

PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONTRATO DE SERVICIOS PARA LA REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS DE REHABILITACIÓN Y EN SU CASO DIRECCIÓN DE LAS OBRAS DE TRES EDIFICIOS DE NASUVINSA DESTINADOS A ALQUILER EN NAVARRA.

INDICE

1. OBJETO	2
2. PROGRAMA DE NECESIDADES TECNICO-ORGANIZATIVAS	2
3. GUÍA DE NECESIDADES DE LOS EDIFICIOS	4
4. FASE 1: REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN	6
5. FASE 2: DIRECCIÓN TÉCNICA	9
6. EQUIPO TÉCNICO MÍNIMO	14
7. ANEXOS	16

1. OBJETO

NASUVINSA precisa de los servicios de asistencia técnica para la redacción de los proyectos, y en su caso, dirección de obras de rehabilitación del parque público de vivienda de su propiedad. En coherencia con el Plan Energético de Navarra Horizonte 2030, cuyos objetivos principales son la reducción de CO₂, el incremento en el uso de Energías Renovables, mantener a la seguridad en el suministro energético y reducir la pobreza energética.

Las presentes Prescripciones Técnicas, que forman parte del Pliego de Condiciones Particulares, tienen por objeto definir las especificaciones técnicas con arreglo a las cuales se deberá regir la **"REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN Y EN SU CASO LA DIRECCIÓN DE LAS OBRAS DE LOS EDIFICIOS DE NASUVINSA DESTINADOS A ALQUILER EN NAVARRA"**, en cada uno de los lotes:

- ✓ Lote 1: Edificio de 64 viviendas VPO a rehabilitar en C/Señorío de Amocain 1 y Concejo Alzuza 2 al 14, de Pamplona (Navarra).
- ✓ Lote 2: Edificio de 20 viviendas VPO a rehabilitar en C/Mendigorría 12, de Pamplona (Navarra).
- ✓ Lote 3: Edificio de 16 viviendas VPO a rehabilitar en Plaza Euskalherria 2, de Ansoain (Navarra).

El trabajo se dividirá en las siguientes fases:

- ✓ La redacción del Proyecto Técnico.
- ✓ La Dirección facultativa de obra (esta fase queda condicionada a la efectiva realización de la obra, a voluntad de NASUVINSA).

Tanto la redacción de los distintos documentos de la fase del proyecto, como la actividad de dirección facultativa de obra, deberán resolverse en todos sus aspectos legales y normativos, técnicos, funcionales, de habitabilidad y de diseño que satisfagan claramente, a criterio de la propiedad, la misión para la cual se redactan.

La dirección facultativa de obra se atenderá a las reglas de buena práctica de la profesión, velando por los intereses de la propiedad de la que constituye su máximo responsable en obra.

La adjudicación de la Dirección de Obra se haya condicionada a la efectiva realización de la misma.

A lo largo del proceso de redacción de proyectos y ejecución de la obra NASUVINSA será la encargada de velar por el correcto diseño y ejecución de los aspectos técnicos relacionados con el cumplimiento del contrato conforme a las necesidades del servicio.

Se adjunta como Anexo I a estas Prescripciones Técnicas los requisitos y calidades que deben cumplir los edificios destinados a viviendas de alquiler de NASUVINSA.

2. PROGRAMA DE NECESIDADES TECNICO-ORGANIZATIVAS

CARACTERÍSTICAS COMUNES A TODOS LOS LOTES

Los edificios a rehabilitar forman parte del parque de viviendas que Nasuvinsa tiene en propiedad y gestiona mediante alquiler social y, además, actualmente están en uso.

Los tres lotes cuentan con una antigüedad superior a 25 años, que es condición necesaria para solicitar ayudas a la rehabilitación de Gobierno Foral de Navarra.

Debido a que las viviendas de dichos edificios están actualmente alquiladas, y tal y como se ha comprobado en obras similares existen una serie de intervenciones en el interior de las mismas que imposibilita el uso puntual de la vivienda durante su ejecución.

Esto implica unas condiciones específicas en el modo de proceder en la rehabilitación, que deberán planificarse a la hora de la redacción del proyecto y la ejecución de las obras:

La Dirección facultativa debe tener en cuenta que el contrato que Nasuvinsa acordará con el contratista de la obra será a Precio cerrado, por lo que el Proyecto debe ser completo, y lo más concreto posible ya que el criterio establecido es el de no revisión de mediciones en fase de obra para su certificación.

