

PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONTRATO DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE 93 VPO EN RÉGIMEN DE ALQUILER Y URBANIZACION EN PARCELA BF1 DE RIPAGAINA PAMPLONA, EN EL MARCO DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA - FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA (FONDOS NEXT GENERATION EU)

ÍNDICE

1. OBJETO	2
2. DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS	3
LOTE 1: 46 VIVIENDAS VPO, TRASTEROS Y GARAJES EN SUBPARCELA BF1.1 RIPAGAINA	3
LOTE 2: 47 VIVIENDAS VPO, TRASTEROS Y GARAJES EN SUBPARCELA BF1.1 RIPAGAINA	4
CONTENCIÓN LADERA EN SUBPARCELAS BF1.1 Y BF1.2 RIPAGAINA	6
3. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA	7

2. DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS

La intervención en la parcela BF.1 del PSIS de Ripagaina consiste en la ejecución de tres proyectos en total, dos de edificios de vivienda residencial colectiva y un proyecto de urbanización de la parcela completa. Se dividen en dos lotes.

Paralelamente a los trabajos de los lotes 1 y 2 se ejecutarán los trabajos de contención de la ladera de las subparcelas BF1.1 y BF1.2 en la zona de la ladera tras las edificaciones de los lotes 1 y 2. Estos trabajos no son objeto de este contrato, pero se definen a título informativo.

LOTE 1: 46 VIVIENDAS VPO, TRASTEROS Y GARAJES EN SUBPARCELA BF1.1 RIPAGAINA

DESCRIPCION DE LOS TRABAJOS.

La intervención objeto del LOTE 1 en la subparcela BF1.1, consiste en la ejecución de un edificio de 46 viviendas protegidas en régimen de arrendamiento de planta baja, cinco plantas alzadas, sótano y semisótano, incluso urbanización de la zona delantera de acera (desde edificio hasta fin de parcela).

Los dos edificios que se van a situar en la parcela BF1 son exentos, pero compartirán el mismo acceso rodado a sus respectivos aparcamientos situados en sus plantas sótano -1 y sótano -2, localizándose la rampa de acceso a ambos aparcamientos en el edificio objeto de este proyecto (Lote 1). El acceso al aparcamiento de las plantas sótano -1 y sótano -2 del edificio de viviendas a construir en la subparcela BF1.2 (Lote 2) se realizará a través de sendos pasos subterráneos que conectan dichas plantas con las plantas sótano -1 y sótano -2 del edificio que nos ocupa (Lote 1).

El acceso y salida de vehículos a la planta del garaje de las edificaciones del lote 1 y lote 2, se efectúa a través de la rampa situada en la subparcela BF1.1, en el sótano -1 (Lote 1).

La urbanización de la parcela BF1 se ejecutará siguiendo las pautas de un único proyecto de urbanización que afectará al entorno de ambos edificios y que está incluido en el Lote 2.

El vaciado de la excavación del Lote 1 (subparcela BF1.1) deberá haber finalizado para la ejecución de la canaleta de protección de la contención de la ladera

La estructura deberá alcanzar la cota 0 (techo sot-1) para el comienzo de los muros de escollera de la contención de la ladera

HITOS LOTE 1.

1. Contratación de encofrado.
2. Ejecución de muestra de fachada norte.
3. Aprobación de planos de encofrado.
4. Comienzo de los trabajos de urbanización.

5. Contratación de la cerrajería de la fachada sur.
6. Aprobación de planos de ejecución y sistema de montaje.

REDACTORES DEL PROYECTO.

El proyecto de ejecución de 46 VIVIENDAS VPO, TRASTEROS Y GARAJES EN SUBPARCELA BF1.1 RIPAGAINA, visado con fecha 04/02/2021 y 27/04/2022 por el COAVN, ha sido redactado por los arquitectos:

- | | |
|-------------------------------|----------------------|
| ✓ JAVIER PÉREZ HERRERAS | Nº Col. COAVN: 2009. |
| ✓ FCO. JAVIER QUINTANA DE UÑA | Nº Col. COAVN: 2465. |
| ✓ ROBERTO ERVITI MACHAIN | Nº Col. COAVN: 3098. |
| ✓ MIGUEL ALONSO FLAMARIQUE | Nº Col. COAVN: 3093. |
| ✓ MAMEN ESCORIHUELA VITALES | Nº Col. COAA: 3804. |
| ✓ UNAI ARMENDÁRIZ VIDAURRE | Nº Col. COAVN: 5270. |

El proyecto parcial de estructuras, visado con fecha 18/02/2021 y 27/04/2022 por el COAVN, ha sido redactado por el arquitecto:

- ✓ FERNANDO SARRÍA PUEYO (FS ESTRUCTURAS) Nº Col. COAVN: 2402.

