

## **PLIEGO DE CONDICIONES**

**Renovación de los edificios de residencia del Centro de Educación Especial Isterria, en Ibero (Navarra)**

- **Adjudicación y contratación llave en mano**

BOBRIAS

## Memoria

1. Antecedentes	4
2. Objeto	5
3. Legislación aplicable	5
4. Alcance y descripción	7
4.1. General .....	7
4.2. Promotor .....	8
4.3. Espacios .....	9
4.4. Equipamientos .....	10
4.5. Obra e instalaciones .....	11
4.6. Plazos de ejecución .....	12
4.7. Entrega de la documentación requerida .....	13
5. Condiciones económicas	13
5.1. Adjudicación .....	13
5.2. Presupuesto .....	13
5.3. Precios contradictorios .....	13
5.4. Revisión de precios .....	14
5.5. Certificación y abono .....	14
6. Fianzas y seguros	14
7. Condiciones legales	14
8. Plazos de ejecución, prorrogas y sanciones por retraso	15
9. Entrega del local y sus instalaciones	15
10. Documentación final a entregar	16

## Condiciones administrativas de la licitación

18

1. Procedimiento y forma de adjudicación	19
2. Objeto del contrato	19
2.1. Requisitos y forma de participación .....	19
2.2. Incompatibilidades .....	19
2.3. Criterios de exclusión .....	20
3. Gestión del procedimiento de adjudicación	20
3.1. Jurado .....	20
3.2. Presentación de propuestas y desarrollo .....	20
3.3. Documentación a entregar por los concursantes .....	20
3.4. Criterios de valoración .....	22
3.5. Resultados del procedimiento .....	22
4. Compromisos de la Fundación	23
5. Obligaciones del prestador del Servicio	23
6. Requerimientos de carácter social, medioambiental e de igualdad de género	24
7. Subcontratación	24
8. Seguridad de la información y confidencialidad	24
9. Riesgo y ventura	25
10. Vigilancia y ejecución de los trabajos	25
11. Ejecución defectuosa	25
12. Sumisión a fuero	25

## Condiciones técnicas mínimas de la licitación

26

1. Diseño general	27
2. Accesibilidad	27
3. Zonas de circulación	27
4. Estancias	27
5. Cuartos de baño	28
6. Cocina - office	28
7. Puertas	29
8. Carpinterías exteriores	29
9. Equipamientos	29
9.1. Electricidad e iluminación artificial .....	29
9.2. Telecomunicaciones .....	29
9.3. Armarios .....	30
9.4. Climatización. Agua caliente sanitaria .....	30
10. Seguridad	30

## Documentación Anexa

32

1. Cánula parcelaria	33
----------------------	----



# 1. Antecedentes

La residencia del CEE Isterría está compuesta por siete viviendas, seis de las cuales están pareadas dos a dos, conformado por lo tanto una agrupación de viviendas asimilable a un entorno de “pueblo” en el que los usuarios interaccionan entre sí y con los del resto de las edificaciones en su vida diaria.

## **Plano de situación**

La intención es la sustitución de dos de los edificios de vivienda doble, las denominadas casitas 1 y 2 y casitas 4 y 5, por unas edificaciones actuales que cumplan con todas las especificaciones técnicas y de seguridad de este momento sin perder el espíritu de “poblado” actual y compaginando tanto la demolición de las actuales viviendas como la construcción de las nuevas con la actividad propia del centro de educación en funcionamiento.

El calendario de actividad del centro es el calendario escolar por lo que hay periodos, sobre todo en verano, en el que no hay ni personal docente ni alumnos. Las obras se deberán ejecutar en dos periodos (22 junio-31 agosto de 2024 y 22 de junio-31 de agosto de 2025), ya que el resto del año cualquier intervención que se haga tiene que contemplar dicho movimiento de personas.

Otra característica de esta intervención estriba en el material en que se construyeron los edificios a demoler ya que contiene amianto y esto conlleva ciertas restricciones de actuación.

## 2. Objeto

El objeto del presente Pliego de Condiciones Técnicas (PCT) es detallar el alcance y definir los requisitos técnicos y económicos aplicables a dicha sustitución de viviendas a fin de convertir el conjunto del centro en un lugar de actividad fluida sin perder la esencia de interacción de los pobladores y el resto de los usuarios de las instalaciones. Definiendo espacios y equipamiento necesarios, su legalización tanto de las viviendas como de su actividad, así como las instalaciones necesarias, puesta en servicio y pruebas necesarias.

También es objeto del presente Pliego de Condiciones Técnicas (PCT) ordenar las condiciones facultativas, técnicas, económicas y legales que han de regir durante la ejecución de las obras de construcción del proyecto y de su entrega.

La obra ha de ser ejecutada conforme a lo establecido en los documentos que conformen el proyecto que se presente y seguirán las condiciones que se establezcan en el presente PCT. Ambos documentos servirán como contrato, así como las órdenes e instrucciones dictadas por la dirección facultativa de la obra y la propiedad y/o promotor de las obras, bien sean de forma oral o por escrito.

Cualquier modificación en obra de las condiciones contratadas, se pondrá en conocimiento de la dirección facultativa y de la propiedad y/o promotor de las obras, sin cuya autorización no podrá ser realizada.

Se acometerán los trabajos cumpliendo con lo especificado en el apartado de condiciones técnicas de la obra y se emplearán materiales que cumplan con lo especificado en el mismo o proyecto de ejecución presentados que, como se ha comentado con anterioridad, serán documentos contractuales.

Durante la totalidad del tiempo que dure la realización de las obras, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente, especialmente a la de obligado cumplimiento.

Es obligación del equipo ofertante del proyecto “llave en mano” y de la totalidad de los agentes intervinientes en la obra, el conocimiento del presente Pliego de Condiciones Técnicas PCT así como del Proyecto que se presente, debiendo de cumplirse en todos sus puntos y términos.

Como documento subsidiario para aquellos aspectos no regulados en el presente pliego se adoptarán las prescripciones recogidas en el Pliego General de Condiciones Técnicas de la Edificación publicado por los Consejos Generales de la Arquitectura y de la Arquitectura Técnica de España así como la de las buenas prácticas.

## 3. Legislación aplicable

Para la Renovación de los edificios de residencia del Centro de Educación Especial Isterria, en Ibero (Navarra), se tendrán en cuenta, además de cualquier otra que pueda ser de aplicación, básicamente la siguiente normativa:

### Generales del sector

- Decreto 462/1971. Normas sobre redacción de proyectos y dirección de obras de edificación
- Ley 38/1999. Ley de Ordenación de la Edificación. LOE.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de Edificación y Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre.

- Real Decreto 105/2008 por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Real Decreto 235/2013 por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- Ley 5/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Normas UNE de obligado cumplimiento.

### **Actividades Clasificadas y Protección Ambiental**

- Ley Foral 4/2005, de 22 de marzo, de Intervención para la Protección Ambiental.
- Decreto Foral 93/2006, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la LFIPA (Ley Foral Intervención para la Protección Ambiental).
- Real Decreto 470/2021, de 29 de junio, por el que se aprueba el Código Estructural.
- Orden Foral 276/1990 de 15 de mayo, por el que se determina el contenido del proyecto técnico para la instalación y ampliación de actividades clasificadas.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Decreto Foral 135/1989 de 8 de Junio, B.O.N. de 19 de Junio, por el que se establecen las condiciones técnicas que deberán cumplir las actividades emisoras de ruidos y vibraciones.
- Decreto Foral 6/2002, de 14 de enero, por el que se establecen las condiciones aplicables a la implantación y funcionamiento de las actividades susceptibles de emitir contaminantes a la atmósfera.
- Ley 10/1998, de residuos.
- Decreto Foral 55/1990 de 15 de mayo, por el que se establecen limitaciones al vertido de aguas residuales a colectores públicos.
- Decreto Foral 12/2006 de 20 de febrero por el que se establecen las condiciones técnicas aplicables a la implantación y funcionamiento de las actividades susceptibles de realizar vertidos de aguas a colectores públicos de saneamiento.

### **Seguridad y Salud en el Trabajo**

- Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, de 9 de marzo de 1971. B.O.E. de 6 de abril de 1971.
- Prevención de Riesgos Laborales. Reglamento de Servicios de Prevención. R.D. 39/1997.

- Real Decreto 1627/1997, de 24 de Octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, en el marco de la Ley 54/2003, de 12 de diciembre, de Prevención de Riesgos Laborales.