1. El Proyecto técnico debe incluir un detallado **Planning de obra** correspondiente al presupuesto de obra, que incorpore un Cronograma de realojos de inquilinos con fecha de Entrada y Salida de su vivienda en el momento que se actúa en el interior, desglosado por portales, viviendas y días.
2. Se debe graficar y describir de forma distinguible la obra de elementos comunes del edificio respecto a la obra que afecte al interior de las viviendas, para mejorar la gestión de estas actuaciones en obra en cuanto a las afecciones a inquilinos. Estas actuaciones deberán estar representadas también en el cronograma del punto anterior.
3. El **Presupuesto** debe basarse en el esquema de capítulos requerido por la Administración pública para la concesión de subvenciones y además, en cada uno de ellos se debe diferenciar las zonas comunes de los interiores de viviendas.
También debe incluir partida presupuestaria de Protocolo de inventario documentado con reportaje fotográfico en todas las viviendas, a ejecutar por la contrata de las obras antes y después de entrar a las viviendas.
4. Se deberá tener en cuenta para su valoración las servidumbres puntuales o afecciones a propiedad ajena motivado por colocación de andamiaje etc... estudiando las posibilidades y planteando las soluciones necesarias a llevar a cabo.
5. En cuanto a soluciones constructivas, como criterio general deben primarse los materiales de uso común con características de especial resistencia y durabilidad, en detrimento de diseños especiales que no ofrezcan garantía de reposición y mantenimiento.

3. GUÍA DE NECESIDADES DE LOS EDIFICIOS

La redacción del Proyecto técnico de obras de rehabilitación de los edificios de NASUVINSA descritos en los Lotes 1, 2 y 3 debe contemplar, de forma general para todos los lotes:

1. Envolvente Térmica: Rehabilitación de fachadas con criterios de alta eficiencia energética colocando sistema de aislamiento exterior. Renovación completa de carpinterías exteriores, por sistema estándar similar Passivhaus. Estudio de necesidades de protección solar por exceso de soleamiento según el caso, estudio de actuación en cubierta y puntos singulares según necesidades, además de aislamiento en cubierta y planta baja.
2. Mejora de eficiencia Energética: Estudio de necesidades de sustitución de calderas individuales por nuevas, por caldera comunitaria o por otros sistemas de calefacción más eficientes que el actual, incluso afecciones a distintos elementos del edificio por el paso de conducciones. Instalación de sistemas de ventilación mecánica con recuperación de calor. Monitorización de los equipos instalados y sus consumos, para implantación de Plataforma Nasuvinsa y su correspondiente ubicación física en el interior del edificio.
3. Accesibilidad Universal: Según el caso implicaría reformas de accesos y/o mejoras en aparatos elevadores y accesibilidad universal en elementos comunes.
4. Otras mejoras: Recuperación de condiciones óptimas en componentes degradados del edificio.

Se trata de actuaciones tanto en interior de viviendas como en elementos comunes, que complementan la rehabilitación energética y accesibilidad universal.

El alcance previsto de estas mejoras en el interior de las viviendas abarca, como norma general y siempre de acuerdo a necesidades individuales de cada vivienda:

Ficha de actuación de vivienda: Para la correcta evaluación del apartado 3.4 (Otras mejoras) los redactores del proyecto inspeccionarán todas las viviendas para acotar la situación previa a la rehabilitación según necesidades particulares de cada vivienda: Pintura, aparatos sanitarios, reposición de carpintería interior, sustitución de cocina etc.

Se redactará ficha individualizada de cada vivienda que valoren y describan estos conceptos y su subsanación. Nasuvinsa facilitará la realización de estas visitas.

Desde Nasuvinsa se marcarán directrices y se trabajará conjuntamente en las necesidades individuales de cada vivienda, constatando los resultados con la revisión realizada por la Dirección Facultativa, incluyendo la valoración de las

actuaciones en el presente capítulo.

Además, el Proyecto debe contemplar de forma específica por lote aspectos ya detectados en cada edificio, como son:

LOTE N° 1:

1. Accesibilidad: Ascensores en cumplimiento de Accesibilidad Universal (SUA9 CTE) en la medida de lo posible y actuación en acceso de portal.
2. Mejoras:
 - Caja de escalera, zonas comunes, saneo de paramentos y pintura
 - Portal: sustitución de carpintería, reforma de diseño si fuera necesario, para mejora de su mantenimiento posterior, paramentos de planta baja con revestimiento cerámico.
 - Adecuación accesos entrecubiertas que actualmente son inaccesibles.
 - Impermeabilización encuentro forjado muro-sótano fachada norte.
 - Se valorará la posibilidad de implantar sala de calderas comunitaria, en sustitución de las calderas individuales de gas actuales o caldera mediante energía renovable.
3. Se elaborará un Proyecto de Intervención Global (PIG) siguiendo el índice básico facilitado por la ORVE para la solicitud de subvención, en el que se presentará documentación que recoja el número de portales afectados, número de vivienda y criterio de delimitación.

