

## **2. PLIEGO DE** **CONDICIONES**

## **INDICE**

### **PLIEGO GENERAL DE CONDICIONES.-**

#### ***CAPÍTULO I.- CONDICIONES DE TIPO GENERAL.***

- 1.1.- Objeto de este pliego.
- 1.2.- Descripción general de la obra

### **PLIEGO DE CONDICIONES DE ÍNDOLE TÉCNICA.**

#### ***CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE LOS MATERIALES.***

- 2.1.- Procedencia y calidades de los materiales.
- 2.2.- Condiciones técnicas que han de cumplir los materiales.
- 2.3.- Morteros.
- 2.4.- Cales.
- 2.5.- Yesos.
- 2.6.- Ladrillos y materiales cerámicos
- 2.7.- Azulejos y plaquetas.
- 2.8.- Pavimentos.
- 2.9.- Pinturas.
- 2.10.- Fontanería y saneamiento.
- 2.11.- Electricidad.
- 2.12.- Climatización
- 2.13.- Materiales no especificados en este Pliego.
- 2.14.- Materiales que no cumplan las condiciones.
- 2.15.- Control de calidad.
  - 2.15.1.- Ladrillos.
  - 2.15.2.- Especificaciones sobre el control de calidad.
- 2.16.- Reconocimiento de los materiales.
- 2.17.- Muestras.
- 2.18.- Medios auxiliares.

#### ***CAPÍTULO III.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.***

- 3.1.- Normas generales para la ejecución de las obras.
- 3.2.- Acometidas a obras.
- 3.3.- Oficinas, almacenes y acopios del Contratista a pie de obra.
- 3.4.- Señalización y precauciones.
- 3.5.- Condiciones que deben reunir los acopios a pie de obra.
- 3.6.- Demoliciones.
- 3.7.- Fábricas de ladrillos.
- 3.8.- Tendidos de yeso.
- 3.9.- Enfoscados.

- 3.10.- Alicatados.
- 3.11.- Solados.
- 3.12.- Carpintería de madera.
- 3.13.- Cerrajería.
- 3.14.- Pinturas y barnices.
- 3.15.- Instalaciones.
- 3.16.- Saneamiento y alcantarillado.
- 3.17.- Fontanería y aparatos sanitarios.
- 3.18.- Electricidad.
- 3.19.- Instalación telefónica.
- 3.20.- Evacuación de humos, gases y ventilación.
- 3.21.- Trabajos de remate, decoración y varios.
- 3.22.- Ayudas.

#### PLIEGO DE CONDICIONES DE ÍNDOLE FACULTATIVA.

##### *CAPÍTULO IV.- DEFINICIONES Y ATRIBUCIONES.*

- 4.1.- Aparejador ó Arquitecto Técnico. Atribuciones.
- 4.2.- Constructor. Atribuciones.
- 4.3.- Propiedad ó Promotor.

##### *CAPÍTULO V.- RECEPCIÓN DE LA OBRA; VICIOS OCULTOS Y TRABAJOS DEFECTUOSOS.*

- 5.1.-Vicios ocultos.
- 5.2.-Trabajos defectuosos.
- 5.3.- Recepción Provisional de las Obras.
- 5.4.- Recepción Definitiva.

##### *CAPÍTULO VI.- MEDICIONES Y ABONO DE LAS OBRAS.*

- 6.1.- Norma general de medición y abono.
- 6.2.- Relaciones valoradas.
- 6.3.- Pagos de las obras.
- 6.4.- Abono de las obras incompletas.
- 6.5.- Abono de las obras no previstas.
- 6.6.- Precios contradictorios.
- 6.7.- Partidas que figuran en cantidad alzada en el Presupuesto.
- 6.8.-Gastos de inspección y replanteo.
- 6.9.-Obra defectuosa pero aceptable.
- 6.10.- Modificaciones que pueden introducirse en el Proyecto por la Dirección Facultativa.
- 6.11.- Garantía y Fianza.

PLIEGO DE CONDICIONES DE ÍNDOLE LEGAL.

*CAPÍTULO VII.- CONDICIONES GENERALES.*

7.1.- Adjudicación.