### **Instalaciones principales**

- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC) BT 01 a BT 51, de acuerdo con el Real Decreto 842/2002, de 2 de Agosto, y modificado por la Ley Ómnibus R.D. 560/2010, de 7 de Mayo.
- Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), de Real Decreto 1027/2007 de 20 de julio (B.O.E. Nº 207 miércoles 29 de agosto de 2007), por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios y sus Instrucciones Técnicas (IT). Así como la corrección de errores del citado reglamento aparecida en el BOE nº 51 del 28 de febrero de 2008.
- Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios

### **Ordenanzas y normativa local**

- Ordenanza sobre redes de abastecimiento de agua según criterio de los Servicios de la Comarca de Pamplona, S.A. SCPSA.
- Ordenanza sobre redes de saneamiento según criterio de los Servicios de la Comarca de Pamplona, S.A. SCPSA.
- Plan Municipal de la Cendea de Olza
- Ordenanzas Municipales correspondientes.

## **4. Alcance y descripción**

### **4.1. General**

Las obras de construcción necesarias que son objeto y se encuentran definidas en este PCT son la realización y entrega de dos viviendas dobles dentro del recinto del Centro de Educación Especial Isterria.

Se trata de dos edificios destinados a:

**Residencia de alumnado** de Isterria

Así pues, los espacios de los que disponga el local y su equipamiento, han de ser:

<b>Amplios</b>	lo más posible
<b>Polivalentes</b>	adaptables
<b>Tecnológicos</b>	tecnológicamente bien dotados y fácilmente ampliables

El alcance y prestaciones de las obras a realizar así como de las instalaciones necesarias de agua, saneamiento pluvial y fecal, ventilación, extracción, climatización, electricidad, robo, telecomunicaciones, detección, protección contra incendios, elevación y transporte, así como cualquier otra que se solicite aquí o durante el transcurso y ejecución de las obras que se definan y detallen en el presente PCT, se entenderán completas, tanto en su ejecución como en la entrega, alcanzando también a la prestación de su servicio.

Todo lo expresado en el apartado anterior, tendrá también su implicación y aplicación al equipamiento que las viviendas requieran.

La ejecución de las obras, instalaciones necesarias así como la entrega del equipamiento necesario, serán completas y entregadas en perfectas condiciones de uso y funcionalidad. Así mismo serán ejecutadas con materiales adecuados, de probada calidad y la mano de obra de su ejecución, instalación y puesta en marcha, será especializada.

El equipo suministrador será el responsable, por tanto, del cálculo, diseño, ejecución, montaje, transporte a obra, realización y ejecución, materiales, control de calidad, seguridad, gestión de residuos y operaciones necesarias para el correcto funcionamiento de cada elemento y/o funcionamiento de cada equipo entregado así como de su puesta en marcha.

Se entregará toda la documentación relativa a todos y cada uno de los elementos y/o equipos instalados como son los certificados de homologación, certificados y certificaciones CE, instrucciones de funcionamiento, instrucciones de mantenimiento así como todo necesario para el buen uso y operación de cada uno de estos.

El equipo ofertante deberá cotizar, obligatoriamente, una oferta básica que responda a lo exigido en este PCT.

Serán por cuenta del ofertante, cara a la entrega "llave en mano" de las nuevas viviendas del CEE Isterria, la consecución de las licencias y/o permisos necesarios para la correcta y buena ejecución de los trabajos necesarios, siendo realizados estos con un nivel de seguridad legal y aceptable, correcta gestión de los residuos y buenas prácticas necesarias.

También serán a cuenta del ofertante, entregar las nuevas viviendas del CEE Isterria, con la correspondiente licencia municipal de apertura, así como los permisos y legalizaciones necesarias para cada una de las instalaciones, certificados y/o boletines de instalación y/o contratación de suministros de agua, electricidad, etc...., necesarios para el correcto funcionamiento del mismo en una condiciones óptimas de seguridad.

No obstante lo anterior, si lo considera interesante, podrá ofertar o proponer otras alternativas a las expuestas en este PCT tanto de diseño básico como de elementos y/o equipos principales o auxiliares, así como de equipamiento. Estas propuestas serán convenientemente razonadas cara al buen entendimiento de los responsables de su valoración.

## **4.2. Promotor**

Los datos de la propiedad y/o promotor de las obras del local y de sus instalaciones son:

Cliente:	FUNDACIÓN CAJA NAVARRA
DNI/NIF:	G31001993
Dirección:	Avda. Pío XII, 2 – 2º
CP / Localidad:	31008 / PAMPLONA – IRUÑA
Provincia:	Navarra

Así mismo, los datos de la persona responsable de la misma, a fin de enviar cualquier tipo de notificación es:

Nombre: Julián Aldaz Gárriz  
 DNI/NIF: 15845217B  
 Dirección: Avda. Pío XII, 2 – 2º  
 CP / Localidad: 31008 / PAMPLONA – IRUÑA  
 Provincia: Navarra  
 Teléfono: 948 222 444  
 Fax: 948 211 719  
 Teléfono móvil: 605 28 52 78  
 e-mail: [julian.aldaz@fundacioncajanavarra.es](mailto:julian.aldaz@fundacioncajanavarra.es)  
 Web: [www.fundacioncajanavarra.es](http://www.fundacioncajanavarra.es)

### 4.3. Espacios

Las nuevas viviendas a construir tendrán una superficie útil aproximada en planta de 182 m<sup>2</sup>. Considerando que se plantean conjuntos de dos viviendas, la superficie útil conjunta de cada Unidad será de 364 m<sup>2</sup>.

El planteamiento básico de necesidades que se proponen para cada una de las viviendas son las siguientes:

<b>CUADRO RESUMEN DE NECESIDADES Y SUPERFICIES (m<sup>2</sup>.)</b>			
<b>Estancias</b>		<b>Subtotal</b>	<b>Totales</b>
<b><u>Zona al público:</u></b>			
<b><u>Habitaciones dormitorio y aseo</u></b>			
Individuales con baño	-		
	2 Puede ser compartido, con desagüe central	<b>18,00</b>	<b>36,00</b>
Habitaciones triples	2	<b>27,00</b>	<b>54,00</b>
Baños	3 Uno de ellos adaptado	<b>8,00</b>	<b>24,00</b>
Habitación educadora	1 Acceso visual a todas las habitaciones de las personas usuarias y un acceso físico.	<b>10,00</b>	<b>10,00</b>
<b><u>Habitaciones comunes (actividad)</u></b>			
Cocina	1 lavavajillas, placas, frigorífico, armarios, pila, con vistas al salón multiusos (ventana corredera, tipo americana)	<b>15,00</b>	<b>15,00</b>
Salón multiuso convencional	1 Zona de TV, con tres sofás. Zona de comedor: mesa grande. Zona de ordenador. Zona de almacenaje	<b>30,00</b>	<b>30,00</b>
Sala multiusos sensorial	1 compartida por cada dos casas (snoezelen, relajación...)	<b>8,00</b>	<b>8,00</b>
Galería	1 Galería funcional y con espacio. Zona de armarios.	<b>5,00</b>	<b>5,00</b>
			<b>182,00</b>
<b><u>TOTAL SUPERFICIE HABITABLE</u></b>	Configuración únicamente en planta baja	<b><u>2</u></b>	<b><u>364</u></b>

## 4.4. Equipamientos

El equipamiento mínimo que se estima ha de tener cada uno de los espacios expuestos en este PCT ha de ser el siguiente:

CUADRO DE EQUIPAMIENTO MÍNIMO Y CARACTERÍSTICAS	
Estancias, Equipamiento, Características	Observaciones
Servicios centralizados	Climatización, agua caliente (En su defecto buscar elementos estándar, económicos de fácil mantenimiento)
Habitaciones individuales	Con baño incorporado (Puede ser compartido con acceso de ambas)
Habitaciones triples	Paredes correderas (intimidad entre cama y cama)
Baños	Baños más accesibles o cerca de las habitaciones.
Baños	Mínimo uno adaptado
Salón multiusos	Zona de TV, con tres sofás. Zona de comedor: mesa grande (con posibilidad de separarse). Zona de ordenador. Zona de almacenaje
Sala multiuso sensorial	Compartida por cada dos casas (snoezelen, relajación...)
Galería	Galería funcional y con espacio. Zona de armarios.
Luz artificial	Luz regulable y luz negra en todas las estancias.
Luz natural	Opción d oscuridad total (persianas)
Compartimentación de habitaciones	Paredes correderas (intimidad entre cama y cama)
Porche	Mesas y bancos fijos
Comunicaciones físicas	Comunicación directa entre las dos casas
Comunicaciones sonora	Hilo musical y Sistema de comunicación con las habitaciones
Techos	Sólidos (o con puntos de anclaje) para poder colgar hamacas
Eficiencia energética	Horizonte coste energético cero
Tipo de construcción	Lo más estándar posible
Armarios empotrados	En habitaciones, salón, sala de educadora y galería. Según propuesta adjunta.