LOTE N° 2

1. Accesibilidad: Ascensores en condiciones. Anulación de acceso a garajes en sótano desde portal, no vinculados con las viviendas.
2. Mejoras:
 - Caja de escalera, zonas comunes, saneo de paramentos y pintura
 - Impermeabilización patio interior resolución patologías previas. Fisuras.
 - Renovación de tendederos
 - Portal sustitución de carpintería reforma de diseño si fuera necesario, para mejora de su mantenimiento posterior, paramentos de planta baja con revestimiento cerámico.
 - Se valorará la posibilidad de implantar sala de calderas comunitarias, en sustitución de las calderas individuales de gas actuales o caldera mediante energías renovables.
 - Edificio colindante realizado con fachada ventilada, coordinar solución con directrices ORVE/Ayuntamiento de Pamplona

LOTE N° 3

1. Mejoras:
 - Accesibilidad: Ascensor cumple DB SUA, pero se sustituye por su

antigüedad.

- Impermeabilización de fosos
- Caja de escalera, zonas comunes, saneo de paramentos y pintura
- Portal cambio carpintería, reforma de diseño si fuera necesario, para mejora de su mantenimiento posterior y sustitución de buzones
- Nuevo armario-cuarto RITI
- Adecuación a normativa puerta de garaje
- Estudio de saneamiento horizontal y mejora del registro de arquetas existentes.
- Adecuación accesos entrecubiertas actualmente inaccesibles.
- Se valorará la posibilidad de implantar sala de calderas comunitarias, en sustitución de las calderas individuales de gas actuales o caldera mediante energía renovable.

Se adjunta como Anexo I a esta guía de necesidades el Documento de Requisitos y Calidades que deben cumplir los edificios destinados a viviendas de alquiler de NASUVINSA.

4. FASE 1: REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN

DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS:

La Redacción del Proyecto de Ejecución contendrá como mínimo las determinaciones exigidas en el Anexo I indicado en este pliego, para la total definición y tramitación de las obras.

Los servicios a contratar incluyen, entre otros:

- ✓ La redacción del proyecto técnico
- ✓ La redacción del estudio de seguridad y salud, aprobación del plan, coordinación de seguridad y salud en fase de proyecto y, en su caso de ejecución, incluyendo control documental y actas de seguridad semanales.
- ✓ Estudio específico de adecuación a normativa de Prevención de Riesgos laborales en acceso a cubiertas, fachadas y elementos comunes, medidas correctivas PRL en trabajos de uso y mantenimiento en aplicación criterios Ley 31/95 de PRL.
- ✓ La redacción del plan de control de calidad.
- ✓ La redacción del estudio de gestión de residuos.
- ✓ La redacción de los proyectos parciales y en su caso direcciones técnicas necesarias para la legalización de las instalaciones eléctricas en baja tensión, fontanería y saneamiento, climatización, ventilación, gas, ACS, actividades clasificadas e infraestructura común de telecomunicaciones que se ejecuten con las obras de rehabilitación.
- ✓ Estudio específico de ocupación de suelo privado y público necesaria para la ejecución de la obra, sus acopios, accesos y dotaciones necesarias.
- ✓ Estudio específico del planning de actuación real, incluyendo realojos de los inquilinos en el momento de actuación en el interior de su vivienda.
- ✓ La redacción y registro del certificado de eficiencia energética inicial y final.

- ✓ La redacción y entrega de la documentación final de obras en aplicación del art. 7 de LOE 38/1999.
- ✓ Exclusivamente para el LOTE 1: Anexo de Proyecto de Intervención Global.
- ✓ La elaboración de cualquier documentación necesaria para la obtención de las licencias y permisos necesarios para el inicio de las obras.

FUNCIONES Y OBLIGACIONES DE LA PERSONA ADJUDICATARIA:

La persona adjudicataria redactará el proyecto, de acuerdo con lo establecido en el Pliego de Condiciones Regulatorias, las Prescripciones Técnicas y los Anexos que rigen esta contratación, incluyéndose dentro de sus funciones, entre otras, las siguientes:

1. La presentación periódica a NASUVINSA para su correspondiente aprobación, de las diferentes fases de elaboración de los proyectos según CTE Parte I (básico, superficies y presupuestos, ejecución).
2. Redacción de actas sobre las reuniones de seguimiento del desarrollo del Proyecto, con las decisiones tomadas y las autorizaciones por parte de la Propiedad.
3. Las fases de elaboración del proyecto será objeto de aprobación por los servicios técnicos de Nasuvinsa para el paso a la fase siguiente.
4. El proyecto de ejecución será conforme al contenido mínimo establecido en el anejo I Parte primera CTE.
5. El presupuesto del proyecto de ejecución será refundido incluyendo los presupuestos de los proyectos parciales (instalaciones, gestión de residuos, seguridad y salud...).