7.2.- Contratación.

7.3.- Plazos.

7.4.- Responsabilidades y Prescripciones.

## **PLIEGO GENERAL DE CONDICIONES.-**

### ***CAPÍTULO I.- CONDICIONES DE TIPO GENERAL.***

#### **1.1.- Objeto de este pliego**

El objeto de este Pliego es la enumeración de tipo general técnico de Control y de Ejecución a las que se han de ajustar las diversas unidades de la obra, para ejecución del Proyecto.

Este Pliego se complementa con las especificaciones técnicas incluidas en la memoria descriptiva correspondiente a las instalaciones generales del local...

#### **1.2.- Descripción general de la obra**

Las obras objeto del contrato son las que quedan especificadas en los restantes documentos del proyecto, tales como Memoria, Mediciones y Presupuesto y Planos y que muy resumidamente consisten en:

- Eliminación y sustitución de la solería existente por otra de mármol.
- Eliminación y sustitución de los aseos existentes por otros de mejores calidades y terminaciones.
- Ejecución de las particiones interiores.
- Llevar a cabo la ejecución de todas las instalaciones necesarias para el nuevo local.
- Carpintería, alicatados, acabados, etc. comunes para dicho tipo de locales.

## **PLIEGO DE CONDICIONES DE INDOLE TÉCNICA**

### ***CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE LOS MATERIALES***

#### **2.1. Procedencia y calidades de los materiales**

Todos los materiales, sistemas, equipos, etc., que se utilicen en la obra o formen parte de la misma, deberán estar avalados en su caso por los correspondientes documentos de idoneidad técnica, autorizaciones oficiales de uso o cualquier otro certificado de calidad.

Todos los materiales que se empleen en la obra deberán reunir las condiciones que se exigen en los artículos de este Pliego de Condiciones y las no especificadas que se consideren necesarias para la buena ejecución de la obra durante el transcurso de ésta a juicio de la Dirección Facultativa.

#### **2.2.- Condiciones técnicas que han de cumplir los materiales**

Los materiales deberán cumplir las condiciones que sobre ellos se especifiquen en los distintos documentos que componen el Proyecto. Asimismo sus calidades serán acordes con las distintas normas que sobre ellos estén publicadas y que tendrán un carácter de complementariedad a este apartado del Pliego, citándose como referencia:

- Normas UNE.
- Normas DIN.
- Normas AENOR.
- Código Técnico de la edificación.

Tendrán preferencia en cuanto a su aceptabilidad, aquellos materiales que estén en posesión de Documento de Idoneidad Técnica, que avalen sus cualidades, emitido por Organismos Técnicos reconocidos.

Por parte del Contratista debe existir obligación de comunicar a los suministradores las cualidades que se exigen para los distintos materiales, aconsejándose que previamente al empleo de los mismos, sea solicitado informe sobre ellos a la Dirección Facultativa y al Organismo encargado del Control de Calidad.

El Contratista será responsable del empleo de materiales que cumplan con las condiciones exigidas. Siendo estas condiciones independientes, con respecto al nivel de control de calidad para aceptación de los mismos que se establece en el apartado de Especificaciones de Control de Calidad. Aquellos materiales que no cumplan con las condiciones exigidas, deberán ser sustituidos, sea cual fuese la fase en que se encontrase la ejecución de la obra, corriendo el Constructor con todos los gastos que ello ocasionase. En el supuesto de que por circunstancias diversas tal sustitución resultase inconveniente, a juicio de la Dirección Facultativa, se actuará sobre la devaluación económica del material en cuestión, con el criterio que marque la Dirección Facultativa y sin que el Constructor pueda plantear reclamación alguna.

### **2.3.- Morteros**

Las arenas utilizadas como áridos finos en la ejecución de morteros, deberán ser procedentes de machaqueo. El tamaño máximo de los granos no será superior a 5 mm ni mayor que la tercera parte del tendel en la ejecución de las fábricas. Se rechazarán las arenas cuyos granos no sean redondeados o poliédricos. Cumplirán las especificaciones del Documento Básico SE-F, apartado 4.4.2 del Código Técnico de la Edificación y la norma UNE EN 1015-11:2000. El almacenaje se efectuará de manera que no pueda mezclarse con la tierra del suelo.