Todos los elementos que compongan la edificación deberán cumplir:

- Debe tratarse de elementos sólidos, resistentes a las condiciones específicas de uso debidas al uso cotidiano propio del Centro.
- De fácil limpieza y desinfección, tanto los elementos estructurales, puertas, paramentos, etc, como los elementos textiles.
- Se valorará que se trate de elementos estandarizados, con el fin de asegurar que pueda llevarse a cabo la reparación o sustitución de los elementos deteriorados.

Cada uno de los ofertantes propondrá el equipamiento que estime interesante ofertar y/o proponer cualquier alternativa a las expuestas en este PCT, tanto en la situación o espacio que determine sea o crea interesante o necesario para la actividad de las nuevas viviendas del CEE Isterria. Viviendas que van dirigidas a personas con diferentes discapacidades, no obstante, se pretende sean lo más dinamizadoras y tecnológicas posibles.

## 4.5. Obra e instalaciones

Las obras e instalaciones necesarias para cumplir con los objetivos que se marcan en este PCT vendrán definidas en la oferta correspondiente que se presente y contendrán como mínimo los siguientes apartados:

### Título

Nuevas viviendas del CEE Isterra (dos unidades dobles).

1. **Memoria** descriptiva de:
  - a. La obra civil necesaria
    - i. Preparación de la superficie
    - ii. Suelos y subsuelos
    - iii. Techos
    - iv. Definición de separación de espacios
    - v. Falsos techos
    - vi. Fachadas
    - vii. Acabados
    - viii. Otras...
  - b. Instalaciones necesarias
    - i. Saneamiento pluvial
    - ii. Saneamiento fecal
    - iii. Abastecimiento
    - iv. Electricidad en baja tensión
    - v. Climatización
    - vi. Ventilación
    - vii. Extracción
    - viii. Protección contra incendios
    - ix. Telecomunicaciones
    - x. Seguridad
    - xi. Otras...
  - c. Gestión de residuos
  - d. Seguridad y salud
  - e. Otras...
2. **Presupuesto** desglosado
  - a. Por capítulos y partidas descompuestas
    - i. Obra civil
    - ii. Instalaciones
    - iii. Gestión de residuos
    - iv. Seguridad y salud
    - v. Legalizaciones
    - vi. Otras...
  - b. Presupuesto de ejecución material
  - c. Gastos generales
  - d. Beneficio industrial
  - e. Iva
  - f. Honorarios de:
    - i. Proyecto
    - ii. Dirección de obra
    - iii. Otras...
  - g. Licencia de actividad y obras, gastos de registro y tramitación de las diferentes instalaciones y de apertura
  - h. **Presupuesto total** para conocimiento de la propiedad y/o promotor de las obras será de 1.400.000 € todo incluido, para el conjunto de los 2 bloques (4 viviendas).

3. **Pliegos** de condiciones técnicas compatible con este PCT
4. **Planos** de definición
  - a. Situación
  - b. Obra civil detalles
  - c. Instalaciones y detalles
  - d. Otros...

En la definición de cada uno de los apartados, vendrán claramente definidos los materiales y acabados destinados a la obra civil así como las de sus instalaciones.

Así mismo se establecerán las **marcas** y **modelos** de cada equipo (microondas, frigorífico, televisor, etc...) e instalaciones previstas (aparamenta eléctrica, aparatos de alumbrado, productores de calor, productor de frío, grifería, sanitarios, etc...), destinada a las nuevas viviendas.

#### 4.6. Plazos de ejecución

Cara al desarrollo del Centro CEE Isterria y su actividad cotidiana en cuanto a los plazos de ejecución de las obras, los ofertantes incluirán un cronograma de las tareas previstas que cada uno de los proyectos defina en su desarrollo temporal que como mínimo incluirá los siguientes hitos:

- ✓ Entrega de proyecto previsto de ejecución debidamente terminado
  - Planificación de la actuación por fases.
  - Demoliciones (de las casas que vayan a ser sustituidas en cada periodo)
  - Nuevas construcciones
  - Periodos de actividad y periodos “muertos”
  - Años de la actuación total
- ✓ Consecución de la Licencia de Actividad y Obras
- ✓ Replanteo y comienzo de las obras
- ✓ Planning previsto para cada tarea y tajos del desarrollo de las obras definidas en proyecto.
  - Fecha de inicio prevista de trabajos en el centro Isterria para los módulos 1 y 2, 22 junio de 2024. Fecha máxima de entrega para los dos módulos 1 y 2, 31 agosto de 2024 (en el periodo de vacaciones de verano).
  - Fecha de inicio prevista de trabajos en el centro Isterria para los módulos 4 y 5, 22 junio de 2025. Fecha máxima de entrega para los dos módulos 4 y 5, 31 agosto de 2025 (en el periodo de vacaciones de verano).
- ✓ Días establecidos para las visitas de obra
- ✓ Terminación de las obras
- ✓ Legalización de la Actividad e Instalaciones
- ✓ Entrega de las obras con su Licencia de Apertura

- ✓ Entrega de instrucciones de funcionamiento y mantenimiento de las obras y de sus instalaciones.
- ✓ Entrega de boletines y/o certificados para la contratación de suministros básicos (electricidad, agua, teléfono, etc...)

## **4.7. Entrega de la documentación requerida**

El plazo de entrega de las ofertas, propuestas y documentación que definan la construcción de las nuevas viviendas en el CEE Isterria, en las condiciones que se establecen en el presente PCT, será de **10 semanas (50 días laborables)**, a contar desde la entrega por invitación a los participantes del mismo.

Dentro de este plazo que se ha establecido de **10 semanas (50 días laborables)**, se incluirán las visitas y gestiones necesarias para la realización y cumplimiento de este PCT.

## **5. Condiciones económicas**

### **5.1. Adjudicación**

El equipo que resulte ser adjudicatario del diseño y la construcción de las nuevas viviendas en el CEE Isterria, percibirá el importe de todos los trabajos ejecutados de acuerdo con el cuadro que se adjunta, cuando hayan sido realizados de acuerdo con el presente PCT y proyecto presentado, que sirven de contrato que firmarán junto con la propiedad y/o promotor de las obras y las especificaciones que se realicen por la dirección técnica junto con la propiedad y/o promotor de las mismas.

### **5.2. Presupuesto**

Los precios del presupuesto del proyecto presentado que resulte ser el adjudicatario de la construcción de las nuevas viviendas en el CEE Isterria, serán la base para la valoración de las obras que hayan sido adjudicadas.

Dicho presupuesto vendrá desglosado, será completo y contendrá como mínimo lo establecido en el apartado anterior correspondiente.

El presupuesto ofertado tendrá carácter contractual, será firmado por todas las partes y se incorporará a los documentos del contrato, constituyendo el coste final de la totalidad de los trabajos y obras contratados.

### **5.3. Precios contradictorios**

El presupuesto ofertado contendrá todas las partidas, trabajos y actuaciones necesarios para la completa finalización de la actuación propuesta.

En consecuencia, únicamente se generarían precios contradictorios con motivo de modificaciones o actuaciones complementarias no incluidas en el presupuesto que fueran solicitadas por el promotor.

En esos casos, y previamente a la ejecución de las modificaciones o nuevas actuaciones propuestas, el contratista presentará una propuesta económica para la realización de dichas modificaciones o actuaciones, que deberá ser objeto de aprobación por el promotor para poder proceder a su ejecución.

Se levantarán actas firmadas de los citados precios contradictorios para su firma y custodia por el contratista y la Fundación.

No se establecerá ningún precio contradictorio por actuaciones o partidas no solicitadas específicamente por la propiedad o por actuaciones o partidas que formen parte del proyecto o sean necesarias para su adecuada finalización.

