

**PRESCRIPCIONES TÉCNICAS REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN Y
DIRECCIÓN FACULTATIVA (EN SU CASO)**

INDICE

1. OBJETO	2
2. FASE 1: REDACCION DEL PROYECTO	3
3. FASES 2 Y 3: DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LA OBRA Y PERIODO DE GARANTÍA	5
4. CONDICIONES REGULADORAS DEL CONTRATO DERIVADO	13
5. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LOS CONTRATOS DERIVADOS	13
6. PROGRAMA DE NECESIDADES DE LA PROMOCIÓN PARA LA ELABORACIÓN DE LA PROPUESTA TÉCNICA DE CADA LOTE	13
7. CONDICIONES ESPECIALES DE CADA LOTE.	15
8. ANEXOS	26
ANEXO 1: REQUISITOS Y CALIDADES CONSTRUCTIVAS DE LOS EDIFICIOS DE NASUVINSA. RESUMEN PRESUPUESTO Y CODIFICACIÓN	26
ANEXO 2: REQUISITOS ENERGETICOS Y DOCUMENTOS DE APOYO DE LOS EDIFICIOS DE NASUVINSA	26
ANEXO 3: REQUISITOS BIM	26
ANEXO 4: TOPOGRÁFICOS Y GEOTÉCNICOS	26
ANEXO 5: INFORMES URBANÍSTICOS Y CEDULAS PARCELARIAS.	26
ANEXO 6: REQUISITOS FONDOS MRR.	26
ANEXO 7: TABLAS DE SUPERFICIES.	26

1. OBJETO

Las presentes Prescripciones Técnicas, que forman parte del Pliego de Condiciones Reguladoras, tienen por objeto definir las especificaciones técnicas con arreglo a las cuales se deberá regir los servicios de **redacción de proyectos de construcción y dirección de obra (en su caso)** para actuaciones a promover por NASUVINSA en diferentes municipios de Navarra.

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 NASUVINSA, la misión para la cual se redactan.

El proyecto cumplirá con la normativa específica que afecta al uso del edificio y su construcción. Y deberá ajustarse a la normativa urbanística y las ordenanzas en vigor.

Asimismo, la Dirección Facultativa de la obra 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.

Las propuestas se realizarán conforme a las especificaciones que se describen en el presente pliego, y serán unas propuestas realizables en los presupuestos de contrata máximo (PEC) estimados por NASUVINSA.

Para las promociones inicialmente previstas los PEC máximos estimados son los siguientes:

LOTE 1_TIPOLOGÍA ENSANCHE					
	PEC	PEM	%		Honorarios
1. Edificio de 20 viviendas en Alsasua	3.554.680,00	3.091.026,09	9,25%		285.919,91
2. Edificio de 12 viviendas en Puente la Reina	2.003.310,00	1.742.008,70			161.135,80
3. Edificio de 12 viviendas en Lodosa	2.061.328,00	1.792.459,13			165.802,47
4. Edificio de 12 viviendas en Olite	1.861.850,00	1.619.000,00			149.757,50
LOTE 2_TIPOLOGÍA CASCO HISTÓRICO					
	PEC	PEM	%		Honorarios
1. Edificio de 20 viviendas en Sanguesa	3.341.244,75	2.905.430,22	9,25%		268.752,30
2. Edificio de 12 viviendas en Huarte	2.194.600,00	1.908.347,83			176.522,17
3. Edificio de 12 viviendas en Lumbier	2.239.258,00	1.947.180,87			180.114,23
4. Edificio de 10 viviendas en Peralta	1.518.000,00	1.320.000,00			122.100,00
LOTE 3_TIPOLOGÍA UNIFAMILIAR/ADOSADO					
	PEC	PEM	%		Honorarios
1. 4 viviendas unifamiliares en Arce (Nagore)	928.349,00	807.260,00	10,85%		87.587,71
2. 4 viviendas unifamiliares Sorauren	766.000,00	666.086,96			72.270,43
3. 5 viviendas unifamiliares Arbizu	961.500,00	836.086,96			90.715,43

El número de viviendas asignado a cada lote es orientativo y puede variar siempre que se ajuste al máximo número de viviendas permitido según la normativa correspondiente.

Se adjuntan como Anexos a estas Prescripciones Técnicas los requisitos y calidades que deben cumplir los edificios de Nasuvinsa.