Los morteros empleados en obra podrán ser de cal hidráulica, de yeso, de cemento Pórtland o mixtos, según indicaciones de cada unidad de obra en el Proyecto. La determinación de las dosificaciones será fijada por la Dirección Facultativa, y no podrá ser variada en ningún caso por el constructor.

### **2.4- Cales**

La cal grasa procederá de la calcinación de las rocas calizas exentas de arcilla, con una proporción de materias extrañas inferior al 5%. El resultado de esta calcinación no contendrá caliches ni conglomerados especiales. Será inmediatamente desechada toda partida que ofrezca el menor indicio de apagado espontáneo.

Las cales que se utilicen para la confección de morteros cumplirán lo especificado en la norma UNE correspondiente.

### **2.5.- Yesos**

Se utilizarán tres tipos de yesos (negro, blanco y escayola), debiendo cumplir su composición química, tiempo de fraguado, resistencia y finura de grano las normas UNE 41.022 y UNE 41.023. Cumplirán además lo establecido en el Pliego General de Condiciones para la Recepción de Yesos y Escayolas en las obras de construcción.

No deberán presentar señales de hidratación. Una vez amasado y puesto en obra, no ha de reblandecerse ni presentar grietas o eflorescencias. El yeso recibido envasado se conservará bajo techo y en ambiente seco, estando prohibido exponerlo al sol, así como almacenarlo en ambientes húmedos.

Se prohíbe el uso del yeso en unidades que no sean meramente auxiliares o enlucidos, y procurando que en todo momento no quede en contacto con las superficies metálicas.

### **2.6.- Ladrillos y materiales cerámicos.**

Los ladrillos corrientes y demás materiales cerámicos estarán fabricados con buenas arcillas, bien trabajados, correctamente cortados y muy cocidos. Serán homogéneos, sin grietas ni alabeos, y de fractura uniforme, exenta de caliches o cuerpos extraños. No contendrán en su composición materiales que puedan producir posteriormente alteraciones de aspecto o resistencia. La colaboración será uniforme y del color que se determine para cada parte de la obra. Será sonoro a la percusión.

### **2.7.- Azulejos y plaquetas.**

El soporte del azulejo reunirá todas las condiciones del buen baldosín cerámico, debiendo presentar buena porosidad y adherencia, estando limpios de vidriado sus cantos y la cara posterior. Deberá ser de fácil rotura, para permitir el escalifado en buenas condiciones.

Tendrá las caras planas y un pequeño bisel en sus cuatro lados, para lo cual no deberá estar excesivamente cocido. La superficie esmaltada será absolutamente plana y exenta de poros, grietas o desconchados, de color uniforme y tamaño con tolerancia de dimensiones del 1% en menos y de 0% en más. Serán superficies brillantes salvo que se exijan mates.

## **2.8.- Pavimentos.**

Los mármoles deben de estar exentos de los defectos generales tales como pelos, grietas, coqueras, bien sean estos defectos debidos a trastornos de la formación de la masa o a la mala explotación de las canteras. Deberán estar perfectamente planos y pulimentados. Las baldosas serán piezas de 40\*40 cm y 2 cm. de espesor.

Las piezas de rodapié estarán hechas del mismo material que las de solado; tendrán un canto romo y serán de 7 cm de alto. Las exigencias técnicas serán análogas a las del solado de mármol.

Las piezas cerámicas de gres serán de aristas vivas, de superficie tersa y plana y de espesor uniforme y fractura concoidea, debiendo estar preparada su cara inferior para facilitar su recibido con el mortero. Su color será uniforme y estable. Las piezas de gres bien fabricadas, serán totalmente impermeables, de una gran dureza, tal que su desgaste por rozamiento sea prácticamente inapreciable. No deben absorber las grasas y no serán atacadas por los áridos.