## 5.4. Revisión de precios

No se admitirá revisión en los precios contratados

## 5.5. Certificación y abono

Las obras se abonarán de acuerdo con el listado especificado a continuación:

0. A la firma del contrato (avalada), 10%

1.- A la consecución de la Licencia de Obras, 10%

2.- Durante la ejecución de las obras 80% a repartir en las dos anualidades de la ejecución

2.1.- Demolición ejecutada, 5% (junio 2024), 5% (junio 2025),

2.2.- Envolvente y cubierta finalizadas, 10% (junio 2024), 10% (junio 2025)

2.3.- Obra finalizada, 22,5% (junio 2024), 22,5% (junio 2025)

2.4.- Consecución de Licencia de Apertura, 2,5% (junio 2024), 2,5% (junio 2025)

## 6. Fianzas y seguros

Fianza, Aval bancario o similar, por una cuantía del 5% del coste total del Contrato, hasta el final de la obra y periodo de garantía.

## 7. Condiciones legales

Tanto el equipo contratista como la propiedad y/o promotor de las obras, asumen someterse al arbitrio de los tribunales con jurisdicción en el lugar de la obra.

Es obligación del equipo contratista, así como del resto de agentes intervinientes en la obra el conocimiento del presente PCT, proyecto y resto de documentos que formen parte del contrato y el cumplimiento de todos sus puntos.

El equipo contratista será el responsable a todos los efectos de las labores de policía de la obra y del solar hasta la recepción de la misma, solicitará los preceptivos permisos y licencias necesarias y vallará el solar cumpliendo con las ordenanzas o consideraciones municipales. Todas las labores citadas serán a su cargo exclusivamente.

Podrán ser causas suficientes para la rescisión de contrato las que a continuación se detallan:

✓ Muerte o incapacidad del equipo contratista.

✓ La quiebra del equipo contratista.

✓ Modificaciones sustanciales del proyecto que conlleven la variación en un 50 % del presupuesto contratado.

✓ No iniciar la obra en el mes siguiente a la fecha convenida.

- ✓ Suspende o abandona la ejecución de la obra de forma injustificada por un plazo superior a dos meses.
- ✓ No concluir la obra en los plazos establecidos o aprobados.
- ✓ Incumplimiento de las condiciones de lo contratado, PCT y proyecto en ejecución o determinaciones establecidas por parte de la dirección facultativa y/o propiedad y/o promotor de las obras.
- ✓ Incumplimiento de la normativa vigente de Seguridad y Salud en el trabajo.

## **8. Plazos de ejecución, prórrogas y sanciones por retraso**

En caso de que las obras no se pudieran iniciar o terminar en el plazo previsto como consecuencia de una causa mayor o por razones ajenas al equipo contratista, se le podrá otorgar una prórroga previa solicitud justificada, que deberá ser aprobada por la Fundación, que podrá evacuar las consultas que estime pertinentes para comprobar la justificación presentada.

El equipo contratista explicará la causa que impide la ejecución de los trabajos en los plazos señalados, razonándolo por escrito.

La prórroga sólo podrá solicitarse en un plazo máximo de un mes a partir del día en que se originó la causa de esta, indicando su duración prevista y antes de que la obra contratada pierda vigencia.

En cualquier caso el tiempo prorrogado se ajustará al perdido y el equipo contratista perderá el derecho de prórroga si no la solicita en el tiempo establecido.

Si la obra no está terminada para la fecha prevista, la propiedad y/o promotor de las obras podrá disminuir las cuantías establecidas en el contrato, de las liquidaciones, fianzas o similares.

La indemnización por retraso en la terminación de las obras, se establecerá por cada semana natural de retraso, tal y como se ha fijado en este PCT y la fecha para su terminación, se detallará en el contrato que se realice con el equipo contratista que, a su vez será fijado por este último en la oferta.

El importe resultante será descontado con cargo a las certificaciones o a la fianza que haya sido fijada.

El equipo contratista no podrá suspender los trabajos o realizarlos a ritmo inferior que lo establecido en el cronograma de plazos de ejecución ofertado y proyectado, alegando un retraso de los pagos.

La penalización por retraso en la entrega del local en las condiciones que se establecen en el presente PCT será del 0,1% del precio total del contrato por una semana de retraso, pasado ese plazo la penalización ascenderá al 1% la siguiente semana, y 3% en el caso de retrasos posteriores sobre la fecha que el ofertante adjudicatario haya definido en su oferta.

## **9. Entrega de las viviendas y sus instalaciones**

La recepción de las viviendas se realizará una vez tramitada y recibida la Licencia de Apertura.

En ese momento, el promotor aceptará la obra realizada, realizando las comprobaciones

necesarias sobre la misma y aceptando la entrega sin reservas o, en su defecto, indicando las cuestiones no conformes, que deberían ser objeto de subsanación por el contratista en el plazo que se fije.

De acuerdo con las condiciones pactadas por promotor y contratista, la recepción podrá realizarse por fases.

Este acto se recogerá en un acta firmada por la propiedad y el equipo contratista, en la que constarán:

- ✓ las partes que intervienen
- ✓ la fecha del certificado final de la obra
- ✓ la fecha de entrega de las obras
- ✓ el coste final de la ejecución material de la obra
- ✓ la declaración de recepción de la obra con o sin reservas, especificando, en su caso, éstas de manera objetiva y el plazo en que deberán quedar subsanados los defectos observados y las garantías que en su caso se exijan al constructor para asegurar sus responsabilidades.

Una vez subsanados los defectos, se hará constar en un acta aparte, suscrita por los firmantes de la recepción.

Asimismo, se adjuntará el certificado final de obra suscrito por el director de obra y el director de la ejecución de la obra.

La propiedad y/o promotor de las obras podrá rechazar la recepción de la obra por considerar que la misma no está terminada o que no se adecua a las condiciones contractuales. El rechazo deberá ser motivado por escrito en el acta, en la que se fijará el nuevo plazo para efectuar la recepción.

El cómputo de los plazos de responsabilidad y garantía establecidos se iniciará a partir de la fecha en que se suscriba el acta de recepción.

El equipo contratista deberá dejar la zona de actuación desocupada y limpia en la fecha fijada por el promotor, una vez que se hayan terminado las obras.

La propiedad y/o promotor de las obras podrá ocupar parcialmente la obra, en caso de que se produzca un retraso excesivo de la Recepción que sea imputable al equipo contratista, sin que por ello le exima de su obligación de finalizar los trabajos pendientes, ni significar la aceptación de la Recepción de las mismas.

## **10. Documentación final a entregar**

Una vez finalizadas la construcción de las nuevas viviendas en el CEE Isterria, se facilitará a la propiedad la Documentación Final de Obra, que incluirá los certificados de los productos utilizados, planos "as built" y toda la documentación necesaria para la adecuada clasificación y mantenimiento de las instalaciones realizadas.

No se entenderá la obra totalmente terminada sin la consecución, por parte del equipo

contratista de las obras, de la correspondiente Licencia de Apertura de ser necesaria.

Se deberán entregar todas sus instalaciones debidamente registradas y legalizadas por los Organismos oficiales correspondientes, así como los certificados y/o boletines de las instalaciones que necesiten contratación ante cualquier Compañía Comercializadora.

A dicha documentación adjuntará la propiedad y/o promotor de las obras, el acta de recepción de las mismas debidamente firmada, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de habilitación, las instrucciones de uso y mantenimiento del centro y todas sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación y aquellos datos requeridos según normativa para conformar el **Libro del Edificio** que será entregado a los usuarios finales del edificio.

Una vez finalizada la obra, la "documentación del seguimiento de la obra" y la "documentación del seguimiento del control de la obra", según contenidos especificados en el Anexo II de la Parte I del Código Técnico de la Edificación, serán depositadas por el director de la obra y por el director de ejecución material de la obra respectivamente en:

- ✓ el Colegio Profesional correspondiente o, en su caso,
- ✓ la Administración Pública competente, que aseguren su conservación y se comprometan a emitir certificaciones de su contenido a quienes acrediten un interés legítimo

También se entregará una copia a la propiedad y/o promotor de las obras de dicho centro en:

Propiedad y/o promotor de las obras: FUNDACIÓN CAJA NAVARRA  
DNI/NIF: G31001993  
Dirección: Avda. Pío XII, 2 – 2º  
CP / Localidad: 31008 / PAMPLONA – IRUÑA  
Provincia: Navarra



# 1. Procedimiento y forma de adjudicación

El presente contrato se adjudicará mediante procedimiento abierto por invitación directa a los licitadores.