El Estudio Seguridad y Salud, visado con fecha 18/11/2020 ha sido redactado por los arquitectos técnicos:

- | | |
|--|-------------------------------|
| ✓ SUSANA RUIZ DE GALARRETA DÍAZ DE CERIO | Nº Col. COATIE NAVARRA: 903. |
| ✓ AINGERU BOZAL LÓPEZ | Nº Col. COATIE NAVARRA: 1384. |

Los Proyectos de instalaciones y telecomunicaciones, visados con fecha 19/11/2020, proyectos de enero de 2021 (visados con fecha 30/03/2021) y un anexo visado el 12/02/2021, han sido redactados por el ingeniero técnico industrial:

- | | |
|----------------------------------|------------------------------|
| ✓ JOSÉ MARÍA MORO ARISTU (NAVEN) | Nº Col. COITI NAVARRA: 1.556 |
|----------------------------------|------------------------------|

El Proyecto de Garaje Mancomunado, visado con fecha 10/03/2021, ha sido redactado por el ingeniero técnico industrial:

- | | |
|----------------------------------|------------------------------|
| ✓ JOSÉ MARÍA MORO ARISTU (NAVEN) | Nº Col. COITI NAVARRA: 1.556 |
|----------------------------------|------------------------------|

LOTE 2: 47 VIVIENDAS VPO, TRASTEROS Y GARAJES EN SUBPARCELA BF1.1 RIPAGAINA

DESCRIPCION DE LOS TRABAJOS.

La intervención objeto del LOTE 2 en la subparcela BF1.2, consiste en la ejecución de un edificio de 47 viviendas protegidas en régimen de arrendamiento de planta baja, cinco plantas alzadas, dos sótanos, incluso urbanización de la zona delantera de acera (desde edificio hasta fin de parcela) y urbanización completa de la parcela BF1 (comprende subparcelas BF1.1, BF1.2 y BF1.3).

En el anterior lote se describe el garaje mancomunado, estando la rampa de garaje en el edificio de la subparcela BF1.1 (lote 1).

El vaciado de excavación del Lote 2 (subparcela BF1.2) deberá haber finalizado para la ejecución de la canaleta de protección de la contención de la ladera.

La estructura deberá alcanzar la cota 0 (techo sot-1) para el comienzo de los muros de escollera de la contención de la ladera.

El comienzo de la urbanización exterior de la parcela BF1 está supeditado a la finalización de los trabajos de contención de la contención de la ladera.

En este lote se incluyen las obras de urbanización de la parcela BF1 completa, incluyendo la parte que afecta a las subparcelas BF1.1, BF1.2 y BF1.3.

La urbanización de la subparcela BF1.1 deberá finalizar 30 días antes a la finalización del Lote 1.

La propuesta de urbanización se desglosa en varios sistemas:

- ✓ Sistema de accesos peatonales al interior de la urbanización y hasta edificaciones.
- ✓ Sistema de accesos rodado a edificaciones.
- ✓ Continuación del carril bici existente.

Corresponde a la Urbanización:

- ✓ Todo el movimiento de tierras desde la acera hasta la cota superior de techo de sótano-1 en la zona de proyección de las edificaciones, descontando la de la edificación.
- ✓ El movimiento de tierras entre las edificaciones y en los laterales de la edificación hasta las aceras.

HITOS LOTE 2.

1. Finalización de la cubierta.
2. Replanteo de la fachada.
3. Finalización de la fachada.
4. Finalización de la urbanización.

REDACTORES DEL PROYECTO.

El proyecto de ejecución de 47 VPO, TRASTEROS Y GARAJES EN SUBPARCELA BF1.2 RIPAGAINA, y su correspondiente Estudio de Seguridad y Salud, visado con fecha 13/11/2020 por el COAVN y requerimientos posteriores con fecha 11/03/2021, 07/03/2022 y los de estructura el 11/04/2022, ha sido redactado por los arquitectos (AA arquitectos asociados):

- | | |
|--------------------------------|----------------------|
| ✓ ALBERTO VALLS BLASCO | Nº Col. COAVN: 1210. |
| ✓ MIGUEL ÁNGEL ZABALA IRAURGUI | Nº Col. COAVN: 2492. |
| ✓ JAVIER GIL AYESA | Nº Col. COAVN: 3981. |

Los Proyectos de instalaciones visado con fecha 09/11/2020 por el COITI, han sido redactados por los ingenieros técnicos industriales (INARQ Estudio de Aplicaciones de Ingeniería S. L.):

- | | |
|----------------------------|-----------------------------|
| ✓ ANDRÉS BUSTINCE IBAÑEZ | Nº Col. COITI NAVARRA: 1577 |
| ✓ FRANCISCO BARRIOS ARANAZ | Nº Col. COITI NAVARRA: 2329 |

✓ ASIER IRIARTE ZUBIRIA

Nº Col. COITI NAVARRA: 2330

El proyecto de Telecomunicaciones visado con fecha 12/04/2017, ha sido redactado por el ingeniero:

✓ ALBERTO SALVO ARBIOL

Nº Col. COIT: 12.007

El proyecto de ejecución de Urbanización de la parcela BF1 completa, visado con fecha 07/03/2022 por el COAVN, ha sido redactado por los arquitectos:

