

PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONTRATO DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE 24 VIVIENDAS, DERRIBOS, GARAJE Y URBANIZACIÓN EN EL ENTORNO HORNO COSCOLÍN DE TUDELA (NAVARRA).

INDICE

1. OBJETO	2
2. REDACTORES DEL PROYECTO	2
3. DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS	3
3.1 FASE 1: DERRIBOS Y CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO 3 Y EDIFICIO 4	3
3.2 FASE 2: URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO 1 Y EDIFICIO 2	3
4. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA	4
5. EXISTENCIA DE RESTOS ARQUEOLÓGICOS	8

1. OBJETO

Las presentes Prescripciones Técnicas, que forman parte del Pliego de Condiciones Regulatoras, tienen por objeto definir las especificaciones, prescripciones, criterios y normas de carácter específico que regirán el derribo de los edificios situados en las parcelas objeto de este contrato y la construcción de 4 edificios con 24 viviendas en total, locales, trasteros, garajes y urbanización, en las parcelas catastrales 656, 657, 658, 659, 663, 664, 671, 473, 675, 681, 682, 683, 683, 684, 685, 1827, 1832, 1871 y 1872 del polígono 5 de Tudela, del Plan Especial de Ordenación Urbana del entorno del Horno Coscolín de Tudela (Navarra), así como por las directrices de la Dirección Facultativa en el ejercicio de sus funciones.

Las obras se llevarán a cabo con estricta sujeción a la normativa técnica y urbanística aplicable a dicho proyecto, así como a la documentación complementaria de obra que pudiera confeccionarse en el transcurso de las mismas y que fuera necesaria para su correcta ejecución.

La documentación técnica en formato digital (firmada/visada) estará disponible para las personas licitadoras en la Plataforma de Licitación Electrónica (PLENA). Y una parte de esa documentación (editable) también estará disponible en PLENA para facilitar el estudio y presentación de las ofertas, no obstante, en caso de discrepancia, prevalecerá la documentación firmada y visada.

2. REDACTORES DEL PROYECTO

El proyecto de ejecución de 24 VIVIENDAS VPO, TRASTEROS Y GARAJES EN EL ENTORNO DEL HORNO COSCOLÍN DE TUDELA EN NAVARRA, elaborado en dos fases (Fase I: REFUNDIDO. SEPTIEMBRE 2021 visado el 11/11/2021 por el COAVN y Fase II visado el 29/04/2021 por el COAVN) y sus correspondientes Estudio Seguridad y Salud, han sido redactados por el arquitecto:

✓ FRANCISCO BLASCO ESPARZA N° Col. COAVN: 4225

Los Proyectos de instalaciones, elaborados en dos fases:

Fase I: visada con fechas 3/11/2021 y 29/10/2021 por el COIIALR, han sido redactados por la ingeniera industrial:

✓ María Lucía Duro Jiménez N° Col. COII ARAGÓN Y LA RIOJA: 3854

Fase II: visada con fecha 20/04/2021 por el COIIALR, han sido redactados por el ingeniero técnico industrial:

✓ Miguel Angel Gil Amigot N° Col. COITI ARAGÓN: 3223

Los Proyectos de telecomunicaciones, elaborados en dos fases (Fase I visada con fecha 09/11/2021 por el COIT y Fase II visada con fecha 19/04/2021 por el COIT), han sido redactados por la ingeniera en telecomunicaciones:

✓ María Nieves Piérola Iturralde N° Col. COIT: 11.193

3. DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS

Las obras se desarrollarán conforme al Proyecto que se ha elaborado en dos fases:

- ✓ Fase 1: Derribos y construcción del edificio nº 3 en calle Plaza Vieja nº 6 y del edificio nº 4 en calle San Antón nº 16, con un total de 6 viviendas VPO, trasteros y garajes en Tudela (Navarra).
- ✓ Fase 2: Urbanización del entorno y construcción del edificio nº 1 en calle Pontarrón nº 7 y del edificio nº 2 en calle San Antón nº 24, con un total de 18 viviendas VPO, trasteros y garajes en Tudela (Navarra).

3.1 FASE 1: DERRIBOS Y CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO 3 Y EDIFICIO 4

La intervención consiste en la ejecución del derribo de los edificios existentes en las parcelas a edificar y en la construcción de dos edificios de tres viviendas protegidas en régimen de venta en el edificio nº 3 y de tres viviendas en régimen de arrendamiento en el edificio nº 4.

