

**PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONTRATO DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO DE 20 VIVIENDAS VPO PARA ALQUILER EN SANGÜESA (NAVARRA), FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA (FONDOS NEXT GENERATION EU)**

**INDICE**

|                                                           |          |
|-----------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. OBJETO</b>                                          | <b>2</b> |
| <b>2. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS OBJETO DE CONTRATACIÓN</b> | <b>2</b> |
| <b>3. OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL CONTRATISTA</b>        | <b>2</b> |
| <b>4. FASE PERIODO DE GARANTÍA/POSTVENTA</b>              | <b>3</b> |
| <b>5. CRITERIO SOCIAL</b>                                 | <b>4</b> |
| <b>6. PÓLIZA DE TODO RIESGO CONSTRUCCIÓN (TRC)</b>        | <b>4</b> |
| <b>7. TOPOGRAFICO Y GEOTÉCNICO</b>                        | <b>7</b> |

## 1. OBJETO

Las presentes Prescripciones Técnicas, que forman parte del Pliego de Condiciones Reguladoras, tienen por objeto definir las especificaciones técnicas, prescripciones, criterios y normas de carácter específico que regirán la ejecución de las obras de construcción de un edificio para 20 viviendas VPO, garaje y trasteros destinado a alquiler social en las parcelas 1095 y 1119 del Polígono 5 de Sangüesa (Navarra).

## 2. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS OBJETO DE CONTRATACIÓN

El ámbito y contenido de los trabajos se encuentran recogidos en el Proyecto de Ejecución “EDIFICIO DE 20 VIVIENDAS VPO, GARAJES Y TRASTEROS EN PARCELAS URBANAS 1095 Y 1119 DEL POLÍGONO 5 DE SANGÜESA -NAVARRA” redactado por BOA ARQUITECTURA SOSTENIBLE Y JOSÉ MIGUEL ORRADRE AGUERRALDE visado por el COAVN con fecha con fecha 20 de febrero y 24 de abril de 2024, así como por las directrices de la Dirección Facultativa en el ejercicio de sus funciones.

Los proyectos parciales de instalaciones han sido redactados por las ingenierías HOBEKI TECHNIK, S.L., BYGUK CONCEPT, S.L.P. y Alberto Salvo Albiol, y visados por el COITI con fecha 6 de febrero de 2.024 y COIT con fecha 2 de febrero de 2.024

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.

## 3. OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL CONTRATISTA

1. Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra y del director de la ejecución de la obra, a fin de alcanzar la calidad exigida en el proyecto.
2. La dedicación del equipo técnico será como mínimo:
  - a) **Un/a Jefe/a de Obra:**  
Mínimo dedicación: visitas a obra, planificación, control y seguimiento de la misma, incluyendo presencia en las reuniones periódicas establecidas con la propiedad y Dirección Facultativa y en todas aquellas a las que sea convocado.
  - b) **Un/a encargado/a de Obra general:**  
Mínimo dedicación: 100% de la jornada laboral comprendiendo presencialidad en obra, supervisión, control y seguimiento de la misma, incluyendo presencia en las reuniones periódicas establecidas con la propiedad y Dirección Facultativa.

Será de aplicación a los trabajadores de la persona adjudicataria adscritos a la ejecución del contrato el Convenio Colectivo del Sector Industrias de la Construcción y Obras Públicas de Navarra vigente o el correspondiente a la ubicación del centro de trabajo donde se presten los servicios.

La aplicación del Convenio tendrá la consideración de condiciones mínimas durante la ejecución del contrato y será de aplicación así mismo al personal técnico con dedicación total o parcial a la obra conforme a las prescripciones técnicas del contrato.

3. De manera previa a la ejecución de las obras se presentará un Plan de Obra detallado conforme a la oferta presentada ajustado en fechas y al plazo máximo del contrato que deberá ser objeto de aprobación por NASUVINSA y la Dirección de obra. Dicho plan de obra adquirirá la condición de Plan de Obra Contractual.
4. Durante la ejecución de las obras deberá garantizarse el tráfico de vehículos en las calles aledañas
5. En la planificación de las obras deberá preverse con antelación las soluciones constructivas de proyecto, las medidas pasivas previstas, así como la hermeticidad de la envolvente y de los pasos de instalaciones en el edificio.
6. La ejecución de las obras del edificio se encuentra condicionada a la validación mediante el Test de Blower-door de la hermeticidad. Se realizará en cada vivienda un test inicial en fase de obra y un test final una vez terminadas para certificación.
7. La entrega se formalizará cuando las obras y sus instalaciones se encuentren completamente acabadas, correctamente ejecutadas y probadas. Las instalaciones del edificio para su recepción se encontrarán registradas en el órgano competente y los servicios en situación de contratables por la propiedad. Deberá aportar los certificados de las pruebas realizadas.
8. La ejecución de la edificación deberá realizarse cumpliendo y respetando los criterios Nasuvinsa para ECCN. La no obtención de la certificación ECCN del edificio por causa imputable a la adjudicataria, tendrá la consideración de Falta muy grave conforme a lo establecido en las Condiciones Particulares.
9. Servicios y acometidas: la urbanización incluye las acometidas de servicios generales desde vía pública, y los accesos.

#### **4. FASE PERIODO DE GARANTÍA/POSTVENTA**

El servicio postventa (atención y seguimiento de las incidencias) es fundamental para NASUVINSA por lo que es imprescindible una gestión lo más diligente posible y eficaz por parte de la empresa constructora. Por ello, durante el periodo de garantía de acabados de 1 año o el establecido en la oferta la adjudicataria asignará a un "Responsable de Postventa" con las siguientes funciones y responsabilidades:

- En el caso de comprometerse en su oferta, un mes antes de la finalización de las obras entregará a NASUVINSA un Protocolo de atención, actuación y resolución de incidencias, incluyendo plazos de atención y resolución de las mismas.
- Con carácter previo a la entrega de las viviendas elaborará un parte de incidencias por cada vivienda en el que se recojan las deficiencias observadas y que deberán ser subsanadas por la empresa constructora. Estos partes se entregarán a NASUVINSA.

- Atención a las reclamaciones de los usuarios de las viviendas, tras la entrega de las mismas.
- Control y seguimiento de las incidencias que surjan y las reparaciones necesarias para subsanar los defectos que se detecten.

## 5. CRITERIO SOCIAL

En el caso de comprometerse en su oferta, el contratista, al inicio de los trabajos deberá acreditar ante NASUVINSA el cumplimiento de este criterio, a través de la presentación de:

- a) En el caso de contratar a una persona:
  - el contrato de trabajo
  - documentación que acredite la dificultad que afecta a la persona contratada a estos efectos (certificado de discapacidad, certificado emitido por el Departamento de Derechos Sociales, informe de la Agencia de Empleo correspondiente etc.)
- b) En el caso de subcontratar a un CEE/EI, compromiso de ejecución por parte del CEE/EI que va a ejecutar los trabajos y posteriormente las correspondientes facturas una vez ejecutados los trabajos.

## 6. 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**

Franquicia General: 1.000.-€

Franquicias específicas:

- Huelga, Motín y Conmoción Civil (HMCC): 3.000.-€
- Riesgos de la naturaleza: 3.000.-€
- Mantenimiento: 3.000.-€
- Terrorismo: 20 % del importe del siniestro con un Min. 3.000.-€- Máx. 12.000.-€

## 7. TOPOGRAFICO Y GEOTÉCNICO

Se adjuntan en PDF junto con la documentación técnica.