2. FASE 1: REDACCION DEL PROYECTO

DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS:

La redacción del proyecto de ejecución contendrá como mínimo las determinaciones exigidas en los Anexos indicados 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 de los proyectos y en su caso direcciones técnicas de instalaciones eléctricas en baja tensión, fontanería y saneamiento, climatización, ventilación mecánica, gas, ACS, actividades clasificadas, infraestructura común de telecomunicaciones y de forma general todas las instalaciones que requieran proyecto.
- ✓ La redacción del Estudio de Seguridad y Salud, aprobación del plan, Coordinación de Seguridad y Salud en fase de proyecto y ejecución, incluyendo control documental y actas de seguridad semanales.
- ✓ La redacción del Plan de Control de calidad.
- ✓ La redacción del Estudio Gestión de residuos.
- ✓ La redacción y registro del certificado de eficiencia energética.
- ✓ La redacción y entrega de la documentación final de obras en aplicación del art. 7 de LOE 38/1999.
- ✓ La elaboración de cualquier documentación necesaria para la obtención de las licencias y permisos necesarios para el inicio de las obras.
- ✓ La redacción de informes requeridos por parte de las diferentes administraciones.
- ✓ La elaboración Estudios de Detalle /Modificación puntual PERI o PEAU en caso de que sea necesario.

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. Los hitos de elaboración del proyecto serán 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 del CTE.
5. El presupuesto del proyecto de ejecución será refundido incluyendo los presupuestos de los proyectos parciales (instalaciones, gestión de residuos, seguridad y salud...).
6. Analizar las infraestructuras y canalizaciones existentes en la parcela objeto del proyecto y la necesidad, en su caso, de modificar sus trazados.

7. El avance de superficies y presupuestos aproximados como información necesaria para elaborar los estudios de promoción.
8. 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.
9. Tener en cuenta a la hora de proyectar los edificios que estos deben cumplir, tanto desde la fase de proyecto como durante su posterior fase de ejecución de obra, las características y prescripciones indicadas en el ANEXO 6 “Requisitos fondos MRR”, dado que es imprescindible la obtención de esta financiación.
10. Redactar el presupuesto según resumen de partidas indicado en el ANEXO 1 y según la codificación indicada en el mismo, además de ajustarlo al PEC máximo estimado. Es decir, el conjunto de la promoción, en sus costes globales y sumadas la totalidad de las unidades de obra, no debe superar el importe máximo de PEC, por lo que es obligación del adjudicatario estudiar en las distintas fases de proyecto y obra las unidades y materiales que permitan reducir dichos costes máximos
11. Planificación de obra detallada, valorada incluso con hitos y caminos críticos en cualquiera de los formatos habituales de programación de obra.
12. 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, 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.
13. Gestiones urbanísticas (licencias de segregación, etc.... que se deriven de los proyectos a requerimiento de los Ayuntamientos)
14. Colaborar con los Organismos de Control Técnico que se puedan contratar para la ejecución de las obras.
15. Redactar y suscribir la memoria de calidades en colaboración con la Propiedad.
16. Confeccionar los planos comerciales con la información que se les indique por parte de NASUVINSA.
17. Dar respuesta a los requerimientos que la Administración plantee, como requisito previo a la obtención de licencias municipales o de la calificación de viviendas protegidas. Para ello la persona adjudicataria elaborará toda la documentación que sea necesaria, asumiendo el coste económico de dicha documentación en el precio del contrato.
18. Elaboración de un proyecto **REFUNDIDO VISADO** previo al inicio de las obras donde se recoja todas las modificaciones consecuencia de todos los requerimientos previos para la obtención de la licencia de obras.

Se deberá aportar a NASUVINSA, una copia en A4 y una copia en A3, además de la documentación completa en formato digital.
19. 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.

20. Realización de cuantos informes fueran precisos, para la adjudicación de las obras a las empresas constructoras, justificativos de los requisitos fondos MRR, etc...
21. Además de lo previsto en los anteriores puntos, es obligación de la persona adjudicatario la elaboración, en cualquiera de las fases, de cuantos detalles e informes sean necesarios para la adecuada comprensión y resolución de todas las unidades de obra y su ejecución y mantenimiento futuro.