✓ RAFAEL ROJAS GALLARDO

Nº COL. COAVN: 1184

✓ ALBERTO VALLS BLASCO

Nº COL. COAVN: 1210

El proyecto de infraestructuras de la Urbanización, visado con fecha 21/12/2021, ha sido redactado por los ingenieros técnicos industriales (INARQ Estudio de Aplicaciones de Ingeniería S. L.):

✓ ANDRÉS BUSTINCE IBAÑEZ

Nº Col. COITI NAVARRA: 1577

✓ FRANCISCO BARRIOS ARANAZ

Nº Col. COITI NAVARRA: 2329

✓ ASIER IRIARTE ZUBIRIA

Nº Col. COITI NAVARRA: 2330

CONTENCIÓN LADERA EN SUBPARCELAS BF1.1 Y BF1.2 RIPAGAINA

DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS (A TÍTULO INFORMATIVO).

Paralelamente a los trabajos de los lotes 1 y 2 se ejecutarán los trabajos de contención de la ladera de subparcelas BF1.1 y BF1.2 en la zona de la ladera tras las edificaciones de los lotes 1 y 2, en la parcela urbana 2546 del polígono 5 de Pamplona (Navarra).

Como consecuencia de los trabajos de edificación y urbanización que se tienen que realizar en las subparcelas BF1.1 y BF1.2 de Ripagaina, será necesario desmontar una parte de la ladera. Ese desmonte tendrá dos situaciones de análisis, una de carácter temporal que se produce durante las labores de vaciado y edificación de los edificios inferiores y otra realizando una contención del mismo de forma permanente. Así, una vez que se ha concluido la estructura del primer forjado de los edificios de ambas parcelas, se podrán aplicar las medidas de contención definitivas para estabilizar la ladera.

Se inician los trabajos con las medidas de contención temporal. Éstos consistirán en desmontar en roca con un ángulo igual o inferior a 70°, mientras que en suelos se debe limitar la pendiente a 2(H):1(V). En el perímetro de la zona desmontada se dispondrá una zanja drenante y en coronación de ésta una cuneta en tierras. Esa zanja se conectionará con las arquetas de pluviales de la urbanización inferior.

Para la contención definitiva, y siguiendo las indicaciones del Ayuntamiento de Pamplona, se ha optado por una solución de estabilización mediante muro de escollera tipo HMB1000/3000 con masa comprendida entre 1000 y 3000 kg. La altura máxima de la escollera será de 3,5 m y presenta una pendiente 1(H):3(V). En el

trasdós de la escollera se dispone un sistema de recogida de agua. En coronación de éste, se dispondrá una cuneta trapezoidal de hormigón. Todo el sistema de drenaje anterior se conexionará con las arquetas de pluviales de la urbanización inferior.

El Muro de escollera será de piedra caliza.

Finalmente, para favorecer la integración paisajística del conjunto se dispondrá una cubierta de tierra vegetal cubriendo la escollera con un talud 3(H):2(V). Se rematará la tierra vegetal con una siembra o hidrosiembra del conjunto. Esta cubierta vegetal sólo tiene la misión de integrar paisajísticamente el conjunto, la misión de contención de la ladera recae íntegramente en el muro de escollera.

REDACTOR DEL PROYECTO.

El proyecto de CONTENCIÓN DE LA LADERA DE LA SUBPARCELAS BF1.1 Y BF1.2 DE RIPAGAINA visado con fecha 03/11/2020 en el CICCNAVARRA, ha sido redactado por el ingeniero de caminos, canales y puertos (NOSTRATEC INGENIERÍA Y DISEÑO S.L.U.):

✓ JESÚS IGNACIO DIEGO PEREDA

Nº Col. CICCNAVARRA: 11669

3. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA

- a) El proyecto de ejecución ha sido estructurado en su contenido y documentación programando la ejecución de la obra en tres LOTES con una duración total prevista de:
- ✓ LOTE 1: 669 días naturales a contar desde la fecha de firma del Acta de Replanteo hasta la fecha del certificado final de obra.
 - ✓ LOTE 2: 730 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 en cada lote**:
- ✓ 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) En la planificación de las obras de edificación del **Lote 1 y Lote 2**, deberá preverse un piso “piloto”, por cada edificio, donde se ensayen y validen las soluciones constructivas de proyecto, las medidas pasivas previstas, así como la hermeticidad de la envolvente y de los pasos de instalaciones
- d) La ejecución de las obras se encuentra condicionada a la validación mediante el Test de Blower-door de la hermeticidad de todas las viviendas de la promoción. Se realizará por cada vivienda un test inicial en fase de obra y un test final una vez terminadas para certificación.

- e) 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.
- f) Certificación Passivhaus Classic o equivalente: La ejecución de las obras deberán realizarse cumpliendo y respetando los criterios del standard "Passivhaus Classic" o equivalente. La no obtención de la certificación Passivhaus Classic o equivalente del edificio por causa imputable al adjudicatario, tendrá la consideración de Falta muy grave conforme a lo establecido en el apartado 36 del pliego de condiciones reguladoras.
- g) 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

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

Lotes 1 y 2

General: 2.500 €

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

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