
PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LA OBRA

INDICE

1.	OBJETO	2
2.	FUNCIONES Y OBLIGACIONES DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LA OBRA	2
3.	CONDICIONES REGULADORAS DEL CONTRATO DERIVADO	8
4.	ANEXOS	8

1. OBJETO

Las presentes Prescripciones Técnicas tienen por objeto definir las especificaciones técnicas con arreglo a las cuales se deberá regir la **DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS DE LOS EDIFICIOS DE NASUVINSA DESTINADOS A ALQUILER** en cada uno de los lotes:

- ✓ Lote 1: Edificio residencial de 16 viviendas parcela BF1, en Mugartea, Aranguren (Navarra)
- ✓ Lote 2: Edificio residencial de 54 viviendas parcela BF2 y BF3, en Mugartea, Aranguren (Navarra)
- ✓ Lote 3: Edificio residencial de 34 viviendas, parcelas U.B-17.C1 y C2 en Tafalla (Navarra)

La actividad de la Dirección Facultativa de la obra deberá realizarse cumpliendo todos aspectos legales y normativos, técnicos, funcionales, de habitabilidad y de diseño que figuren en el proyecto redactado.

La Dirección Facultativa de la obra se atenderá a las reglas de buena práctica de la profesión velando por los intereses de la propiedad.

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

NASUVINSA tiene previsto llevar a cabo una convocatoria pública para la formalización de un derecho de superficie en las parcelas de Tafalla donde se van a construir los edificios del Lote 3. Entre las condiciones de dicho derecho de superficie se prevé que el superficiario, en el caso de que se adjudique el derecho de superficie y se ejecute la obra, venga obligado a contratar la Dirección Facultativa de la obra al equipo redactor ganador de cada uno de los concursos de proyectos. Esta contratación y su abono correrá a cargo del Superficiario, quedando en todo caso condicionada a la adjudicación del derecho de superficie y a la ejecución de las obras.

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

En el Lote 3, NASUVINSA estará presente en todas las fases de obra, en calidad de futuro gestor-mantenedor del edificio y futuro propietario del mismo una vez finalice el plazo del derecho de superficie.

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:

- ✓ Gestiones urbanísticas (licencias de segregación, etc.... que se deriven de los proyectos a requerimiento de los Ayuntamientos).
- ✓ 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.
- ✓ Previo al inicio de obra la Dirección Facultativa de la obra realizará un informe donde se incluirán todas las modificaciones de los requerimientos previos que aparecerán recogidos en el Proyecto Refundido y quedarán a su vez reflejados en el Acta de Modificación nº 0 que se aportará previo a la firma del Acta de Replanteo.
- ✓ La FASE DE DIRECCIÓN TÉCNICA comenzará con el Acta de comprobación del Replanteo. A tales efectos, se procederá a la comprobación del replanteo entre NASUVINSA, en su caso el Superficiario, el contratista y la Dirección Facultativa de la obra, extendiéndose Acta de resultado que será firmada por las partes interesadas.
- ✓ 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 y en su caso, del Superficiario.

- ✓ Resolver cuantas cuestiones técnicas surjan en cuanto a la interpretación de planos, condiciones de materiales y de ejecución de unidades de obra, siempre que no impliquen modificaciones de las condiciones del contrato.
- ✓ 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 y consignará las instrucciones para su cumplimiento.

- ✓ Informar del plan de residuos de la construcción y demolición presentado para su aceptación por parte de NASUVINSA/Superficialario, 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.
- ✓ Realizar seguimiento de los plazos previstos en el contrato para la construcción del edificio, informando a NASUVINSA/Superficialario de sus posibles desviaciones y proponiendo mecanismos correctores de las mismas.
- ✓ 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.
- ✓ 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.
- ✓ Se comprobará que se han adoptado las medidas necesarias para asegurar la compatibilidad entre los diferentes productos, elementos y sistemas constructivos.
- ✓ La Dirección Facultativa de la obra elaborará **informe mensual sobre la marcha de las obras con notificación expresa a NASUVINSA (y en su caso al Superficialario) para su eventual aprobación, de las modificaciones tanto formales como presupuestarias que se planteen, así como las desviaciones con respecto al planning aprobado.** En este sentido cualquier modificación formal del Proyecto de Ejecución o presupuestaria 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/Superficialario, la Empresa Constructora y la propia Dirección Facultativa de la obra.

En su caso, una vez recibida la aprobación por parte de NASUVINSA/Superficialario 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

En su caso, una vez recibida la aprobación por parte de NASUVINSA/Superficialario de un Acta de Modificación, si supone algún cambio en 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.