HITOS PARA LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO:

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

- ✓ Proyecto básico: a los 30 días naturales desde la formalización del contrato se entregará en Nasuvinsa los proyectos básicos. Una copia en A3 y otra en formato digital.
- ✓ 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 A3 y otra en formato digital.
- ✓ Proyecto de ejecución visado: a los 122 días naturales desde la formalización del contrato, se presentará un ejemplar completo de los proyectos de ejecución visado para la aprobación por Nasuvinsa. Una copia 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.

PERFIL NOVEL EN FASE DE PROYECTO OBRAS

(en el caso de la persona adjudicataria que se haya comprometido en su oferta)

El equipo técnico para la Redacción del Proyecto deberá contar con una persona “novel” que deberá aparecer como colaborador en el proyecto junto con el resto de los componentes del equipo.

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.

3. FASES 2 Y 3: DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LA OBRA Y PERIODO DE GARANTÍA

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 el director/a de obra previa conformidad de NASUVINSA, a la legislación aplicable, a las normas de la buena práctica constructiva, y a las instrucciones del director/a de obra y del director/a de la ejecución de la obra.

NASUVINSA estará presente en todas las fases de obra, en calidad de futuro gestor-mantenedor del edificio y propietario del mismo.

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 en cada una de las etapas en que se dividen las obras

A.-Fase previa al inicio de las obras:

Comprende desde la licitación de las obras hasta la firma del acta de replanteo. Las funciones y responsabilidades serán:

1. Gestiones urbanísticas (licencias de segregación, etc.... que se deriven de los proyectos a requerimiento de los Ayuntamientos).
2. 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, 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.
3. 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.
4. 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.
5. Aprobación del Plan de Seguridad elaborado por la contrata y, en su caso, modificaciones y puntualizaciones necesarias para su aprobación.
6. La Dirección Facultativa asesorará a Nasuvinsa en las promociones (si es el caso) para la realización de un protocolo de grietas, incluyendo reportaje fotográfico del estado actual del edificio, aceras, urbanización, colindantes, etc.
7. Elaboración de informe y colaboración en el estudio de la viabilidad de las ofertas de los contratistas, así como de las mejoras planteadas y del análisis de los puntos críticos.

B.- Fase Ejecución de obra.

B.1- FASE INICIO DE OBRA.

Comenzará con el Acta de Inicio de obra y comprobación del replanteo hasta la firma de recepción provisional de la obra. Las funciones y responsabilidades serán:

8. 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.
9. 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.
- ✓ 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, consignará las instrucciones para su cumplimiento y elaborará actas semanales documentadas que se facilitarán al resto de agentes de obra.
- ✓ Informar del plan de residuos de la construcción y demolición presentado para su aceptación por parte de NASUVINSA, así como de las posteriores modificaciones si las hubiere.
- ✓ Certificar, en los plazos y condiciones que se fijen 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.
- ✓ Control económico:
 - Medición de las unidades de obra ejecutadas, de acuerdo a las condiciones fijadas en el Proyecto. Se realizará mensualmente y en aquellas liquidaciones parciales que se practiquen al Contratista.
 - Elaboración de las relaciones valoradas de obra ejecutada, según los precios de contrato de obras y las posibles modificaciones aprobadas por NASUVINSA. Se realizará mensualmente y en aquellas liquidaciones que se practiquen al Contratista.

- Control y seguimiento de la evolución económica y análisis de las desviaciones de las distintas partes de obra y su conjunto, sobre lo previsto en la valoración del programa de obra contratado.
 - Valoración de imprevistos y propuesta de nuevas actuaciones
 - Informe mensual sobre los aspectos citados en los apartados anteriores, con especial detalle sobre las desviaciones o incumplimientos, análisis de sus causas y propuestas para su corrección. Deberá incluir al menos control del plazo, control económico, calidad, seguridad y salud, presupuesto revisado, modificaciones aprobadas, plan de control de calidad ejecutado y plan de gestión de residuos ejecutado
 - Junto con el informe anterior, mensualmente se elaborará un documento refundido y revisado del presupuesto, incorporando las modificaciones surgidas durante el mes.
- ✓ Realizar seguimiento de los plazos previstos en el contrato para la construcción 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.
10. 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.
11. 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 pueda entrar ningún material en la obra si previamente no se está aprobado por la Dirección Facultativa.
12. Se comprobará que se han adoptado las medidas necesarias para asegurar la compatibilidad entre los diferentes productos, elementos y sistemas constructivos.
13. La Dirección Facultativa de la obra elaborará informe mensual sobre la marcha de las obras donde se recoja
- 13.1- Control económico. Incluyendo el grado de ejecución del contrato y las modificaciones aprobadas, así como desvíos de producción.
 - 13.2Control de plazo. Incluyendo los posibles desvíos de plazo que se hayan producido.
 - 13.3 Análisis económico que desarrolle una comparativa entre lo planificado y lo ejecutado en todas las certificaciones hasta la fecha.
 - 13.4 Seguimiento del Plan de gestión de residuos. Cumplimiento de objetivos.

