

PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONTRATO DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO DE 10 VIVIENDAS VPO PARA ALQUILER EN PERALTA (NAVARRA).

ÍNDICE

1. OBJETO	2
2. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS OBJETO DE CONTRATACIÓN.....	2
3. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA.....	2
4. FASE PERIODO DE GARANTÍA/POSVENTA	3
5. CRITERIO SOCIAL	3
6. PÓLIZA DE TODO RIESGO CONSTRUCCIÓN (TRC).....	4

1. OBJETO

Las presentes Prescripciones Técnicas, que forman parte del Pliego de Condiciones Regulatoras, 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 10 viviendas VPO, garajes y trasteros destinados a alquiler en las parcelas 444, 910, 911 y 442 del polígono 3 de Peralta (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 10 viviendas VPO en parcelas 364, 419 y 436 del Polígono 3 de Peralta” redactado por los arquitectos José Arauzo Muñoz, Enrique Iriso Pascual y Asier Oteiza Olaso, visado por el COAVN con fecha 27 de septiembre 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 Francisco Barrios Aranaz visados por el COAVN con fecha 27 de septiembre de 2024.

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 ESPECÍFICAS 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) Una persona Jefa 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) Una persona encargada de Obra general:

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 las personas trabajadoras 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 validará 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.
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.
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 posventa (atención y seguimiento de las incidencias) es fundamental para la propiedad 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 Posventa" 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)

El capital asegurado para cada obra deberá corresponder al valor de construcción; esto es, presupuesto de ejecución material incluido gastos generales y beneficio industrial, excluyendo el IVA y deduciendo la baja de adjudicación en el caso de que exista.

Se deberá contratar por el cien por cien (100%) del importe total del valor de construcción, para cubrir los daños y pérdidas ocurridos en los trabajos objeto de este Contrato desde la fecha de inicio de los mismos en la zona de Obras, hasta la recepción de los mismos por CPEN (o la Sociedad contratante) de acuerdo con el presente Contrato, incluyendo el período de puesta en marcha con sus respectivas pruebas de recepción, e incluyendo un Período de Mantenimiento mínimo de veinticuatro -24- meses, desde su entrega.

Dicho seguro, deberá garantizar como mínimo:

- Obra civil e instalaciones: cien por cien (100%) del valor del Contrato.
- Riesgos extraordinarios de la Naturaleza: cien por cien (100%) del valor del Contrato.
- Bienes preexistentes: veinte por cien (20%) del Valor del Contrato.
- Gastos de desescombro: veinte por ciento (20%) del valor del Contrato.
- Horas extras y transportes urgentes: diez por ciento (10%) del valor del Contrato.
- Gastos de extinción: diez por ciento (10%) del valor del Contrato.
- Honorarios profesionales, incluidos los del Asegurado: cinco por ciento (5%) del valor del Contrato.
- Huelga, Motín y Conmoción Civil: veinte por ciento (20%) del valor del Contrato.
- Terrorismo: veinte por ciento (20%) del valor del Contrato.
- Aumento automático de sumas aseguradas: veinte por ciento (20%).
- Consecuencias de errores de diseño (cláusulas LEG2 o DE3): 100% del valor del contrato.
- Errores de diseño, pieza defectuosa (cláusulas LEG3 o DE5): límite mínimo del diez por ciento (10%) del valor del contrato
- Período de Mantenimiento: amplio, mínimo 24 meses.

7. TOPOGRAFICO Y GEOTÉCNICO

Se adjuntan en PDF junto con la documentación técnica.