- ✓ Comprobación en la obra del cumplimiento de las condiciones que establezca la licencia de obra correspondiente y las diferentes compañías suministradoras.
- ✓ 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.
- ✓ Dirigir las obras para el buen desarrollo de las mismas, efectuando para ello como mínimo las siguientes visitas:
 - Una visita semanal 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, NASUVINSA y en su caso, el Superficiario.
A petición de NASUVINSA y en su caso el Superficiario, esta visita podrá ser solicitada que se divida en dos fases.
 - Y cuantas visitas extraordinarias sean necesarias para el buen desarrollo de la obra.
- ✓ 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.
- ✓ Suscribir el acta de recepción de la obra conforme a lo establecido legal o reglamentariamente.
- ✓ Suscribir la liquidación final de la obra en un plazo máximo de 15 días desde la finalización de las obras.
- ✓ Proporcionar la documentación final de obra y la requerida por NASUVINSA (en su caso Superficiario) para obtención de licencias, declaraciones de obra nueva, autorizaciones administrativas, etc. así como cualquier autorización necesaria para la puesta en marcha del edificio.
- ✓ La Dirección Facultativa de la obra proporcionará asistencia técnica a NASUVINSA (en su caso, Superficiario) 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.

- ✓ Proporcionar la documentación de la obra ejecutada así como los manuales e instrucciones de uso y mantenimiento.
- ✓ Tramitación del registro de la calificación energética del edificio según lo establecido en la normativa del Gobierno de Navarra.
- ✓ Elaborar la DOCUMENTACIÓN FINAL DE OBRA EJECUTADA, que 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.
 - b. Relación de controles realizados durante la ejecución de la obra.
 - 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) Certificados de instalación firmados y registrados por los organismos de control autorizados, relativos a boletines eléctricos, térmicas, PCI y gas.
 - 7) 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.
 - 8) Libro original de órdenes y visitas.
 - 9) Modelo de información BIM del edificio según lo recogido en el Anexo IV de estas prescripciones técnicas.
 - 10) Manuales de uso y mantenimiento.

(*) Al certificado final de obra se le unirán como anejos los siguientes documentos:

- a) Actas de modificación, con la conformidad de NASUVINSA/Superficiario, Dirección Facultativa de la obra y constructor se hubiesen aprobado durante la obra, haciendo constar su compatibilidad con las condiciones de la licencia.
- b) Relación de los controles realizados durante la ejecución de la obra y sus resultados.

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:

- A. 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;
- B. 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 3 ejemplares en formato papel y un ejemplar en soporte CD en formato digital de la documentación final de obra.

Se entregarán 3 ejemplares completos en formato papel y un ejemplar en soporte CD en formato digital de la documentación técnica del Libro del edificio o Proyecto fin de obra.

- ✓ 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 y en su caso, al Superficiario.
- ✓ Atención y asesoramiento a NASUVINSA, y en su caso al Superficiario en las reclamaciones de los usuarios de las viviendas, tras la entrega de las mismas.
- ✓ 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.

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, pasando el edificio a ser de su propiedad al finalizar el plazo del derecho de superficie.

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 IV de las “Prescripciones Técnicas Redacción del Proyecto” que servirá para la futura gestión del edificio.

PERFIL NOVEL

El equipo técnico para la Dirección de la obra deberá contar con una persona “novel” debiendo asistir al menos a la visita semanal 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, NASUVINSA y en su caso, el Superficialario. Asimismo, deberá firmar el acta de la visita correspondiente.

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, con atribución de firma suficiente.

3. CONDICIONES REGULADORAS DEL CONTRATO DERIVADO

Las condiciones de contratación de la Dirección Facultativa de la Obra del Lote 1 y 2 adjudicado mediante el contrato derivado serán las indicadas en las Condiciones Reguladoras del Contrato de Servicios que se adjunta como Anexo V y las presentes Prescripciones técnicas.

En relación al Lote 3 las presentes Prescripciones técnicas de la Dirección Facultativa serán incorporadas a las condiciones de la convocatoria del derecho de superficie.

4. ANEXOS

ANEXO I: PROGRAMA DE NECESIDADES DE MUGARTEA Y TAFALLA

ANEXO II: REQUISITOS Y CALIDADES CONSTRUCTIVAS DE LOS EDIFICIOS DE NASUVINSA

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

ANEXO IV: REQUISITOS BIM

ANEXO V: PLIEGO DE CONDICIONES REGULADORAS DEL CONTRATO DE SERVICIOS