En este sentido cualquier modificación 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, la 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, 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.
- el precio, el plazo o la calidad de la obra, supervisar y autorizar el planning económico actualizado de la obra para incorporarlo al Acta de Modificación.

14. Comprobación en la obra del cumplimiento de las condiciones que establezca la licencia de obra correspondiente y las diferentes compañías suministradoras.
15. 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.
16. 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 PRESENCIAL 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 (Estructura, 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.
17. Para la toma de decisiones que pudieran ocasionar un posible retraso en el desarrollo de la obra, NASUVINSA solicitará a la Dirección Facultativa (director de obra y director de la ejecución) que se personen en la obra en un plazo máximo de 24 horas para solventar el problema.
18. 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. Dicho 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.

B.2- FASE FIN DE OBRA.

19. Suscribir el acta de recepción de la obra conforme a lo establecido legal o reglamentariamente.
20. Suscribir la liquidación final de la obra en un plazo máximo de 15 días desde la finalización de las obras.
21. Tramitación del registro de la calificación energética del edificio según lo establecido en la normativa del Gobierno de Navarra.
22. 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.
23. Será obligatoria la presencia del facultativo que sea responsable de las instalaciones de ACS en la puesta en marcha que se lleve a cabo antes de la constitución de la comunidad de propietarios, así como en el momento previo a contratar el mantenimiento por parte de la Comunidad de propietarios
24. 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.

24.1 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 usuarios 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, etc.

24.2 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 con los anejos siguientes:
 - 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) Certificación energética y otros documentos
- 7) Certificados de instalación firmados y registrados por los organismos de control autorizados, relativos a boletines eléctricos, térmicas, PCI y gas.
- 8) 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.
- 9) Manuales de uso y Mantenimiento, incluso calendario de actuaciones de mantenimiento preventivo de elementos comunes.
- 10) Libro original de órdenes y visitas.
- 11) 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.

Se entregarán hasta 2 ejemplares en formato papel y un ejemplar en formato digital de la documentación final de obra.

Se entregarán 2 ejemplares completos en formato papel y un ejemplar en formato digital de la documentación técnica del Libro del edificio o Proyecto fin de obra.

C.- Fase periodo de garantía/Postventa:

Su duración estimada es de 12 meses, ampliable en caso de que se comprometa la persona licitadora, a contar desde el acta de recepción con salvedades de la obra.

En el caso de la persona adjudicataria que se haya comprometido en su oferta al aumento del plazo la duración de la fase de garantía y postventa será de 24 meses.

Las funciones y responsabilidades serán:

25. Con carácter previo a la entrega de las viviendas 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. Estos partes se entregarán a NASUVINSA.
26. Atención y asesoramiento a NASUVINSA, en las reclamaciones de los usuarios de las viviendas, tras la entrega de las mismas.
27. Control y seguimiento de las incidencias que surjan en la entrega de las viviendas y las reparaciones necesarias que efectúe la contrata para subsanar los defectos que se detecten.
28. Antes de que finalice el periodo de garantía y liquidación definitiva de las obras, será necesaria la redacción de un informe en el que se desarrollen los problemas y vicios ocultos que hayan surgido durante el periodo de garantía y se deberá preparar la documentación necesaria para firmar el acta que corresponda
29. Cualquier otra documentación necesaria según normativa vigente o facilitadora de la operación y mantenimiento del edificio.

EMPLEO DE BIM PARA EL MODELO DE INFORMACIÓN FINAL AL TERMINAR LAS OBRAS

(en el caso de la persona adjudicataria que se haya comprometido en su oferta)

La metodología BIM está en el centro de la transformación digital del sector de la construcción y del entorno construido. NASUVINSA reconoce el valor de BIM como factor estratégico para así lograr sus objetivos en términos de costes, de calidad y plazos. La inclusión de la metodología BIM supone la creación de un sistema de gestión centralizada entorno a modelos de información, completo, trazable y accesible en función de las responsabilidades que se fijen tanto en la matriz de roles como en el proceso de gestión del entorno común de datos (ECD).