El presupuesto del proyecto de ejecución deberá agruparse en los siguientes capítulos, de forma que se facilite la solicitud y concesión de ayudas a rehabilitación.

A.1. Mejora de Envolvente

A.2 Mejora Energética.

A.3 Accesibilidad

A.4 Otras mejoras en elementos comunes e interior de viviendas.

6. Se debe analizar las infraestructuras existentes en el edificio objeto del proyecto y la necesidad, en su caso, de modificar sus trazados.
7. Se debe tomar en consideración, los principios generales de prevención en materia de seguridad y salud durante las fases de concepción, estudio y elaboración del proyecto y las previsiones contenidas en el estudio de seguridad y salud.
8. Tramitación, ante el servicio de industria, de los proyectos de instalaciones en sus fases inicial y final, así como realizar las gestiones necesarias (consultas, tramitaciones etc,) ante las compañías suministradoras, tanto en fase de proyecto como durante la obra y al final de la misma, que garantice la contratación de los suministros.
9. Colaborar con los Organismos de Control Técnico que Nasuvinsa pueda contratar para la ejecución de las obras.
10. Redactar y suscribir la memoria de calidades en colaboración con la Propiedad.

11. Maquetación de ficha informativa tipo Dúptico DinA4 con conceptos básicos de la rehabilitación para conocimiento previo de los usuarios. Con lenguaje no especializado se orientará a pautas de uso y ventajas energéticas y económicas de la solución adoptada para los inquilinos
12. La entrega a la Propiedad, en sus oficinas, de 1 ejemplar en formato papel de todos los Proyectos debidamente visados, 1 ejemplar completo del Proyecto en tamaño A3 y un ejemplar en formato digital.

Además, se entregará la información digitalizada editable en formato DWG (documentación gráfica proyecto), en presto (bc3) y Excel (presupuesto refundido) de proyectos para la fase de contratación de las Obras.
13. Se debe dar respuesta a los requerimientos que la Administración plantee, como requisito previo a la obtención de licencias municipales o la calificación de rehabilitación protegida. Para ello, la persona adjudicataria elaborará toda la documentación que sea necesaria, asumiendo el coste económico de dicha documentación en el precio del contrato.
14. Elaboración de un proyecto REFUNDIDO VISADO previo al inicio de las obras donde se recoja todas las modificaciones consecuencia de todos los requerimientos previos. Se deberá aportar dos copias en A3 de documentación gráfica previa al inicio de obras, además de la documentación completa en formato digital.
15. Elaboración de todos los informes y documentos técnicos necesarios que Nasuvinsa solicite en el previo y transcurso de la obra: afecciones a propiedad ajena, comprobaciones, servidumbres etc para el buen funcionamiento de la obra.
16. Realización de cuantos informes fueran precisos, a solicitud de Nasuvinsa, para la adjudicación de las obras a las empresas constructoras.

HITOS PARA LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO:

Presentación para aprobación por NASUVINSA de las diferentes fases del contrato:

LOTE 1

- ✓ **Proyecto básico:** a los 30 días naturales desde la formalización del contrato se entregará en Nasuvinsa el proyecto básico. Una copia en papel y otra en formato digital con la siguiente documentación: directrices de actuación, calidades propuestas, afecciones planteadas a viviendas, calendario estimado de realojos y presupuesto general estimado.

En este caso se deberá entregar además la propuesta del PIG en líneas generales, con afecciones y alcance de la actuación.

- ✓ **Proyecto de ejecución sin visar:** a los 90 días naturales desde la formalización del contrato, se presentará un ejemplar completo de los proyectos de ejecución no visados para la aprobación por Nasuvinsa. Una copia en papel y otra en formato digital.

Nasuvinsa tendrá un plazo de 15 días para revisar el proyecto

Tras la revisión de NASUVINSA, habrá un plazo de 10 días para subsanación o rectificación de lo que se solicite y de 5 días para el visado del Proyecto

- ✓ **Proyecto de ejecución visado:** a los 120 días naturales desde la formalización del contrato, se presentará un ejemplar completo de los proyectos de ejecución visado. Una copia en papel y otra en formato digital.

LOTES 2 Y 3

- ✓ **Proyecto básico:** a los 30 días naturales desde la formalización del contrato se entregará en Nasuvinsa el proyecto básico. Una copia en papel y otra en formato digital con la siguiente documentación: directrices de actuación, calidades propuestas, afecciones planteadas a viviendas, calendario estimado de realojos y presupuesto general estimado.
- ✓ **Proyecto de ejecución sin visar:** a los 60 días naturales desde la formalización del contrato, se presentará un ejemplar completo de los proyectos de ejecución no visados para la aprobación por Nasuvinsa. Una copia en papel y otra en formato digital.