## 2. Objeto del contrato

### 2.1. Requisitos y forma de participación

El equipo que se presente al procedimiento deberá estar formado por los siguientes perfiles profesionales, que desarrollarán los trabajos que se detallan:

- Equipo técnico:
  - Componentes  
Formado, al menos, por  
Un arquitecto  
Un arquitecto técnico o aparejador  
Un ingeniero, especializado en instalaciones en edificios residenciales.  
Un coordinador de seguridad y salud en fase de obra
  - Trabajos:  
Elaboración del Proyecto de Ejecución de las edificaciones, realizado de forma que reciba todos los permisos necesarios para la obtención de la Licencia de Obras.  
Dirección Facultativa de la obra, incluyendo:  
Dirección de Obra, por arquitecto.  
Dirección de Ejecución de Obra, por aparejador o arquitecto técnico.  
Dirección de instalaciones, por Ingeniero.  
Coordinación de Seguridad y Salud en fase de Obra.
  
- Contratista de las obras:
  - Componentes  
Empresa de construcción, afincada en Navarra.  
La empresa deberá proveerse de las subcontratas precisas para la adecuada realización de los trabajos detallados en el Proyecto que se apruebe.
  - Trabajos:  
Trabajos de construcción de las edificaciones proyectadas, de acuerdo a las condiciones del Proyecto que se apruebe, y según el planning que se pacte entre la Fundación y la empresa.  
Los profesionales y técnicos deberán poseer el título habilitante correspondiente y estar colegiados en sus respectivos Colegios profesionales.
  - Las contratas deberán poseer un CIF de Navarra.

Cada concursante únicamente podrá presentar una oferta. Ningún concursante podrá participar en más de una propuesta, ni a título individual ni formando parte de otro equipo profesional. El incumplimiento de esta prohibición dará lugar a la exclusión de todas las propuestas por él suscritas.

### 2.2. Incompatibilidades

No podrán participar en este proceso de selección, sea como titulares o como miembros de equipos, los miembros del Jurado y las sociedades por ellos participadas.



necesarias.

- c. Declaración responsable de la persona licitadora o, en su caso, de su representante, indicando que cumple las condiciones exigidas para contratar. Dicha declaración se ajustará al modelo señalado en el Anexo II.
- d. Si la proposición es suscrita por personas licitadoras que participen conjuntamente o en unión temporal de empresas, cada una deberá suscribir la declaración responsable y se incorporará un documento privado en el que se manifieste la voluntad de concurrir conjuntamente, se indique el porcentaje de participación que corresponde a cada uno y se designe un representante o apoderado único con facultades para ejercer los derechos y cumplir las obligaciones derivadas del contrato hasta la extinción del mismo. El escrito habrá de estar firmado tanto por las diversas empresas concurrentes como por el citado apoderado.
- e. En caso de subcontratación, la persona licitadora deberá presentar una relación de los subcontratistas y aportar un documento que demuestre la existencia de un compromiso formal con los mismos para la ejecución del contrato.

## SOBRE 2.- Documentación técnica

Archivo informático en formato PDF, identificado con el nombre del licitador, la indicación: "SOBRE 2" y el título del Procedimiento "Renovación de los edificios de residencia del Centro de Educación Especial Isterria, en Ibero (Navarra)"

Contendrá la siguiente documentación:

- a. Memoria explicativa (Máximo: 10 hojas DIN A-4 a una cara y 10 Planos DIN A-3 )

Memoria explicativa para poder valorar la calidad técnica de la propuesta. Recogerá:

- Memoria de Diseño de las viviendas. Adecuación espacial y formal. Materiales. Instalaciones. Propuestas técnicas.
- Criterios de optimización de la propuesta. Prefabricación. Estandarización. Materiales innovadores. Criterios modulares.
- Criterios energéticos. Soluciones propuestas. Instalaciones. Adecuación de consumo energético.
- Planos explicativos que permitan identificar las soluciones proyectadas y calibrar su adecuación con el programa propuesto.

- b. Plan de desarrollo de los trabajos (Máximo: 2 hojas DIN A-3)

Plan de obra:

- Calendario de los trabajos.
- El Calendario se detallará indicando las fases, procesos y desarrollo con grado de detalle suficiente e indicación del camino crítico para el cumplimiento del plazo de finalización.

- c. Coordinación de los trabajos con el uso del conjunto del Centro (Máximo: 2 hojas DIN A-4 a una cara)

Planteamiento de la organización del trabajo para la ejecución de las obras, detallando las interferencias que puedan preverse entre los trabajadores y los usuarios del Centro. Recorridos. Ocupación prevista. Medidas correctoras y de seguridad proyectadas. Implantación de la obra y su justificación.

### SOBRE 3.- Propuesta económica y Criterios Sociales

Archivo informático en formato PDF, identificado con el nombre del licitador, la indicación: "SOBRE 3" y el título del Procedimiento "Renovación de los edificios de residencia del Centro de Educación Especial Isterria, en Ibero (Navarra)"

- Propuesta económica, con presupuesto desglosado, al menos, por capítulos.
- Criterios sociales y de igualdad propuestos en el presente pliego.

Se utilizarán como máximo dos decimales. Respecto de las cantidades recogidas en la oferta prevalecerán las cantidades expresadas en letra respecto de las expresadas en cifras.

La proposición deberá estar firmada por el/a licitador/a o persona que lo represente. En el caso de licitadores/as en participación conjunta irá firmada por todos y cada uno de sus componentes o por su representante.

### **3.4. Criterios de valoración**

En la valoración y baremación de las propuestas que se entreguen para la realización del trabajo de la construcción de las nuevas viviendas en el CEE Isterria, se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

1. Calidad arquitectónica	<b>40 pnts</b>
a. Calidad arquitectónica de la distribución propuesta	20 pnts.
Forma y dimensiones de las estancias, ventilación cruzada, orientación de las estancias, iluminación, posibilidades de amueblamiento...	
b. Calidad, adecuación al entorno e integración urbana de la propuesta	20 pnts.
i. Mejor adaptación e integración en el entorno (diseño, materiales...)	10 pnts.
ii. Integración en el diseño de las medidas de eficiencia energética.	10 pnts.
2. Calendario y planificación de la intervención	<b>20 pnts</b>
Trabajos en el centro: Coordinación de las tareas.	
Trabajos fuera del centro. Tiempos de construcción de las viviendas.	
Diagrama de Gantt mostrando los caminos críticos.	
3. Eficiencia energética y simplicidad de mantenimiento	<b>5 pnts.</b>
4. Precio	<b>25 pnts.</b>
5. Mejoras	<b>5 pnts.</b>
6. Criterios sociales y de igualdad	<b>5 pnts.</b>

Se ha de tener especialmente en cuenta que la oferta que se presenta y se adjudica, en base al mejor cumplimiento del presente PCT, formará parte del contrato de adjudicación de la construcción de las nuevas viviendas en el CEE Isterria.

### **3.5. Resultado del procedimiento**

El equipo que resulte ser adjudicatario del diseño y la construcción de las nuevas viviendas en el CEE Isterria, percibirá el importe de todos los trabajos ejecutados de acuerdo con el cuadro especificado en las Condiciones Técnicas.

Entre los equipos que no resulten adjudicatarios se repartirán tres accésit de 5.000 euros (IVA

excluido) en función de la puntuación obtenida, es decir al segundo, tercer y cuarto clasificado en la evaluación final.

Los premios otorgados tienen carácter de contraprestación económica por la entrega y puesta a disposición de la Fundación. La Fundación adquirirá la propiedad de los diseños y soluciones técnicas propuestas, de cara a su posible utilización.

A dichas cuantías se les aplicará en su caso el porcentaje de retención fiscal correspondiente.

Para su abono, los concursantes deberán presentar, tras la adjudicación definitiva, factura a la Fundación, en concepto del premio recibido y se les abonará dentro de los 30 días siguientes a su presentación.

## **4. Compromisos de la Fundación**

Para la correcta prestación de los servicios objeto del presente contrato la Fundación se compromete a:

- Proporcionar a la persona adjudicataria información fiable, correcta, actualizada y completa, en el modo y medida que resulten necesarios para la prestación de los servicios.
- Facilitar a la persona adjudicataria toda la documentación e información necesaria para la adecuada prestación de los servicios.
- Informar a la persona adjudicataria con la debida antelación, y si fuere posible antes de que acontezcan, de todas aquellas actuaciones o circunstancias que pudieran tener algún tipo de relevancia en relación con el ámbito de los servicios a los que se refiere la presente oferta.
- Entregar a los Técnicos el programa de necesidades para la correcta elaboración del trabajo.
- Colaborar con el contratista en la medida de sus posibilidades para resolver las cuestiones que pudieran surgir durante la ejecución de los trabajos contratados.