Los edificios que se construyan en base al presente concurso, van a ser destinados al alquiler. NASUVINSA va a ser el gestor de estos alquileres y el mantenedor del edificio en los próximos años. Por este motivo, se exige que la persona adjudicataria entregue junto a la documentación final de obra el modelo de información BIM, según alcance y características definidas en el Anexo 3 de las “Prescripciones Técnicas” que servirá para la futura gestión del edificio.

PERFIL NOVEL EN FASE DE DIRECCIÓN DE OBRA

(en el caso de la persona adjudicataria que se haya comprometido en su oferta)

El equipo técnico para la Dirección de la obra deberá contar, con una persona “novel” debiendo asistir al menos a la visita semanal presencial 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 (Estructura, Instalaciones) a las que se sumará el Coordinador de seguridad y salud, la empresa constructora y NASUVINSA. Asimismo, deberá firmar el acta de la visita

correspondiente y participar en la elaboración de la documentación final de obra necesaria.

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.

4. CONDICIONES REGULADORAS DEL CONTRATO DERIVADO

Las condiciones para la redacción del proyecto y dirección de obra (si es el caso) adjudicado mediante contrato derivado en cada uno de los lotes, serán las del Pliego de Condiciones Reguladoras del Acuerdo Marco y en todo caso, se basarán en las condiciones expresadas en el presente documento.

5. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LOS CONTRATOS DERIVADOS

El plazo de vigencia de cada contrato derivado se establecerá en el proceso de adjudicación de cada uno de ellos en función de las características de las obras. No obstante, se establecen los siguientes plazos:

- **Redacción de Proyecto:** El plazo máximo para la redacción del proyecto de cada promoción desde la firma del contrato será de 122 días naturales
- **La Dirección de obra:** El plazo para la dirección de obras, en el caso de llevarse a cabo, será coincidente con el de la ejecución de las mismas.
- **Periodo de garantía:** El plazo de garantía será de 12 meses, ampliable en el caso de que la persona licitadora se comprometa en la oferta.

El contrato no se extinguirá hasta que se haya producido la recepción definitiva de toda la obra ejecutada, y se haya concedido la Calificación Definitiva, debiendo prestar la persona adjudicataria la colaboración necesaria y emitir los informe técnicos precisos hasta la obtención de la Calificación Definitiva y se haya extinguido el periodo de garantía.

Los trabajos objeto de este contrato deberán ser entregados a NASUVINSA como documentos definitivos firmados por técnicos responsables y visados por los Colegios Profesionales correspondientes según la legislación vigente.

Las posibles modificaciones que los organismos oficiales puedan requerir serán realizadas, por la persona adjudicataria, de forma obligatoria y sin sobrecoste alguno.

6. PROGRAMA DE NECESIDADES DE LA PROMOCIÓN PARA LA ELABORACIÓN DE LA PROPUESTA TÉCNICA DE CADA LOTE

En la medida de lo posible, que no entrañe cambios sustanciales en el Proyecto se trabajará para obtener mayor mezcla de tipologías y para responder a los porcentajes del CENSO y de las encuestas de solicitantes de vivienda protegida y de los resultados de las encuestas realizadas.

LOTE 1: ALSASUA, 20 VIVIENDAS

Nº dormitorios	Porcentaje CENSO	Porcentaje ENCUESTA	Nº de viviendas
1	5%	11%	2
2	30%	43%	9
3	57%	46%	9
4	8%	-	0
Total viviendas			20

LOTE 2: SANGÜESA, 20 VIVIENDAS

Nº dormitorios	Porcentaje CENSO	Porcentaje ENCUESTA	Nº de viviendas
1	11%	10%	2
2	34%	45%	9
3	47%	45%	9
4	8%	-	0
Total viviendas			20

LOTE 3: NAGORE, 4 VIVIENDAS

Nº dormitorios	Porcentaje CENSO	Porcentaje ENCUESTA	Nº de viviendas
1	-	15 %	0
2	-	-	0
3	50%	85%	4
4	50%	-	0
Total viviendas			4

En cuanto a la proporción de cocinas independientes, se establece el siguiente criterio:

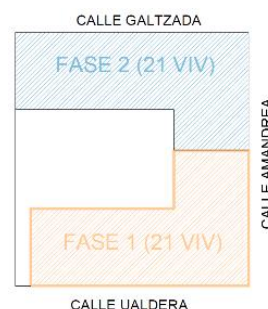
- 85% de viviendas con cocina independiente
- 15% de viviendas con cocina - salón unido, buscando que sean de cualquier tipología, de manera trabajará para obtener mayor mezcla de tipologías y para D, 2D, 3D, 4D.

