PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONTRATO DE OBRAS DE ADECUACION DE VIVIENDAS EN EDIFICIOS UBICADOS EN GARRALDA Y GARAIOA, DENTRO DEL PLAN DE REHABILITACIÓN RURAL EN NAVARRA.

1. OBJETO

Las presentes Prescripciones Técnicas, que forman parte del Pliego de Condiciones Reguladoras, tienen por objeto definir las especificaciones, prescripciones, criterios y normas de carácter específico que regirán las obras, en cada uno de los lotes:

LOTE 1
Adecuación de vivienda en la de planta baja del edificio ubicado en la calle Mendizubia 112 de Garralda.

Las obras se desarrollarán conforme al proyecto de ejecución "Adecuación de vivienda en planta baja de edificio existente en Garralda" redactado por las arquitectas técnicas Leticia Blasco Ayesa y Ana Ulibarrena Nuin, visado con fecha agosto 2022 por el Colegio Oficial de Arquitectos técnicos de Navarra, así como por las directrices de la Dirección Facultativa en el ejercicio de sus funciones.

LOTE 2
Rehabilitación de local para vivienda en edificio ubicado en la calle Txikirrin S/N de Garaioa

Las obras se desarrollarán conforme al proyecto de ejecución "Creación de vivienda en edificio municipal en Garaioa" redactado por los arquitectos Patxi Valer Goñi, Gabriel Laborra Erdozain y Jose Luis Iriguibel Manzanedo, visado con fecha 23 de agosto 2022 por el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, 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 aplicable a dichos proyectos, 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.

2. OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL CONTRATISTA

a) El proyecto de ejecución ha sido estructurado en su contenido y documentación programando la ejecución de la obra en dos LOTES con una duración total prevista de:

- ✓ LOTE 1: 183 días naturales a contar desde la fecha de firma del Acta de Replanteo hasta la fecha del certificado final de obra.
- ✓ LOTE 2: 183 días naturales a contar desde la fecha de firma del Acta de Replanteo hasta la fecha del certificado final de obra.

a) La dedicación del equipo técnico será como **mínimo en los dos lotes,** la siguiente:

- ✓ Un/a Jefe/a de Obra:
  - Mínimo dedicación: 30% de la jornada laboral comprendiendo visitas a obra, planificación, control y seguimiento de la misma, incluyendo presencia en las reuniones periódicas establecidas con la propiedad y Dirección Facultativa.

- ✓ Un/a encargado/a de Obra:
  - Mínimo dedicación: 50% de la jornada laboral, comprendiendo visitas a obra, planificación, control y seguimiento de la misma.

b) La entrega de las viviendas se formalizará cuando las obras y sus instalaciones se encuentren completamente acabadas comprobada su puesta en marcha 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.

c) 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 consecuencial.

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 €)

EFECTOS 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 (12 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

LOTE 1 y 2

General: 750 €

Huelga, Motín y Conmoción Civil, Mantenimiento, Naturaleza: 1.000 €

Terrorismo y preexistentes: 20 % del importe del siniestro con un Min. 1.000 €- Máx. 10.000 €