Nasuvinsa tendrá un plazo de 15 días para revisar el proyecto

Tras la revisión de NASUVINSA, habrá un plazo de 10 días para subsanación o rectificación de lo que se solicite y de 5 días para el visado del Proyecto

- ✓ **Proyecto de ejecución visado:** a los 90 días naturales desde la formalización del contrato, se presentará un ejemplar completo de los proyectos de ejecución visados. Una copia en papel y otra en formato digital.

Se establece una previsión mínima de una reunión coincidente con cada hito establecido entre Nasuvinsa y la persona adjudicataria en fase de elaboración del proyecto, en la que se expondrá a Nasuvinsa la documentación presentada para su conformidad.

5. FASE 2: DIRECCIÓN TÉCNICA

FUNCIONES Y OBLIGACIONES DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LA OBRA:

Las obras se llevarán a cabo con sujeción al proyecto y sus modificaciones autorizadas por la persona directora de obra previa conformidad de NASUVINSA, a la legislación aplicable, a las normas de la buena práctica constructiva, y a las instrucciones de la persona directora de obra y de la persona directora de la ejecución de la obra.

Están dentro del alcance de los trabajos de esta Dirección Facultativa de la obra, tanto el control de la calidad técnica de la ejecución de las obras y su funcionalidad, conforme a proyecto y normativa, como su realización en precio y en el plazo que se fije contractualmente con la empresa a la que se encomiende la realización de la obra.

Las obligaciones de la Dirección Facultativa de la obra se extenderán al desarrollo de la obra en todos sus aspectos, con toma y aplicación de las decisiones inherentes a su función, relación con las empresas contratistas, proveedores, control de materiales afectados por las obras, organismos, etc., y su correspondiente reflejo documental.

Comprende el desarrollo completo de las funciones de la Dirección Facultativa de la obra con las siguientes funciones y responsabilidades:

1. Tramitación ante el servicio de industria (en su caso), de los proyectos de instalaciones en sus fases inicial y final, así como realizar las gestiones necesarias (consultas, tramitaciones, solicitud de condiciones de suministro,

etc...) ante las compañías suministradoras, tanto en fase de proyecto como durante la obra y al final de la misma, que garantice la contratación de los suministros para la puesta en marcha del edificio, asumiendo el coste económico de dichos trámites en el precio del contrato.

2. Informe 1: previo al inicio de obra la Dirección Facultativa de la obra realizará un informe donde se incluirán todas las modificaciones de los requerimientos previos si los hubiera, que aparecerán recogidos en el Proyecto Refundido y quedarán a su vez reflejados en el Acta de Modificación de Contrato nº 0 de la primera visita de obra.
3. Informe 2. La Dirección comprobará en la obra el cumplimiento de las condiciones que establezca la licencia de obra correspondiente y las diferentes compañías suministradoras, mediante un breve informe previo al inicio de obras donde se constate dichos cumplimientos o afecciones que se tendrán en cuenta a lo largo de la obra.
4. La FASE DE DIRECCIÓN TÉCNICA comenzará con el Acta de Inicio de obra y comprobación del Replanteo. A tales efectos, se procederá a la comprobación del replanteo entre NASUVINSA, el contratista y la Dirección Facultativa de la obra, extendiéndose Acta de resultado que será firmada por las partes interesadas, incluyendo reportaje fotográfico del estado actual del edificio, aceras, urbanización, colindantes etc.
5. La Dirección Facultativa de la obra compuesta por el director de obra, director de ejecución y coordinador de seguridad y salud en fase de ejecución conforme a sus respectivas competencias legalmente establecidas establecerán las instrucciones y órdenes necesarias para la correcta ejecución de la obra en calidad, precio y plazo.

El director de obra y el director de la ejecución de la obra consignarán:

- ✓ Las instrucciones propias de sus respectivas funciones y obligaciones legales.
- ✓ Informar sobre las variaciones en las subcontratas que pudiera proponer la empresa adjudicataria de las obras o sobre la aprobación de sistemas equivalentes.

En su caso, redactar los presupuestos o proyectos modificados, una vez recibida la aprobación por parte de NASUVINSA.