7. CONDICIONES ESPECIALES DE CADA LOTE.

LOTE 1 (ALSASUA) Valoración de la revisión y mejora arquitectónica

1.1 Condiciones generales:

- La propuesta debe resolver la ordenación de la manzana completa con arreglo a las determinaciones establecidas en el Plan Parcial del Sector 3 “Santo Cristo de Otandia “(BON 13/04/2005) y su Modificación posterior (BON 10/05/2011)
- La ejecución se planteará en DOS FASES:
 - **Fase 1:** al Sur de la parcela y comprendiendo el local de equipamiento en planta baja. Incorporará las plazas de garaje y trasteros correspondientes a esta fase previendo asimismo la incorporación de las de la Fase 2.
 - **Fase 2:** al Norte, pudiendo no materializarse la superficie de local comercial para disponer en su lugar viviendas en planta baja, siempre que la ocupación se realice dentro de la alineación máxima permitida.



Cada una de las fases comprenderá aproximadamente la mitad del total de viviendas y de la edificabilidad permitida para la Unidad, pudiendo existir entre ambas una diferencia de hasta 3 viviendas como máximo.

- El adjudicatario del Lote 1 Alsasua/Altsasu lo será únicamente de la Fase 1
- Deberá agotarse la **edificabilidad** residencial máxima prevista.
- Deberá respetarse la **servidumbre** de vistas de **tres metros** respecto a la vivienda de la calle Ualdera. Está prevista la desaparición del volumen que se encuentra actualmente invadiendo ese espacio.
- El diseño de la vivienda excluirá la posibilidad física de anexión de espacios adyacentes.

1.2 Calidad arquitectónica de las viviendas

Es objetivo:

- Obtener los porcentajes de **tipologías** establecidos en las encuestas municipales:
 - viviendas de 1 dormitorio **11 %**
 - viviendas de 2 dormitorios **43 %**
 - viviendas de 3 dormitorios **46 %**
- Las superficies máximas, conforme al DF 61/2013 por el que se regulan las condiciones protegibles en materia de vivienda serán las siguientes:

- viviendas de 1 dormitorio **60m²**
- viviendas de 2 dormitorios **75m² ****
- viviendas de 3 dormitorios **90m²**

****** viviendas compatibles con programas de Alquiler Joven, conforme Art.29 del DF 61/2013

- Dotar a todas las viviendas de **doble orientación**. (No se contempla como tal la ventilación a galerías de acceso común.)
- Dotar al mayor número de viviendas posible de **terraza**, siempre que estas se adecúen a lo establecido al respecto en la normativa de aplicación.

1.3 Calidad arquitectónica de los espacios comunes y de las plantas de garaje y trasteros

- El garaje será mancomunado. Tendrá capacidad para una plaza por vivienda como mínimo. Se valorará la obtención de un mayor número de plazas siempre que se resuelvan adecuadamente los accesos diferenciados para usuarios ajenos al edificio.
- Los accesos a los portales y/o garaje podrán plantearse desde el patio de manzana, siempre que se resuelvan convenientemente todas las cuestiones técnicas, normativas y en especial, las medidas de seguridad y visibilidad bajo la perspectiva de género.

Es objetivo:

- La correcta distribución y tratamiento de los diferentes **usos ubicados en plantas baja y sótano**, (portales, garajes, trasteros).
- Previsión de las medidas oportunas para garantizar el correcto **drenaje** del terreno en sótanos (cámara bufa).
- La **mínima excavación y contención** para la obtención las plazas requeridas.
- Disponer el total de la superficie indicada (**596 m²**) para local de **equipamiento**.
- La correcta ubicación y dimensionado del almacén de astilla y de los accesos al mismo.
- Empleo de los principios de **adaptabilidad y desmontaje**, en especial para los componentes de zonas comunes bajas que por su exposición al uso y la intemperie puedan requerir reposición o reparación (portales, fachadas de plantas bajas, trasteros y garajes).