## **5. Obligaciones del prestador del servicio**

El contrato se ejecutará con estricta sujeción a los compromisos adquiridos en su oferta por el contratista, a las estipulaciones que rigen las presentes Condiciones Regulatorias y, de forma general, de acuerdo con las instrucciones que para su interpretación diere el representante de la Fundación.

Adicionalmente, la persona adjudicataria tendrá las siguientes obligaciones:

- Disponer de los medios humanos y materiales para la óptima realización de todos los trabajos objeto de este contrato, siendo a su cargo todos los costes que para ello se originen.
- Resultará a cargo de la persona adjudicataria las obligaciones laborales que determine la legislación vigente en cada momento en materia de salarios, seguridad social, accidentes de trabajo, mutualismo laboral, formación, seguridad e higiene, etc.; estando en todo caso obligada a cumplir, como mínimo, las condiciones salariales de los trabajadores conforme al Convenio Colectivo sectorial de aplicación.
- El personal que utilice la persona adjudicataria en la ejecución del presente contrato no adquirirá relación laboral alguna con la Fundación por entenderse que el mismo depende única y exclusivamente de la persona adjudicataria.

- La persona adjudicataria deberá suplir todas las ausencias que se produzcan entre el personal que presta el servicio, cualquiera que sea la razón por la que éstas se produzcan (vacaciones, bajas, a solicitud de la propia persona adjudicataria, etc.), tomando las medidas oportunas para mantener en todo momento el plan de seguridad.
- En caso de sustitución del personal del equipo requerido para la prestación del servicio, dicho nuevo personal deberá contar, al menos, con la experiencia y titulación requeridas en las presentes Condiciones Regulatoras, siendo en cualquier caso necesaria la aprobación previa de LA FUNDACIÓN.
- Responder de la calidad técnica de los trabajos que desarrolle y de las prestaciones y servicios realizados, así como de las consecuencias que se deduzcan para LA FUNDACIÓN o para terceros de las omisiones, errores,
- Comprobar que sean tomados en consideración, los principios generales de prevención en materia de seguridad y salud durante las fases de concepción, estudio y elaboración del proyecto y las previsiones contenidas en el estudio de seguridad y salud.
- Dar respuesta a los requerimientos que la Administración plantee, como requisito previo a la obtención de licencias municipales

## **6. Requerimientos de carácter social, medioambiental y de igualdad de género**

### CONDICIONES GENERALES

- El contrato se halla sujeto al cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias y convencionales vigentes en materia de fiscalidad, de Seguridad Social, protección del medio ambiente, protección del empleo, igualdad de género, de acoso por razón de sexo o acoso sexual, condiciones de trabajo, prevención de riesgos laborales y demás disposiciones en materia laboral, inserción sociolaboral de las personas con discapacidad, y a la obligación de contratar a un número o porcentaje específico de personas con discapacidad y, en particular, a las condiciones establecidas por el último convenio colectivo sectorial del ámbito más inferior existente de aplicación en el sector en el que se encuadre la actividad a contratar.
- Será obligación de la persona adjudicataria responder de los salarios impagados a los trabajadores afectados por subrogación, así como de las cotizaciones a la Seguridad Social devengadas, aun en el supuesto de que se resuelva el contrato y aquellos sean subrogados por el nuevo contratista, sin que en ningún caso dicha obligación corresponda a este último.
- Todas las condiciones especiales de ejecución que formen parte del contrato serán exigida igualmente a todos los subcontratistas que participen de la ejecución del mismo.

### DE GÉNERO

En toda la documentación que se genere como consecuencia de la ejecución del contrato, la persona adjudicataria deberá utilizar un lenguaje no sexista en la documentación y materiales, así como emplear una imagen con valores de igualdad entre mujeres y hombres, roles de género no estereotipados y corresponsabilidad en los cuidados.

La persona adjudicataria deberá estar en disposición de acreditar en cualquier momento durante la vigencia del contrato el cumplimiento de las referidas condiciones especiales de ejecución, mediante los certificados y declaraciones que correspondan.

## **7. Subcontratación**

La modificación de la relación de subcontratas aportada por el concursante en el procedimiento de adjudicación, o la nueva subcontratación, total o parcial, de los trabajos proyectados deberá ser aprobada por la Fundación.

## **8. Seguridad de la información y confidencialidad**

La persona adjudicataria (y los miembros de su equipo de trabajo) queda obligada a tratar de forma confidencial y reservada la información recibida, así como a tratar los datos conforme a las instrucciones y condiciones de seguridad que dicte la Fundación.

La persona adjudicataria deberá respetar el carácter confidencial de aquella información a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del acuerdo al que se le haya dado el referido carácter o que, por su propia naturaleza, deba ser tratada como tal y estará obligado a guardar sigilo respecto a los datos o antecedentes que, no siendo públicos o notorios, estén relacionados con el objeto del acuerdo, de los que tenga conocimiento con ocasión del mismo, durante la vigencia del acuerdo y los cinco años posteriores al vencimiento de éste. La persona adjudicataria no podrá utilizar para sí ni proporcionar a terceros dato alguno de los trabajos contratados ni publicar, total o parcialmente, el contenido de los mismos sin autorización escrita de la Fundación. La persona adjudicataria adquiere, igualmente, el compromiso de la custodia fiel y cuidadosa de la documentación que se le entregue para la realización del trabajo y, con ello, la obligación de que ni la documentación ni la información que ella contiene o a la que acceda como consecuencia del trabajo llegue, en ningún caso, a poder de terceras personas.

Como efecto de la adjudicación, la empresa seleccionada quedará obligada al cumplimiento de lo establecido en la por el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal, y por el Reglamento General de Protección de Datos (Reglamento (UE) 2016/679, de 27 de abril de 2016 del Parlamento Europeo y del Consejo).

La infracción de estos deberes por parte de la empresa seleccionada, será calificada como grave y será causa de resolución del contrato acuerdo, sin perjuicio de la responsabilidad de índole civil, penal o administrativa que corresponda con arreglo a la legislación vigente.

## **9. Riesgo y ventura**

La ejecución del contrato se realizará a riesgo y ventura de la persona adjudicataria y serán por cuenta de ésta las pérdidas o perjuicios que experimente durante la ejecución del mismo sin perjuicio de su aseguramiento por el interesado.

## **10. Vigilancia y ejecución de los trabajos**

La ejecución de los trabajos se desarrollará bajo la dirección, inspección y control general de LA FUNDACIÓN quien podrá dictar las instrucciones oportunas para el fiel cumplimiento de lo convenido.

En este sentido, LA FUNDACIÓN se reserva el derecho a realizar cuantas comprobaciones consideren necesarias para verificar las prestaciones realizadas y la adecuación de las mismas a los requisitos establecidos en las presentes Condiciones Reguladoras.

## **11. Ejecución defectuosa**

Cuando la persona adjudicataria o personas de ésta dependientes incurran en actos u omisiones que comprometan o perturben la buena marcha del contrato, cumplimiento defectuoso de la prestación objeto del mismo o por baja en el rendimiento convenido, LA FUNDACIÓN, dará por escrito instrucciones precisas y detalladas con el fin de remediar las faltas o defectos observados,

haciendo constar en el escrito el grado del incumplimiento (leve, grave o muy grave), el plazo para subsanarlo y las observaciones que se estimen oportunas al objeto de conseguir restablecer el buen orden la ejecución de lo pactado, pudiendo repercutir sobre la persona adjudicataria los costes derivados del incumplimiento.

## **12. Sumisión a fuero**

La presentación de una oferta al presente proceso de selección implica la aceptación de la sumisión de la persona licitadora a la competencia de los Juzgados y Tribunales de Pamplona para cuantas acciones y reclamaciones puedan derivarse del presente contrato y respecto de las que sea válida dicha sumisión.



## **CRITERIOS DE DISEÑO:**

### **1. El Diseño general:**

Las edificaciones se desarrollarán únicamente en Planta Baja.

Los edificios se proyectarán teniendo en cuenta la integración de los nuevos edificios en el entorno, buscando mantener la imagen de “pueblo” que presenta el conjunto del Centro.

Se valorará la identificación diferenciada de las diferentes viviendas, mediante la aplicación de soluciones estéticas o cromáticas diferentes, siempre dentro de un orden de integración en el entorno.

Se valorará el diseño de espacios polivalentes, usables y altamente eficientes.