## **2.9.- Pinturas.**

Todas las sustancias de uso en pintura serán de superior calidad. Los colores preparados reunirán las condiciones siguientes:

- a) Facilidad de extenderse y cubrir las superficies a que se apliquen.
- b) Fijeza en la tinta o tono.
- c) Insolubilidad del agua.
- d) Facilidad de incorporarse y mezclarse en proporciones cuales quiera con aceites, colas, etc.
- e) Inalterabilidad a la acción de otros colores, esmaltes o barnices.

Los aceites y barnices, a su vez, responderán a la calidad siguiente:

- a) Serán inalterables a la acción de los agentes atmosféricos.
- b) Conservarán y protegerán la fijeza de los colores.
- c) Acusarán transparencia y brillo perfectos, siendo rápido su secado.

Los materiales de origen industrial deberán cumplir las condiciones funcionales y de calidad fijadas en la NTE-Pinturas, y las normas UNE que en ella se indican, así como otras disposiciones urgentes, relativas a la fabricación y control industrial.

## **2.10.- Fontanería y saneamiento.**

Los materiales de los distintos elementos de cada instalación se especificarán en los planos y estado de mediciones. Sus calidades deben cumplir lo previsto en las Normas tecnológicas y Reglamentos del ministerio de industria.

Los contadores de agua cumplirán las normas establecidas por la Delegación de Industria. Los materiales que los compongan deberán resistir las aguas cargadas de sales adherentes y oxidantes. Podrán ser níquel, ebonita, bronce, piezas moldeadas procedentes de resinas sintéticas y latón.

Las tuberías de cobre se designarán por su diámetro interior y exterior, o bien por su diámetro interior y espesor, en mm. El cobre tendrá una dureza mínima del 99,75% y una densidad de 8,88 g/cm<sup>3</sup>. Su resistencia a tracción será, como mínimo, de 20 kp/mm<sup>2</sup>. Las superficies exterior e interior serán lisas y estarán exentas de rayas, manchas, sopladuras, escorias, picaduras o pliegues. Se permitirán defectos que interesen menos de 1/10 de su espesor. Se rechazará todo tubo que presente señales de haber sido limado, tanto en partes rectilíneas como curvilíneas.

Podrán emplearse tuberías de acero de hasta dos pulgadas. El acero deberá resistir un esfuerzo mínimo de 35 kg/mm<sup>2</sup>. Resistirán una presión hidrostática de prueba de 16 kg/cm<sup>2</sup>. En el caso del galvanizado, deberá ser uniforme, no tener rugosidades y haber sido ejecutado por baño caliente.

Los grifos y llaves de paso serán de acero inoxidable, del diámetro de la tubería en la que se instalen y estarán exentos de defectos que puedan influir en sus características mecánicas o hidráulicas, en su estanqueidad o en su aspecto exterior. Los grifos cerrados deberán soportar, sin que aparezcan fugas, deformaciones o exudaciones, una prueba hidráulica a una presión de 15 kg/cm<sup>2</sup> durante veinte minutos, y una prueba neumática con aire comprimido a 8 kg/cm<sup>2</sup> durante cuarenta segundos. Con los grifos abiertos

al máximo, sin forzarlos, durante cinco minutos, con una presión de agua a la entrada del mismo de 4 kg/cm<sup>2</sup>, no deberán observarse fugas.

Los aparatos sanitarios deberán ser de primera calidad y se recibirán en obra perfectamente embalados y con las instrucciones precisas para su instalación. Se rechazará todo aparato que presente desconchados, hiladas o hendiduras provocadas por granos de cuarzo, tanto si vienen de fábrica, como si se producen durante la ejecución de la obra.

En los tubos para obras de saneamiento, las juntas o uniones deberán ser estancas a la presión hidráulica interior de 1 kp/cm<sup>2</sup>. Esta condición se aplicará también a otras tuberías sin presión cuando no haya especificación en contra.

Estanqueidad de la unión contra eventuales infiltraciones desde el exterior hacia el interior de la tubería, donde así esté especificado y en todas las tuberías para saneamiento.

Los tubos se marcarán exteriormente de manera visible e indeleble con los datos exigidos en este Pliego y con los complementarios que juzgue oportuno el fabricante.