1.4 Calidad arquitectónica volumétrica, compositiva y/o estética del edificio e integración en el entorno

- **Lenguaje compositivo** del nuevo edificio en relación con la tipología edificatoria residencial existente en el entorno.
- La **volumetría** planteada deberá favorecer la máxima captación solar sin perjudicar más de lo necesario a las viviendas existentes.

- Deberá respectarse la **altura máxima** permitida en todos los puntos de la calle. Este aspecto debe quedar claramente justificado conforme al criterio de medición establecido en el Planeamiento.
- El diseño de la vivienda excluirá la posibilidad física de anexión de espacios adyacentes.
- El **tendido de la ropa** debe preverse protegido de las vistas, tanto desde la calle, como desde el patio de manzana.
- Se prestará especial atención a los **encuentros con las viviendas existentes** en Calle Ualdera y Galtzada. Las infografías o fotomontajes deberán servir para representar cómo se resuelve esta cuestión. Se realizarán las infografías necesarias para la comprensión de la integración de la propuesta en el entorno en el que se ubica.



1.5 Escalas:

- Emplazamiento
- Plantas generales
- Alzados (todos) secciones generales
- Planta tipo y tipologías de vivienda
- Sección constructiva
- Esquemas de instalaciones (sin escala): envolvente térmica y línea de hermeticidad, ubicación de recuperadores y recorridos generales de tubos en el interior de la vivienda/ espacios comunes. Ubicación del almacén de astilla, contadores, RITI...

1.6 Fotografías de la parcela:







LOTE 2 (SANGÜESA) Valoración de la revisión y mejora arquitectónica

La propuesta debe justificar claramente la adecuación las determinaciones del **Plan Especial del Centro Histórico de Sangüesa** (BON 68 de 10 de abril de 2015) (PEPRI)

Está previsto el **derribo** de vivienda existente actualmente en la parcela.

1.1 Calidad arquitectónica de las viviendas

Es objetivo:

- El **número de viviendas** ajustado a la limitación establecida en el PEPRI (superficie construida total dividida entre 110)
- La distribución de **tipologías** conforme al resultado obtenido en la última encuesta municipal:
 - 10 % de 1 dormitorio
 - 45 % de 2 dormitorios **
 - 45% de 3 dormitorios

****** viviendas compatibles con programas de Alquiler Joven, conforme Art.29 del DF 61/2013

- Dotar a todas las viviendas de **doble orientación**. En este sentido,
 - Deberá preverse la existencia de un **patio de manzana** de superficie no menor de **120 m2**.

- **No** se considerará doble orientación la ventilación a galería de acceso común.
 - **Sí** tendrá tal consideración la efectuada a través de patios de parcela, de manzana o de fachada, así como mediante huecos realizados en cubierta, siempre que estos últimos se ajusten a las condiciones que las normativas establecen al respecto.
- En caso de disponer viviendas en dúplex debe quedar claramente justificado el cumplimiento de la altura mínima en el interior de los mismos, así como de la superficie de iluminación requerida teniendo en cuenta las limitaciones establecidas por la normativa para la apertura de huecos, pendientes de cubierta y figuras de habitabilidad.

1.2 Calidad arquitectónica de los espacios comunes y de las plantas de garaje y trasteros

Es objetivo:

- El acceso a los **portales** se realizará desde el espacio público, de manera segura y con las necesarias condiciones de accesibilidad universal. Su interior será visible desde el exterior conforme a los criterios de urbanismo de género.
- El almacén de astilla se dispondrá de manera que facilite el acceso periódico del camión de reposición. Su ubicación, dimensiones y características se orientarán a optimizar el mantenimiento y responderán a las necesidades de la promoción.

1.3 Calidad arquitectónica volumétrica, compositiva y/o estética del edificio e integración en el entorno

- Las **condiciones estéticas** y/o compositivas deben respetar todas las determinaciones que el Plan Especial Del Centro Histórico de Sangüesa recoge a tal efecto.
- Deberá respetarse una distancia de **3m** de servidumbre de vistas de la vivienda colindante (calle Enrique de Labrit)
- Deberá respetarse la **altura** máxima de la edificación. La altura máxima del alero se establece en 10 metros, tanto a la calle como en la fachada interior (patio). La cota de cumbrera y alturas de bajocubierta deberán justificarse conforme a los criterios establecido en el PEPRI.
- El diseño de la vivienda excluirá la posibilidad física de anexión de espacios adyacentes.
- El **tendido de la ropa** debe preverse protegido de las vistas desde el espacio público.
- Se prestará especial atención a los **encuentros con las viviendas existentes**. Las **infografías o fotomontajes** deberán servir para representar cómo queda resuelta esta cuestión. Se realizarán las infografías necesarias para la comprensión de la integración de la propuesta en el entorno en el que se ubica.