- ✓ Resolver cuantas cuestiones técnicas surjan en cuanto a la interpretación de planos, condiciones de materiales y de ejecución de unidades de obra, siempre que no impliquen modificaciones de las condiciones del contrato.
- ✓ Cumplir y hacer cumplir lo dispuesto en la normativa vigente en relación con las disposiciones urbanísticas, técnicas y medioambientales.
- ✓ El coordinador de Seguridad y Salud en fase de ejecución informará, para su aprobación, sobre el plan de seguridad y salud elaborado por la empresa constructora, y en su caso, las modificaciones introducidas en el mismo. Establecerá las medidas de coordinación conforme a la normativa vigente en materia de PRL y consignará las instrucciones para su cumplimiento y elaborará Actas semanales documentadas que se facilitarán al resto de agentes de obra puntualmente.
- ✓ Informar del plan de residuos de la construcción y demolición presentado por el contratista para su aceptación por parte de NASUVINSA, así como de las posteriores modificaciones si las hubiere.
- ✓ Certificar, en los plazos y condiciones que se fijan en la contratación de

la ejecución de las obras, el importe de las unidades de obra realizadas por el constructor. Las certificaciones correspondientes a las partidas de instalaciones deberán ser elaboradas y firmadas por los técnicos responsables de la Dirección de cada una de las especialidades.

- ✓ Realizar seguimiento de los plazos previstos en el contrato para la rehabilitación del edificio, informando a NASUVINSA de sus posibles desviaciones y proponiendo mecanismos correctores de las mismas. Para ello, solicitará a la constructora mensualmente un planning actualizado de la obra, ajustado a la realidad.
- 6. Cuando en el desarrollo de las obras intervengan diversos técnicos para dirigir las obras de proyectos técnicos parciales, lo harán bajo la coordinación del director de obra.
- 7. Durante la construcción, el director de la ejecución de la obra controlará la ejecución de cada unidad de obra verificando su replanteo, los materiales que se utilicen, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, así como las verificaciones y demás controles a realizar para comprobar su conformidad con lo indicado en el proyecto, la legislación aplicable, las normas de buena práctica constructiva y las instrucciones de la Dirección Facultativa de la obra. Realizará la correcta gestión de recepción de materiales de tal manera que no se recepcione ningún material en la obra si previamente no se está aprobado por la Dirección Facultativa.
- 8. Se comprobará que se han adoptado las medidas necesarias para asegurar la compatibilidad entre los diferentes productos, elementos y sistemas constructivos.
- 9. La Dirección Facultativa de la obra elaborará informe mensual sobre la marcha de las obras haciendo referencia al estado actual de Plazo, Precio, Calidad y Seguridad y salud, en obra que presentará al resto de agentes intervinientes.

En caso de que se plantee una modificación formal del proyecto de ejecución, de plazo o presupuestaria, ésta deberá ser objeto de la firma de un **Acta de Modificación** elaborada por la Dirección Facultativa de la obra, a suscribir por parte de Nasuvinsa, Empresa constructora y la propia Dirección facultativa de la obra.

En su caso, una vez recibida la aprobación por parte de NASUVINSA de un Acta de Modificación del contrato, si supone algún cambio en los planos del Proyecto Refundido, modificar y elaborar los planos que sean necesarios para incorporarlos al Acta de Modificación y que a su vez se incluirán como planos finales de obra.
- 10. Proponer las actuaciones procedentes para obtener de los organismos y de los particulares, los permisos y autorizaciones necesarios para la ejecución de las obras y ocupación de los bienes afectados por ellas y resolver los problemas que la obtención de dichos permisos y autorizaciones pueden ocasionar en el transcurso de la obra. Para ello la persona adjudicataria elaborará toda la documentación que sea necesaria, asumiendo el coste económico de dicha documentación en el precio de adjudicación de la oferta.
- 11. La Dirección efectuará cuantas visitas de obra resulten necesarias para el buen desarrollo de las mismas, efectuando para ello como mínimo las siguientes visitas:
 - Una visita semanal de la Dirección Facultativa de la obra a la que deberán acudir al menos el Director de las Obras, el Director de Ejecución de la

obra, ambos con capacidad para tomar decisiones, los técnicos correspondientes en función de la fase en que se encuentre la obra (Instalaciones...) a las que se sumará el Coordinador de seguridad y salud, la persona “novel” del equipo, la empresa constructora, y NASUVINSA.

A petición de NASUVINSA, esta visita podrá ser solicitada que se divida en dos fases.