Como mínimo se marcarán los siguientes datos:

- Marca del fabricante.
- Diámetro nominal.
- Presión nominal.
- Año de fabricación, y número que permita identificar, en el registro del fabricante, los controles a que ha sido sometido el lote a que pertenece el tubo

Los desagües serán de PVC de diámetro definidos en planos y estados de las mediciones. Los lavabos dispondrán de sifón individual, también de PVC y fácilmente desmontable.

## **2.11.- Electricidad**

Todos los materiales, mecanismos y accesorios cumplirán las especificaciones de la NTE-IEB, R.E.B.T. y los Reglamentos del Ministerio de Industria.

Las secciones mínimas admitidas para los conductores de cobre serán las siguientes; En cordón flexible, 0,75 mm<sup>2</sup>. En conductores aislados bajo tubo, 1,5 mm<sup>2</sup>. En conductores desnudos en vanos comprendidos entre 30 y 35 metros, 6 mm<sup>2</sup>. En líneas en general con vanos mayores de 35 metros, 10 mm<sup>2</sup>.

La sección de los conductores será, como mínimo la que corresponda a la corriente máxima que tenga que soportar, habida cuenta los efectos mecánicos, soportando una tensión nominal no menor de 750 V.

En todo caso, se utilizará el tipo de tubo protector prescrito en el proyecto, siempre que en el momento de colocarlo cumpla con las especificaciones y reglamentos vigentes. Los tubos serán circulares, con tolerancia del 5% de su diámetro y en todo caso serán estancos, estables hasta los 60 °C y no propagadores de la llama.

Los interruptores y pulsadores de timbre interceptarán el circuito en que están colocados, sin formar arco permanentemente ni circuito a tierra de la instalación. Abrirán y cerrarán el circuito sin posibilidad de tomar posición intermedia entre las dos posiciones; serán del tipo completamente cerrado cuando puedan ser manejados por personas inexpertas, como sucede en las llaves de alumbrado.

Los cuadros de mando y protección serán montados por personal especializado, siendo fácil su uso y mantenimiento.

Para las líneas de puesta a tierra y para las conexiones a la red de puesta a tierra, se utilizarán conductores de cobre con aislamientos, conectados a la pica de puesta a tierra, que será de cobre de 14 mm de diámetro y 200 cm de longitud

## **2.12.- Climatización**

En la norma UNE 100.101 se establecen las dimensiones normalizadas de conductos de sección tanto circular como rectangular, así como la tolerancia y el juego entre piezas (únicamente para los de sección circular).

Los conductos se construirán respetando las dimensiones indicadas en los Planos, que deberán responder a los de la norma antes citada. Se admiten excepciones cuando circunstancias anómalas (paso de conductos debajo de una viga, en un hueco estructural etc.) obliguen a recurrir a medidas no normalizadas.

Los conductos se identifican por la clase de material empleado y la presión de servicio, de las cuales dependen los tipos de unión y refuerzos.

Los conductos estarán formados por materiales que no propaguen el fuego ni desprendan gases tóxicos en presencia de calor o llamas y deberán tener la suficiente resistencia para soportar los esfuerzos debidos a su peso, al movimiento del aire y a los propios de su manipulación, así como a las vibraciones que puedan producirse como consecuencia del paso del aire. Las superficies internas serán lisas y no contaminarán el aire que circula por su interior.

Los conductos soportarán, sin deformarse ni deteriorarse, temperaturas de hasta 250 °C.

La máquina de climatización estará homologada y timbrada por la Consejería de Industria de la Comunidad Autónoma del lugar de fabricación.

En caso de que los equipos estén fabricados en el extranjero, el importador deberá obtener las certificaciones exigidas por el Ministerio de Industria o la Consejería correspondiente, en especial el certificado de conformidad, el cumplimiento de las directrices de BT 73/23 CEE y las correspondientes a la EMC 89/336 CEE.

Toda la maquinaria frigorífica llevará una placa de identificación, que incluirá la información indicada en la norma UNE 86.602.

La máquina irá apoyada sobre una base de perfiles laminados de acero soldados, dotada de cáncamos de elevación y de perforaciones para la fijación de los aisladores de vibración.

La estructura estará debidamente protegida contra la oxidación y acabada con una pintura sintética.