EDIFICIO Nº 3

Se encuentra en la parcela situada en la Plaza Vieja nº 6 de Tudela.

En la actualidad la fachada sobre esta calle se mantiene apeada y el proyecto la consolida y rehabilita como fachada de las viviendas.

La nueva construcción presenta planta baja y tres alturas

EDIFICIO Nº 4

Se encuentra en la parcela situada en la calle San Antón 14-16 de Tudela.

Actualmente existe un edificio desarrollado en planta baja y tres niveles en plantas elevadas y otro edificio en la parcela contigua de los mismos niveles. Ambas construcciones quedan separadas por un pasaje exterior que el proyecto mantiene como acceso al espacio rehabilitado de la manzana.

La nueva construcción presenta planta baja y tres alturas y mantiene las alturas de la edificación que existe, así como las alineaciones.

3.2 FASE 2: URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO 1 Y EDIFICIO 2

La intervención consiste en la construcción de dos edificios, edificio 1 con 6 viviendas protegidas en régimen de alquiler y 9 en régimen de venta y edificio 2 con 3 viviendas protegidas en régimen de alquiler.

EDIFICIO Nº 1

Ocupa la zona del entorno que limita sobre la calle Pontarrón y San Antón, generando dos portales con siguientes direcciones postales:

portal 1.1, calle Pontarrón 7

portal 1.2, calle Pontarrón 9

La nueva construcción presenta planta sótano, baja y cuatro alturas

EDIFICIO Nº 2

Ocupa dos parcelas del entorno del Horno Coscolín y se coloca sobre la calle San Antón. Este edificio contiene tres viviendas y un único portal con acceso desde la calle San Antón y desde el nuevo espacio interior generado. La dirección postal de este edificio es:

portal 2, calle San Antón 24.

URBANIZACIÓN

El proyecto contempla la repavimentación de las calles afectadas con los mismos materiales que existen en la actualidad.

La plaza del Horno de Coscolín se desarrolla en dos niveles. El nivel más alto, recoge los accesos desde la plaza vieja, mediante el pasaje actual y el nuevo pasaje bajo el edificio 2 y desde la calle San Antón con el nuevo pasaje bajo el edificio 4.

Estos 3 puntos de acceso, se derivan a través de una serie de rampas, accesibles (6% pendiente o inferior) que circundan un espacio de plantación de gran porte, al no tener garaje debajo. Estas rampas, conectan también con el actual Horno de Coscolín, así como con el segundo nivel de la plaza, ya en la Fase II, sobre el aparcamiento.

4. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA

- a) El proyecto de ejecución ha sido estructurado en su contenido y documentación programando la ejecución de la obra en una fase con una duración prevista de 638 días naturales a contar desde la fecha de firma del Acta de Replanteo hasta la fecha del certificado final de obra.
- b) La dedicación del equipo técnico será como **mínimo**:
 - ✓ Un/a Jefe/a de Obra:
 - Mínimo dedicación: 100% de la jornada laboral
 - Se exigirá asimismo presencialidad en obra y dedicación completa
 - ✓ Un/a encargado/a de Obra:
 - Mínimo dedicación: 100% de la jornada laboral
 - Se exigirá asimismo presencialidad en obra y dedicación completa.
- c) Control y seguimiento durante la ejecución, de los edificios colindantes se llevará un estricto control del estado de los edificios medianiles y sus posibles movimientos, aportando todos los medios necesarios
- d) La entrega de las viviendas se formalizará cuando las obras se encuentren completamente acabadas y correctamente ejecutadas. Las instalaciones del edificio para su recepción se encontrarán registradas en el órgano competente y los servicios en situación de contratables por la propiedad.
- e) Póliza de todo riesgo construcción (TRC):

COBERTURA BÁSICA

Por esta cobertura, se garantiza el conjunto de los trabajos de construcción e instalaciones (costo de material y de mano de obra), cuyo presupuesto esté incluido en la suma asegurada correspondiente a este apartado. Quedan comprendidos, los materiales y repuestos que vayan a formar parte de la obra y que, estando acopiados a pie de obra, para su uso en la misma, aun no hayan sido colocados.