Se dará especial relevancia a la iluminación natural de los espacios proyectados.

El conjunto de espacios deberá ser fácilmente controlable por una persona, de forma que una persona cuidadora pueda encargarse del control y vigilancia del conjunto de cada vivienda.

Las dos viviendas integradas en cada edificio deberán estar comunicadas, de forma que se permita un fácil acceso de las personas cuidadoras de una a otra vivienda.

El espacio multisensorial deberá ser accesible directamente desde la Zona de Estar de las dos viviendas integradas en el edificio.

Se valorarán los criterios de diseño, tanto a nivel estético como funcional, así como la aplicación de técnicas y soluciones actuales y eficientes.

Tanto los paramentos horizontales como verticales interiores de los edificios (paredes y techos) serán susceptibles de recibir proyecciones de imágenes o videos.

### **2. Accesibilidad:**

No existirán barreras arquitectónicas y se aplicará la ley de accesibilidad en todos sus aspectos, no solo para acceso de personas con discapacidad, sino también para todo tipo de elementos de apoyo, maquinaria y otros útiles. Debe preverse una anchura de puertas de 0,90 m.

Los accesos y circulaciones en cada edificio serán intuitivos, capaces y de sencillo mantenimiento.

Las instalaciones, maquinaria, sanitarios, etc, serán estandarizados y sencillos para facilitar su mantenimiento y limpieza.

### **3. Zonas de circulación:**

Cada vivienda deberá contar con dos accesos diferenciados.

Los pasillos deberán presentar una anchura mínima de 1,20 m.

### **4. Estancias:**

Cada vivienda deberá contar con las siguientes estancias:

- Galería de acceso
- 2 Habitaciones individuales, dotadas con un cuarto de baño que puede ser compartido por

ambas-

- 2 Habitaciones triples, dotadas con cerramientos correderos, que permitan generar condiciones de intimidad entre camas. Estarán dotadas con cuarto de baño.
- 1 Habitación para educador/a, dotada con baño privativo. Contará con acceso visual a todas las habitaciones de las personas usuarias de las viviendas.
- Salon multiusos.
- Office o Cocina, separada del espacio de estar (no se admite cocinas americanas).
- Zona de instalaciones (en su caso).
- Cada edificio contará con una sala multiusos sensorial, compartida por las dos viviendas.
- Cada vivienda deberá contar con un porche exterior susceptible de ser amueblado con mesas y bancos, como zona de esparcimiento.

## 5. Cuartos de baño:

Al menos uno de los cuartos de baño de cada vivienda estará adaptado para personas con discapacidad.

Los cuartos de baño destinados a las personas usuarias estarán dotados con desagüe central y suelo con pendientes destinadas a la fácil evacuación del agua.

El suelo y las paredes estarán revestidos con materiales inalterables a la humedad y de fácil limpieza y desinfección. El pavimento deberá ser antideslizante en estado húmedo.

La dotación mínima de cada cuarto de baño comprenderá: bañera o ducha, lavabo e inodoro. Al menos uno de los cuartos de baño contará con una bañera.

Los mecanismos de los aparatos sanitarios deberán ser de fácil manipulación, intuitivos y adaptados a su uso por personas con discapacidad. Concretamente:

- En la grifería de los lavabos deberá utilizarse palanca geriátrica de gran longitud.
- La grifería de bañeras y duchas deberá accionarse con palanca. No se permiten los mandos giratorios.
- Los inodoros contarán con pulsadores de fácil accionamiento por personas con discapacidad, resistentes a los golpes.

Se dotará a cada cuarto de baño de los accesorios necesarios para su uso cotidiano: perchas, portarrollos, jabonera, etc.

## 6. Cocina-Office

La Cocina-Office deberá estar físicamente separada de los demás espacios, con una puerta que pueda ser cerrada con llave.

Se conectará la Cocina-Office y el comedor por medio de una ventana pasaplatos practicable, dotada con repisa.

La Cocina-Office estará dotada con el equipamiento básico de cocina, de forma que los alumnos puedan recibir educación en prácticas de hogar. El equipamiento mínimo exigido es:

- Placa de cocina eléctrica de dos fuegos
- Horno multifunción pirolítico, 60 cm, 1200 w.
- Horno microondas, con máxima potencia 800 w,
- Lavavajillas para 14 servicios
- Fregadero, de 1 pozo, 68 cm anchura, con grifo extraíble y palanca de accionamiento larga
- Frigorífico combi, no frost
- Campana extractora

El mobiliario dispondrá de muebles altos y bajos, dotados con puertas, baldas, cajones para cubiertos y utensilios de cocina, escurridor, cacerolero, etc. La encimera será resistente a cortes, inalterable al calor y a los productos de limpieza, y de fácil mantenimiento.

Se resolverán todos los encuentros con los paramentos de obra de forma que se eviten las filtraciones de agua y se asegure la inalterabilidad de los paramentos y sus revestimientos.

## **7. Puertas:**

La puerta de acceso principal deberá contar con una galería, a modo de vestíbulo, de forma que no exista comunicación directa de los espacios interiores de estancia con el exterior, evitando pérdidas energéticas.

En la galería se habilitarán armarios para guardarropía.

Tanto las puertas de acceso a los baños como las de comunicación entre ambas viviendas deberán ser correderas, dotadas con tiradores o manillas fácilmente operables con personas con discapacidad, y deberán mantener una anchura de apertura mínima REAL de 90 cm.

El resto de puertas de acceso a las diferentes estancias serán practicables, dotadas con ojo de buey para vigilancia del interior.

Los mecanismos de apertura serán fácilmente operables por personas con discapacidad

Todas las puertas dotadas con cierre dispondrán de mecanismos de liberación de fácil utilización.

## **8. Carpinterías exteriores:**

Las carpinterías exteriores permitirán su apertura completa o la apertura parcial para ventilación.

Todos los huecos exteriores estarán dotados con elementos de oscurecimiento que permitan el oscurecimiento total. El accionamiento de dichos sistemas será sencillo, intuitivo y seguro.

## **9. Equipamientos:**

### **9.1. Electricidad e iluminación artificial.**

Todos los aparatos de iluminación dispondrán de lámparas de tecnología led, y serán regulables en intensidad de luz.

Todos los mecanismos eléctricos deberán estar protegidos con sistemas de seguridad, para evitar electrocuciones.

Se dotará a cada estancia de la provisión suficiente de enchufes para evitar la utilización de regletas, alargaderas, etc.

## **9.2. Telecomunicaciones.**

Deberá dotarse cada casa, al menos, con dos puestos de trabajo informáticos, dotados con enchufes, conexiones de telefonía, red y telecomunicaciones: uno en el Salón multiusos y uno en el dormitorio de la persona cuidadora.

Deberá implantarse una toma de teléfono fijo en el dormitorio de la persona cuidadora.

Las viviendas contarán con red WIFI

## **9.3. Armarios.**

Deberá dotarse cada casa, al menos, con los siguientes armarios empotrados:

- Uno por dormitorio, dimensionado en función del número de personas usuarias alojadas.
- Uno en el dormitorio de la persona cuidadora
- Uno en la galería de acceso, para guardarropía
- X en el Salón multiusos.

Se aporta esquema del armario tipo requerido, con zonas de perchas, baldas, cajoneras, etc..

Todas las puertas de los armarios estarán dotadas con cerradura con llave.

En cada armario deberá implantarse cajones específicos dotados con cerradura con llave, destinados a los objetos personales de cada una de las personas usuarias de la casa.

## **9.4. Climatización. Agua caliente sanitaria.**

Cada edificio estará dotado con los sistemas de calefacción o climatización y de suministro de agua caliente sanitaria determinados por el CTE.

Se valorará la posibilidad de implantar instalaciones centralizadas que puedan dar estos servicios en común.

Se utilizarán instalaciones y elementos estandarizados, de mantenimiento sencillo.

## **10. Seguridad:**

Todos los elementos susceptibles de ser afectados por el fuego (madera, cortinas, mobiliario,...) deben ser ignífugos y contar con la correspondiente certificación de acuerdo a la legalidad vigente y por laboratorio homologado.

Se proyectará una instalación de seguridad ante incendios acorde con las medidas de evacuación en caso de emergencia.

Debe evitarse que las puertas de evacuación, de emergencia, den acceso a zonas restringidas o sectores cuyo acceso debe ser controlado.

La señalización de emergencia será acorde con la normativa. Las salidas de evacuación quedarán claramente señalizadas.