### **2.13. Materiales no especificados en este pliego**

Cuando se haya de usar materiales no especificados en este Pliego, se entenderá que han de ser de la mejor calidad, y en todo caso, la Dirección Facultativa puede prescribir las condiciones que habrán de reunir en sus dimensiones, clases, características o tipos. En ningún caso, las características de los mismos serán inferiores a las especificadas en la Norma Tecnológica de la Edificación que les afecte.

### **2.14.- Materiales que no cumplan las condiciones.**

La Dirección Facultativa se reserva el derecho de utilizar algunos de los materiales que no cumplan las condiciones exigidas en este Pliego, previa fijación de un Precio Contradictorio.

### **2.15.- Control de calidad.**

Dicho control se llevará a cabo por cuenta del contratista principal, presentando periódicamente los resultados obtenidos de rotura de probetas, etc., a la Dirección Facultativa.

#### **2.15.1.- Ladrillos.**

Se tomará una muestra de ladrillos empleados.

El resto de los materiales empleados, tanto de obra civil como de instalaciones, deberán ser objeto de los controles de calidad, análisis, etc. que señale la Dirección Facultativa, los cuales serán por cuenta del Contratista, para lo cual se ha incluido con carácter general el 1% del coste de todas y cada una de las unidades que componen el presente Proyecto.

#### **2.15.2.- Especificaciones sobre el control de calidad.**

Por parte de la Propiedad, y con la aprobación de la Dirección Facultativa, se encargará a un Laboratorio de Control de Calidad, con homologación reconocida, la ejecución del Control de Calidad de aceptación. Independientemente el Constructor deberá llevar a su cargo y bajo su responsabilidad el Control de Calidad de producción.

El Constructor deberá facilitar, a su cargo, al Laboratorio de Control designado por la Propiedad, las muestras de los distintos materiales necesarios, para la realización de los ensayos que se relacionan, así como aquellos otros que estimase oportuno ordenar la Dirección Facultativa. Con el fin de que la realización de los ensayos no suponga obstáculo alguno en la buena marcha de la obra, las distintas

muestras de materiales se entregarán con antelación suficiente, y que como mínimo será de 15 días más el propio tiempo de realización del ensayo.

Por lo que respecta a los controles de ejecución sobre unidades de obra, bien en período constructivo, bien terminadas, el Constructor facilitará al Laboratorio de Control todos los medios auxiliares y mano de obra no cualificada, que precise para la realización de los distintos ensayos y pruebas.

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones fijadas para los mismos conducirá al rechazo del material en la situación en que se encuentra, ya sea en almacén, bien acoplado en la obra, o colocado, siendo de cuenta del Constructor los gastos que ocasionase su sustitución. En este caso, el Constructor tendrá derecho a realizar a su cargo, un contraensayo, que designará el Director de Obra, y de acuerdo con las instrucciones que al efecto se dicten por el mismo. En base a los resultados de este contraensayo, la Dirección Facultativa podrá autorizar el empleo del material en cuestión, no pudiendo el Constructor plantear reclamación alguna como consecuencia de los resultados obtenidos del ensayo origen.

Ante un supuesto caso de incumplimiento de las especificaciones, y en el que por circunstancias de diversa índole, no fuese recomendable la sustitución del material, y se juzgase como de posible utilización por parte de la Dirección Facultativa, previo el consentimiento de la Propiedad, el Director de Obra podrá actuar sobre la devaluación del precio del material, a su criterio, debiendo el Constructor aceptar dicha devaluación, si la considera más aceptable que proceder a su sustitución. La Dirección Facultativa decidirá si es viable la sustitución del material, en función de los condicionamientos de plazo marcados por la Propiedad.

#### **2.16.- Reconocimiento de los materiales.**

Todos los materiales, antes de su puesta en obra, serán reconocidos por la Dirección Facultativa, sin cuya aprobación no deberá procederse a su colocación, debiendo ser retirados de la obra los que sean desechados.

Este reconocimiento previo no constituye aprobación definitiva, teniendo la Dirección facultad para desechar los que, a pesar de estar colocados en obra, presenten defectos no observados en el primer reconocimiento, siendo por cuenta del contratista los gastos ocasionados.