El Asegurador indemnizará los daños y/o pérdidas materiales directas debidas a:

Riesgos convencionales:

- Incendio, explosión y caída del rayo.
- Robo y expoliación.
- Caída de aviones, choque de vehículos e impactos.

Riesgos de la naturaleza o de fuerza mayor:

- Viento, lluvia, pedrisco o nieve. Tempestad, huracán y ciclón. Helada y deshielo.
- Desbordamiento de ríos, inundación y embates del mar.
- Hundimiento y corrimientos de tierras, desprendimientos de rocas y aludes.
- Terremotos y erupciones volcánicas.

Riesgos inherentes a la ejecución de la obra (excluyéndose siempre las partes viciadas de la obra):

- Errores de diseño.
- Defectos de materiales.
- Mano de obra defectuosa.

Otros riesgos:

- Cualquier otra causa súbita, accidental e imprevista no excluida expresamente.

COBERTURAS COMPLEMENTARIAS

DAÑOS A BIENES PREEXISTENTES

Esta cobertura se extiende a cubrir los daños materiales, causados directamente por la ejecución de la obra asegurada a cualquiera de los bienes que, estando en el lugar de la misma, se indican a continuación:

1. Instalaciones o elementos fijos pertenecientes a la obra existente (estructuras, cerramientos, instalaciones y otras partes de obra a respetar).
2. Instalaciones o elementos fijos situados en el lugar de ejecución de la obra asegurada o adyacente a la misma, pertenecientes al promotor o contratistas, o que le hayan sido confiados o que se encuentren bajo su cuidado o custodia.

En ningún caso quedarán cubiertos por el Asegurador:

- a. Las pérdidas o daños asegurados o asegurables por las garantías básicas de la póliza, aun cuando no fueran indemnizables por resultar de cuantías inferiores a las franquicias estipuladas o por cualquier otra causa.
- b. Los daños y pérdidas causados a los bienes preexistentes cuando previamente a la iniciación de los trabajos, no se hayan tomado las medidas adecuadas de seguridad o bien el estado de los mismos no sea satisfactorio.
- c. Los gastos por medidas de seguridad adicionales requeridas durante la construcción.

- d. Cualquier daño o pérdida resultante de apuntalamiento u operaciones que afecten a elementos estructurales, excepto cuando se produzca su colapso total o parcial.
- e. Los gastos de reparación de grietas que no afecten a la estabilidad de la estructura o a la seguridad de sus ocupantes.
- f. Los daños y pérdidas causados por riesgos de la naturaleza u otros eventos no relacionados con la obra asegurada.
- g. Los daños ocurridos durante el período de mantenimiento o conservación.
- h. Los perjuicios a consecuencia de pérdidas de rentas o cualquier otro tipo de pérdida consequential.

EQUIPOS DE CONSTRUCCIÓN

Conjunto de elementos accesorios necesarios para la ejecución de la construcción, tales como andamios, pequeña herramienta, casetas, edificaciones provisionales, instalaciones de abastecimiento y demás elementos análogos, propiedad del Asegurado y situados en la obra asegurada, y en general, todo tipo de instalaciones similares, diferentes de las definidas como maquinaria.

Se garantizan los mismos riesgos que los establecidos para la Cobertura Básica.
(hasta 30.000 €)

EFFECTOS PERSONALES DE EMPLEADOS

Se indemnizarán por esta cobertura, hasta el límite máximo fijado en las Condiciones Particulares, las pérdidas y daños materiales que afecten a los efectos personales de obreros y empleados del Asegurado, excepto los vehículos de propulsión mecánica.

DEMOLICION Y DESESCOMBRO

Hasta el límite indicado en las Condiciones Particulares, quedan incluidos los gastos adicionales que deban ser incurridos, a consecuencia de un daño material indemnizable bajo la cobertura de daños a la obra y que comprenden:

- El coste de retirar los restos y escombros de los bienes objeto del seguro, incluyéndose el coste de la demolición de cualquier parte que resulte inservible para el uso previsto y/o la demolición de cualquier bien que sea necesario para poder llevar a cabo la reparación del daño, así como el coste de retirada de depósitos arenosos, limpieza y secado.
- El traslado y vertido de los mismos, al vertedero más próximo.
- Los gastos de retirada de barros, agua, lodo y/u otros materiales que se hayan introducido en las obras procedentes del exterior.