1.4 Escalas:

- Emplazamiento
- Plantas generales
- Alzados (todos) secciones generales
- Planta tipo y tipologías de vivienda
- Sección constructiva
- Esquemas de instalaciones (sin escala): envolvente térmica y línea de hermeticidad, ubicación de recuperadores y recorridos generales de tubos en el interior de la vivienda/ espacios comunes. Ubicación del almacén de astilla, contadores, RITI...

LOTE 3 (NAGORE) Valoración de la revisión y mejora arquitectónica

Es de aplicación el Plan Municipal de Nagore (BON 07/08/2015) y su Modificación Pormenorizada de 29 de enero de 2004.

No obstante, se encuentra en tramitación una Modificación del Planeamiento que pretende los siguientes objetivos:

- La ampliación del número de viviendas total permitido en la UE-2.
- La reducción de la anchura mínima establecida por vivienda en el caso de pareados incluidos dentro de la Unidad (Normativa Urbanística Particular)

Estos dos puntos se corresponden con los apartados A y B de las consideraciones incluidas en el Certificado de Normativa Urbanística

1.1 Calidad arquitectónica de las viviendas

- Proyecto para **2 pareados** (4 viviendas en total) conforme a las características constructivas de las viviendas protegidas, y a las condiciones especiales para viviendas protegidas unifamiliares.

- Programa de las viviendas:
 - Superficie útil máxima: **90m²**
 - N° de dormitorios: **3**
 - Garaje
 - Trastero + instalaciones
- **Funcionalidad:** Propuestas que resuelvan eficientemente los accesos rodado y peatonal y la adecuación de los espacios al uso al que se destinan.
- El diseño de la vivienda excluirá la posibilidad física de anexión de espacios adyacentes.
- **Lenguaje formal y compositivo** respetuoso con el entorno y con la tipología predominante.
- **Integración paisajística**, teniendo en cuenta las visuales de la desde las que exista riesgo de generarse un impacto visual negativo. Las infografías o fotomontajes deberán servir para representar cómo se resuelve esta cuestión. Se realizarán las infografías necesarias para la comprensión de la integración de la propuesta en el entorno en el que se ubica.



1.2 Calidad de las soluciones técnicas y constructivas propuestas:

- La topografía existente hace que la contención del terreno y la excavación resulten inevitables en este caso. Se valorarán las propuestas que resuelvan adecuadamente esta cuestión, anticipándose a posibles incidencias y patologías y procurando al mismo tiempo la mínima inversión.

- No será de aplicación para esta promoción la obligación del sistema de calderas de astilla, pudiéndose proponer otros sistemas que no empleen combustible fósil y que contribuyan igualmente a reducir el consumo energético.

1.3 Escalas (mínimo)

- Emplazamiento
- Plantas generales
- Viviendas o planta tipo
- Alzados (todos) secciones generales
- Sección constructiva
- Esquemas de instalaciones (sin escala): envolvente térmica y línea de hermeticidad, ubicación de instalaciones y recorridos generales de tubos en el interior de la vivienda/ espacios comunes.

1.4 Fotografías







8. ANEXOS

ANEXO 1: REQUISITOS Y CALIDADES CONSTRUCTIVAS DE LOS EDIFICIOS DE NASUVINSA. RESUMEN PRESUPUESTO Y CODIFICACIÓN

ANEXO 2: REQUISITOS ENERGETICOS Y DOCUMENTOS DE APOYO DE LOS EDIFICIOS DE NASUVINSA

ANEXO 3: REQUISITOS BIM

ANEXO 4: TOPOGRÁFICOS Y GEOTÉCNICOS

ANEXO 5: INFORMES URBANÍSTICOS Y CEDULAS PARCELARIAS.

ANEXO 6: REQUISITOS FONDOS MRR.

ANEXO 7: TABLAS DE SUPERFICIES.