#### **2.17.- Muestras.**

El contratista presentará oportunamente a la Dirección Facultativa, para su aprobación, muestras de toda clase de materiales necesarios para la ejecución de la obra, debiendo conservarse éstas para confrontar y comprobar en su día los materiales empleados en la misma.

#### **2.18.- Medios auxiliares.**

Todos los aparatos, maquinaria, herramientas, dispositivos, andamios, apeos, y demás medios auxiliares utilizados en la obra, reunirán las máximas condiciones de seguridad, funcionamiento y estabilidad.

Todos los medios auxiliares se someterán antes de su uso y manejo a cuantas pruebas se consideren necesarias, siendo éstas por cuenta del contratista y bajo su responsabilidad.

### ***CAPÍTULO III.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS***

#### **3.1.- Normas generales para la ejecución de las obras.**

Las reglas de la buena construcción marcarán la marcha a seguir en la ejecución de las obras, además de las prescripciones del presente pliego.

Para aquellos casos no previstos en ninguno de los artículos del Pliego, se seguirán los criterios sancionados por la costumbre como reglas de la buena construcción.

Es obligación del Contratista limpiar las obras y sus inmediaciones de escombros y restos de materiales, hacer desaparecer las instalaciones provisionales innecesarias, así como adoptar las medidas oportunas para que las obras ofrezcan un buen aspecto y evitar en lo posible cualquier tipo de molestia a los habitantes próximos a las mismas y a los viandantes.

#### **3.2.- Acometidas a obras.**

Serán por cuenta del Contratista, durante el tiempo que duren las obras, todos los gastos de acometidas de agua, luz, alcantarillado y demás servicios necesarios para la obra. Asimismo, será por cuenta del Contratista la ejecución de todos los trabajos que requieran el vallado de obra y el acondicionamiento de los accesos a la misma, así como tasas y permisos, debiendo proceder a su posterior demolición y reparación, respectivamente, al finalizar las obras.

### **3.3.- Oficinas, almacenes y acopios del Contratista a pie de obra.**

Las oficinas, almacenes, acopios y demás instalaciones auxiliares que el contratista precise instalar a pie de obra, deberán ajustarse en su situación, dimensión, etc., a lo que autorice la Dirección Facultativa, entendiéndose como norma general que no deben entorpecer el tráfico ni presentar mal aspecto.

### **3.4.- Señalización y precauciones.**

El contratista viene obligado a colocar las señales de precaución al tránsito y protección contra accidentes del personal ajeno a la obra que disponga la Dirección Facultativa, y estime adecuadas para su propio criterio, siendo responsable de los accidentes que puedan ocurrir por incumplimiento de esta prescripción. Asimismo, deberá cumplimentar las disposiciones vigentes referentes a la señalización y precauciones dictadas por la Autoridad competente.

### **3.5.- Condiciones que deben reunir los acopios a pie de obra.**

El Contratista deberá disponer los acopios de materiales a pie de obra de modo que éstos no sufran deterioro por la acción de los agentes atmosféricos.

Deberán observar en este extremo las indicaciones de la Dirección Facultativa, no existiendo derecho a indemnización alguno por las pérdidas que pudieran sufrir como consecuencia del no cumplimiento de lo dispuesto en este artículo.

### **3.6.- Demoliciones.**

Tanto los trabajos previos a la demolición, como la demolición en sí, se realizarán según las normas legales vigentes y condiciones de seguridad y salud pertinentes.

Los trabajos de demolición y derribos serán efectuados con precaución y diligencias especiales, siendo de especial atención a éstos cuando se prescribe en general en relación con el facultativo titulado del Contratista que ha de hacerse responsable de los accidentes y perjuicios que puedan ocasionar.

### **3.7.- Fábricas de ladrillos.**

Tanto las fábricas de ladrillos para cerramientos como las distribuciones interiores y exteriores, se realizarán de acuerdo con las cotas indicadas en los planos de albañilería, previa comprobación de las cotas de estructura. Antes de la ejecución de cualquier unidad, el Constructor deberá ejecutar el replanteo de una primera hilada y solicitar la aprobación de la Dirección Facultativa. El paramento debe quedar perfectamente vertical y el tendel degollado para asegurar la adherencia del revestido.