GASTOS DE EXTINCION DE INCENDIOS

Intervención de Bomberos y demás medidas necesarias adoptadas por la autoridad o el asegurado para cortar o extinguir un incendio/siniestro o impedir su propagación.

HORAS EXTRAORDINARIAS/ GASTOS POR TRABAJOS EXTRAORDINARIOS

Hasta el Límite fijado en las Condiciones Particulares, se garantiza el pago de los gastos derivados con ocasión y como consecuencia de un siniestro cubierto, entendiéndose por tales el conjunto de desembolsos que deba realizar el asegurado para el pago de trabajos Extraordinarios, fuera de horario normal de trabajo, nocturnos o en festivos, y por envíos o transportes urgentes, con exclusión de los efectuados por vía aérea.

HONORARIOS PROFESIONALES (Excluido Peritos del Asegurado)

Hasta el límite indicado en las Condiciones Particulares, se indemnizarán los honorarios de arquitectos y/o inspectores y/o aparejadores y/o ingenieros u honorarios de otros profesionales (excluidos peritos del asegurado) en que se haya incurrido necesariamente para el restablecimiento de la propiedad asegurada consiguiente a su destrucción o daño en un siniestro cubierto por la póliza.

RIESGOS POLITICO- SOCIALES (HMCC)

La reparación de los daños materiales que sufran los bienes asegurados que sean consecuencia directa de hechos de carácter político-social: huelgas, lock-out, disturbios laborales, manifestaciones, alborotos, tumultos populares, motín o conmoción civil, que no asuman las características de levantamiento popular.

TERRORISMO

La reparación de los daños materiales que sufran los bienes asegurados, hasta el límite indicado en las Condiciones Particulares, por siniestro que sean consecuencia directa de actos de persona o personas que actúen en nombre de, o en conexión con, organizaciones cuyas actividades estén dirigidas hacia el derrocamiento, con uso de la fuerza, del gobierno "de jure" o "de facto" o para influenciarlo por medios terroristas o por la violencia.

Esta cobertura podrá ser cancelada en cualquier momento por el Asegurador, mediante comunicación expresa dirigida al asegurado en tal sentido, y devolución de la prorrata de la prima no devengada por el tiempo que faltare por transcurrir desde la fecha de cancelación hasta la terminación del seguro.

Riesgos no asegurados:

- Daños que sean consecuencia de levantamientos populares y/o militares, insurrección, rebelión, revolución, poder militar o usurpación de poder.
- Quedan excluidos los daños por ataque y/o contaminación nuclear, biológica, química y/o radiactiva.

MANTENIMIENTO (24 meses)

Visitas

- Daños materiales ocasionados a la obra por el contratista y/o subcontratista durante los trabajos de mantenimiento.

Amplio

- Los daños cubiertos por el mantenimiento de visitas, más los daños sufridos por la obra por causas que tuvieron su origen durante el periodo de construcción, siempre que no estén excluidas.

COBERTURA AUTOMÁTICA (20 %)

FÓRMULA DE PRÓRROGAS:

- Hasta 3 meses de prórroga: Sin prima adicional
- De 3 meses a 6 meses de prórroga: A prorrata
- Más de 6 meses de prórroga: Se calculará en cada caso

FRANQUICIAS

General: 2.500 €

Huelga, Motín y Conmoción Civil, Mantenimiento, Naturaleza: 6.000 €

Terrorismo y preexistentes: 20 % del importe del siniestro con un Min. 6.000 €- Máx. 15.000 €

5. EXISTENCIA DE RESTOS ARQUEOLÓGICOS

Según se indica en el proyecto de ejecución, en el punto ESTUDIOS ARQUEOLÓGICOS, así como en los estudios arqueológicos previos, existe la posibilidad de la aparición de restos arqueológicos no localizados identificados en la actualidad en el subsuelo.

Esto se refleja en la necesidad de realizar un seguimiento arqueológico, incluido en la valoración económica del proyecto, y una excavación manual cuando así lo determine el técnico responsable del seguimiento arqueológico.

La aparición de estos restos puede suponer la paralización, parcial o total, de la obra durante el estudio y traslado de restos arqueológicos. En este supuesto el contratista no tendrá derecho a indemnización alguna.