- Y cuantas visitas extraordinarias sean necesarias para el buen desarrollo de la obra.
12. Del contenido de todas las visitas de obra realizadas la Dirección Facultativa de la obra elaborará un acta de visita de obra que recoja cuantas incidencias y órdenes se hayan producido con motivo de la dirección de obra. Dicha acta deberá recoger, al menos, los siguientes puntos:
- Coordinación de seguridad y salud en fase de ejecución y seguimiento del Plan de seguridad y salud.
 - Seguimiento del control de Ejecución de la obra.
 - Control de recepción de productos, equipos y sistemas (documental de suministros, distintivos, ensayos).
 - Control de ejecución de la obra.
 - Ensayos de control de calidad. Plan de control de calidad.
 - Actas de modificación y certificación de obra.
 - Planning de obra.
 - Tareas pendientes asignadas a los agentes con fecha prevista de resolución.
13. Suscribir el acta de recepción de la obra conforme a lo establecido legal o reglamentariamente.
14. Suscribir la liquidación final de la obra en un plazo máximo de 15 días desde la finalización de las obras.
15. Tramitación del registro de la calificación energética del edificio según lo establecido en la normativa del Gobierno de Navarra.
16. La Dirección Facultativa de la obra proporcionará asistencia técnica a NASUVINSA y en cuantas actuaciones posteriores a la ejecución de la obra sea necesario realizar. Así será responsable de la tramitación con los organismos competentes de los proyectos de instalaciones (presentando los proyectos de instalaciones visados ante los organismos de control autorizados OCAS...), y demás trámites hasta obtener los permisos y autorizaciones correspondientes, asumiendo el coste económico de dichos trámites en el precio de adjudicación de la oferta.
17. Proporcionar la documentación **Final de obra** y la requerida por NASUVINSA para obtención de licencias, declaraciones de obra nueva, autorizaciones administrativas, etc. así como cualquier autorización necesaria para la puesta en marcha del edificio.

Proporcionar la documentación de la obra ejecutada así como los manuales e instrucciones de uso y mantenimiento.

17.1. DOCUMENTACIÓN RELATIVA A INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO EN EL INTERIOR DE LAS VIVIENDAS.

Esta documentación la elaborará la Dirección Facultativa y se entregará

a los inquilinos en el momento que accedan a sus viviendas tras la actuación interior, y corresponderá a instrucciones sencillas de uso de los aparatos y/o elementos instalados en su vivienda durante las obras, por ejemplo: funcionamiento de termostatos, accionamiento de carpinterías exteriores, funcionamiento de recuperadores de calor etc.

17.2. DOCUMENTACIÓN FINAL DE OBRA EJECUTADA constará al menos de:

- 1) Certificado final de obra, debidamente visado y firmado por la Dirección Facultativa de la obra. Al certificado final de obra se le unirán como anejos los siguientes documentos:
 - a. Actas de Modificación aprobadas durante la obra, con la conformidad de NASUVINSA, Dirección Facultativa de la obra y constructor, haciendo constar su compatibilidad con las condiciones de la licencia.
 - b. Relación de controles realizados durante la ejecución de la obra y sus resultados.
- 2) Memoria fin de obra, debidamente visado y referente al cumplimiento de los requerimientos necesarios para la obtención de las autorizaciones administrativas.
- 3) Hoja resumen de la liquidación de la obra, debidamente visada.
- 4) Planos fin de obra, debidamente visados, acotados y con superficies.
- 5) Certificados y homologaciones de fabricante e instaladores de fin de obra referente a la protección contra incendios, actividades clasificadas, y en este ámbito, los relativos a sistemas, materiales y su suministro a la obra.
- 6) Certificados de instalación firmados y registrados por los organismos de control autorizados, relativos a boletines eléctricos, térmicas, PCI y gas.
- 7) Documentación técnica del LIBRO DEL EDIFICIO, que incluye el Proyecto de fin de obra COMPLETO (mismo contenido que el proyecto de ejecución) que deberá recoger además las modificaciones de calidades o presupuestarias que se hayan producido durante la ejecución de la obra, según las especificaciones del Art. 7 de LOE
- 8) Manuales de uso y Mantenimiento, incluso calendario de actuaciones de mantenimiento preventivo de elementos comunes.
- 9) Libro de órdenes y visitas.
- 10) El control de calidad de las obras realizado incluirá el control de recepción de productos, los controles de la ejecución y de la obra terminada. Para ello:
 - El director de la ejecución de la obra recopilará la documentación del control realizado, verificando que es conforme con lo establecido en el proyecto, sus anejos y modificaciones;
 - El constructor recabará de los suministradores de productos y facilitará al director de obra y al director de la ejecución de la obra la documentación de los productos anteriormente señalada así como sus instrucciones de uso y mantenimiento, y las

garantías correspondientes cuando proceda; y la documentación de calidad preparada por el constructor sobre cada una de las unidades de obra podrá servir, si así lo autorizara el director de la ejecución de la obra, como parte del control de calidad de la obra.

La documentación técnica del Libro del edificio o Proyecto fin de obra se entregará en 1 ejemplar completo en formato papel, 1 juego de planos en A3 y un ejemplar en soporte CD en formato digital.