La rotulación se adaptara a la ley de accesibilidad.

### **Seguridad de utilización:**

En todo caso, en todo el edificio, se cumplirán las prescripciones del “CTE. DB-SUA - Seguridad de Utilización y Accesibilidad”. En el edificio, se tendrá en cuenta de manera especial el cumplimiento de este Documento Básico, por el carácter especial de los usuarios del mismo.

Asi mismo, en el diseño del edificio y en los materiales previstos en la ejecución del mismo, deberá tenerse en cuenta que, debido a su uso, todos los materiales y los elementos de las instalaciones que estén accesibles a los usuarios, deberán garantizar su durabilidad en condiciones de uso de alta intensidad y, sobre todo, la seguridad de su uso en cualquier condición.

SUA-1. Seguridad frente al riesgo de caídas. Se colocaran pavimentos de clase 1 al deslizamiento en espacios generales y zonas secas; de clase 2 en circulaciones, aseos y zonas húmedas, y clase 3 en exteriores. Las medidas de prevención a adoptar en el diseño motivadas por las discontinuidades en el pavimento, desniveles y su protección, se definen en SU.1 “Seguridad frente al riesgo de caídas”.

SUA-2. Seguridad frente al riesgo de impacto o atrapamiento. En este documento se definen las medidas de prevención frente a impactos con elementos fijos, practicables (puertas), con superficies acristaladas, así como la limitación de riesgos de atrapamiento en puertas correderas y/o automáticas.

SUA-3. Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento en recintos. Es fundamental que toda puerta que tenga dispositivo de bloqueo o condena interior (aseos, cabinas, vestuarios etc.) pueda ser desbloqueada de forma sencilla desde el exterior.

SUA-4. Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada. El proyecto cumplirá como mínimo las prescripciones establecida en ese documento tanto para el alumbrado normal en las zonas de circulación, como para el alumbrado de emergencia del edificio.

SUA-7. Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento. No es aplicable.

SUA-8. Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo. Será necesaria la instalación de un sistema de protección contra el rayo cuando la frecuencia esperada de impactos sea mayor que el riesgo admisible.

SUA-9. Accesibilidad. Aplicable en su totalidad.

## **Documentación Anexa**

# 1. Cédula parcelaria

## CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 31000000002340993OR

Municipio OLZA Entidad IBERO

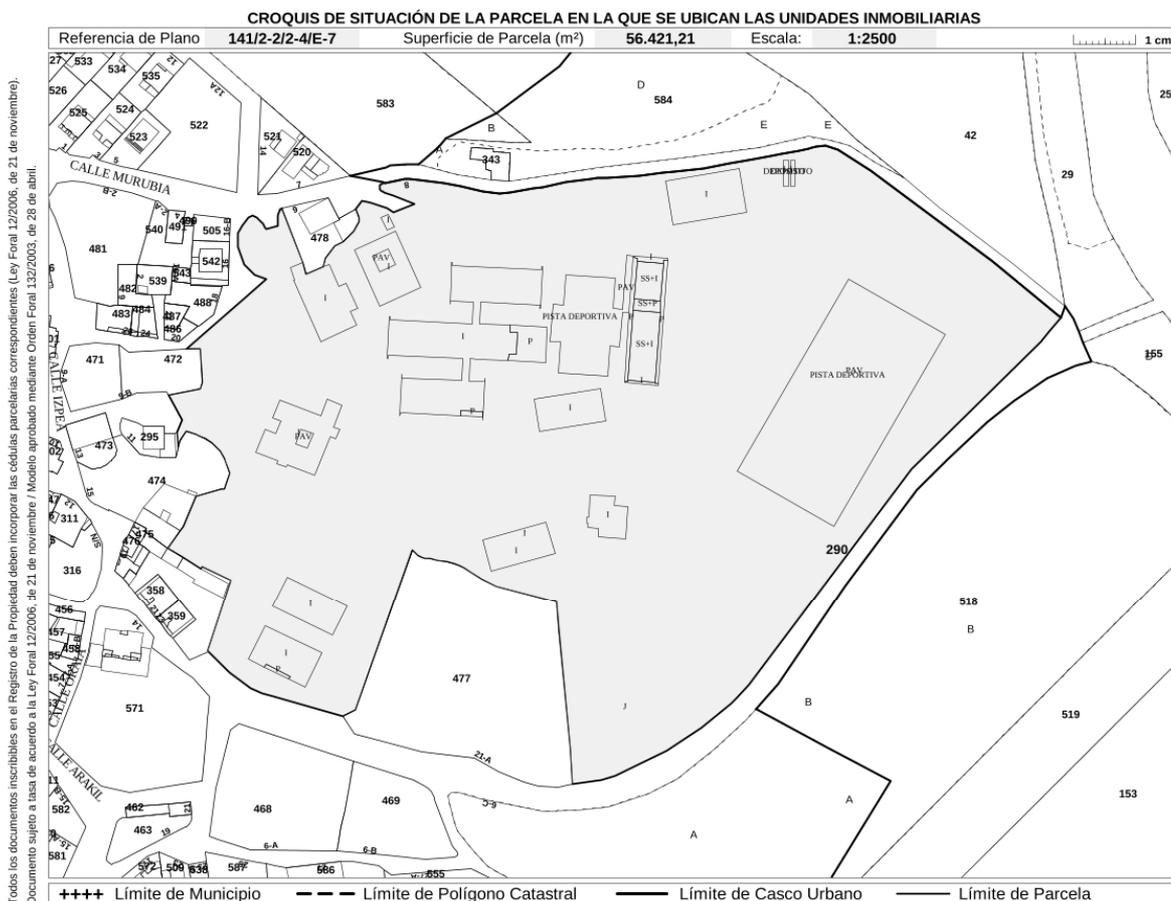
Expedida el 10 de abril de 2018 vía Internet <https://catastro.navarra.es>

Código Seguridad: T/28BODNB957

### CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m <sup>2</sup> )		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
4 290 1 1	CL MURUBIA, 8 BJ	1.715,60		INSTITUTO
4 290 1 2	CL MURUBIA, 8 BJ	4.970,00		PISTAS DEPORTIVAS
4 290 1 3	CL MURUBIA, 8 BJ	44.875,00		JARDINERIA
4 290 1 4	CL MURUBIA, 8 BJ	87,60		PAVIMENTO
4 290 1 5	CL MURUBIA, 8 BJ	488,00		LOCALES INDUSTRIAL
4 290 1 6	CL MURUBIA, 8 BJ	590,30		OFICINAS
4 290 1 7	CL MURUBIA, 8 BJ	191,40		POLIDEPORTIVOS
4 290 1 8	CL MURUBIA, 8 BJ	214,50		POLIDEPORTIVOS
4 290 1 9	CL MURUBIA, 8 BJ	198,90		PORCHE

(Continúa...)



Todos los documentos inscribibles en el Registro de la Propiedad deben incorporar las cédulas parcelarias correspondientes (Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre).  
 Documento sujeto a tasa de acuerdo a la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre / Modelo aprobado mediante Orden Foral 132/2003, de 28 de abril.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

(\*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.

Hoja 1 de 2

**CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS (continuación)**

Código Seguridad: T/Z8BODNB957

	CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)			DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m <sup>2</sup> )		USO, DESTINO O CULTIVO
					Principal	Común	
4	290	1	10	CL MURUBIA, 8 BJ	104,60		VESTUARIOS, COMED
4	290	1	11	CL MURUBIA, 8 SS	118,40		ALMACEN
4	290	1	12	CL MURUBIA, 8 SS	120,50		OFICINAS
4	290	1	13	CL MURUBIA, 8 SS	284,10		SALA DE CALDERAS
4	290	1	14	CL MURUBIA, 8 BJ	65,10		PAVIMENTO
4	290	1	15	CL MURUBIA, 8 BJ	41,10		DEPOSITO
4	290	1	16	CL MURUBIA, 8 BJ	540,00		EDIFICIO MENOR
4	290	1	17	CL MURUBIA, 8 BJ	374,00		INSTITUTO
4	290	1	18	CL MURUBIA, 8 BJ	13,60		PORCHE
4	290	1	19	CL MURUBIA, 8 BJ	1.500,30		INSTITUTO
4	290	1	20	CL MURUBIA, 8 BJ	202,30		AUDITORIO
4	290	1	21	CL MURUBIA, 8 BJ	201,70		PORCHE
4	290	1	22	CL MURUBIA, 8 BJ	47,40		SALA DE CALDERAS