HITOS PARA LA ENTRADA DE INQUILINOS:

Para la correcta entrada de los inquilinos en su vivienda, una vez realizada la actuación interior:

1. Con carácter previo a la entrada de los inquilinos de NASUVINSA, elaboración de un parte de incidencias por cada vivienda en el que se recojan las deficiencias observadas que deberán ser subsanadas por la empresa constructora en el plazo de una semana
2. Entrega a los usuarios del Manual de uso y mantenimiento de los elementos del interior de su vivienda que han sido objeto de la rehabilitación: Termostato, accionamiento de ventanas, etc, en el momento de acceso a su vivienda.
3. Atención y asesoramiento a NASUVINSA, en las reclamaciones de los usuarios de las viviendas, tras la entrega de las mismas.
4. Cualquier otra documentación necesaria según normativa vigente o facilitadora de la operación y mantenimiento del edificio.

6. EQUIPO TÉCNICO MÍNIMO

El equipo técnico mínimo exigido para la Redacción del Proyecto de Rehabilitación y Dirección Facultativa de la obra, de cada lote, deberá contar con:

- a) Una persona con perfil técnico en la rama de conocimiento de la Arquitectura, con atribución de firma suficiente, a la que corresponderá la redacción del Proyecto y su correspondiente dirección de obra, que haya redactado (como persona firmante del proyecto técnico) al menos un proyecto de arquitectura y su correspondiente dirección, en obras de nueva construcción o rehabilitación de edificio residencial de vivienda colectiva con el siguiente número de viviendas mínimo:
 - En el Lote 1: Un proyecto de 32 viviendas o dos proyectos de 16 viviendas
 - En el Lote 2: Un proyecto de 10 viviendas.
 - En el Lote 3: Un proyecto de 8 viviendas.
- b) Una persona con perfil técnico en la rama de conocimiento de Arquitectura Técnica/Aparejadores/Ingenieros de Edificación con atribución de firma suficiente, a la que corresponderá la dirección de ejecución que haya realizado la dirección de ejecución en obras de nueva construcción o rehabilitación de al menos un edificio residencial de vivienda colectiva con el siguiente número de viviendas mínimo:

- En el Lote 1: Un proyecto de 32 viviendas o dos proyectos de 16 viviendas
 - En el Lote 2: Un proyecto de 10 viviendas.
 - En el Lote 3: Un proyecto de 8 viviendas.
- c) Una persona con perfil técnico en la rama de conocimiento de Arquitectura/Arquitectura Técnica/Aparejadores/Ingenieros de Edificación con atribución de firma suficiente, a la que corresponderá la redacción del estudio de seguridad y salud y coordinación en obras, que haya redactado al menos el estudio de seguridad y salud realizando su coordinación, en obras de nueva construcción o rehabilitación de edificio residencial de vivienda colectiva con el siguiente número de viviendas mínimo:
- En el Lote 1: Un proyecto de 32 viviendas o dos proyectos de 16 viviendas
 - En el Lote 2: Un proyecto de 10 viviendas.
 - En el Lote 3: Un proyecto de 8 viviendas.
- d) Una persona con perfil técnico en la rama de conocimiento de Ingeniería o de Arquitectura, con atribución de firma suficiente, a la que corresponderá la redacción de los Proyectos parciales de instalaciones y su Dirección Técnica, que haya redactado al menos los proyectos de instalaciones y realizado su correspondiente dirección, en obras de nueva construcción o rehabilitación de edificio residencial de vivienda colectiva con el siguiente número de viviendas mínimo:
- En el Lote 1: Un proyecto de 32 viviendas o dos proyectos de 16 viviendas
 - En el Lote 2: Un proyecto de 10 viviendas.
 - En el Lote 3: Un proyecto de 8 viviendas.

Una misma persona puede tener varios de los perfiles técnicos indicados.

En el caso de que la persona adjudicataria incluya en su oferta el compromiso del criterio social, el equipo técnico contará también para la ejecución del contrato con:

- e) Una persona con Perfil técnico “novel” la cual deberá firmar el proyecto junto con el resto de los componentes del equipo. Asimismo, en el caso de ejecución de la obra, deberá asistir al menos a la visita semanal de la Dirección Facultativa de la obra junto con el Director de las Obras, el Director de Ejecución de la obra (ambos con capacidad para tomar decisiones), los técnicos correspondientes en función de la fase en que se encuentre la obra (Instalaciones...) a las que se sumará el Coordinador de seguridad y salud, la empresa constructora y NASUVINSA y deberá firmar las actas de la visita correspondientes.

El perfil técnico “novel” debe tener una edad inferior a 35 años con conocimiento en alguna de las siguientes ramas: Arquitectura, Arquitectura técnica, Ingeniería o Ingeniería técnica, con atribución de firma suficiente.

7. ANEXOS

ANEXO I: REQUISITOS Y CALIDADES REHABILITACION EDIFICIOS DE VIVIENDAS DE ALQUILER DE NASUVINSA