Los ladrillos se colocarán con el aparejo designado por la Dirección Facultativa, y según el tipo de fábrica que se vaya a construir. Antes de colocarlos, se mojarán perfectamente de agua, y se asentarán a restregón, golpeándolos para completar el asiento y hacer refluir el mortero, dejando reducido el tendel de cinco a diez milímetros (5 a 10 mm). No se admitirá el asentado a mano.

El mortero empleado podrá ser fabricado en obra con la dosificación y características especificadas por la Dirección Facultativa, o bien directamente suministrados por planta de hormigonado.

Cuando por cualquier motivo haya de suspenderse los trabajos de un muro o fábrica, se dejará ésta con las diferentes hiladas formando entrantes y salientes (adarajas y endejas), a manera de redientes, para que al continuar la fábrica pueda seguirse una perfecta trabazón de la nueva con la antigua.

Los tabiques quedarán perfectamente planos y aplomados, realizándose llaves en esquinas y encuentros. En los aparejos a panderetes se tendrá especial cuidado al ejecutar rozas para instalaciones en no degollar el tabique, bien colocando los tubos en horizontal y empotrados a lo largo del hueco producido en una hilada, bien por el despalme sucesivo de un aleta en todas las rasillas o ladrillos huecos que la roza alcance.

### **3.8.- Tendidos de yeso.**

El guarnecido se efectuará con yeso negro amasado que se extenderá sobre la fábrica previamente limpia de polvo y perfectamente mojada. Se cuidará de hacer un perfecto maestreado, no siendo mayor de 80 cms la separación entre maestras y ejecutándose maestras dobles en los ángulos, alféizares y mochetas. En la superficie del guarnecido se practicará el correspondiente rasurado para asegurar el enlace con el enlucido. No se aceptarán los planos que, por haber sido ejecutados con yeso muerto, carezcan de la normal dureza y consistencia.

Los enlucidos no se efectuarán hasta que el guarnecido no esté completamente seco. El enlucido se efectuará con yeso blanco amasado. El tendido de la pasta se hará con la llana y deberá quedar perfectamente plano. Con aristas vivas y rectas, sin forma, rebabas o empalmes.

### **3.9.- Enfoscados.**

Los enfoscados de cemento se harán con mortero M:40 (1:6). Antes de extender los morteros se preparará el paramento sobre el cual haya de aplicarse.

Si el paramento es de fábrica de ladrillo, se rascarán las juntas. En todos los casos, se limpiarán bien de polvo los paramentos y se lavarán, debiendo estar húmedas las superficies de las fábricas antes de tender el mortero. La fábrica debe estar en su interior perfectamente seca. En los enfoscados sobre superficies de hormigón o en cambios de material, se dispondrá una tela metálica tipo gallinero o similar, para evitar su figuración y desprendimiento. Si las condiciones de temperatura y humedad lo requieren, a juicio de la Dirección Facultativa, se humedecerán diariamente los enfoscados, bien sea durante la ejecución o después de terminada, para que el fraguado se realice en buenas condiciones.

### **3.10.- Alicatados.**

El chapado estará compuesto por piezas lisas y las correspondientes y necesarias especiales y de canto romo. Se sentará de modo que la superficie quede tersa y unida, sin alabeos ni deformaciones, a juntas seguidas, formando las juntas líneas rectas en todos los sentidos sin quebrantos ni desplomes.

Los azulejos, previamente embebidos en agua, se sentarán por regla general con mortero de cemento, pudiéndose emplear productos adhesivos especiales si la autoriza la Dirección Facultativa y siguiéndose en éste último caso las instrucciones del fabricante para su colocación.

Todas las juntas se rejuntarán con cemento blanco y pintarán en su color, debiendo terminarse cuidadosamente. El Contratista se someterá a las indicaciones de la Dirección Facultativa sobre coloración y piezas especiales, etc.

Se desecharán los planos que ofrezcan un sonido hueco al golpear por falta de adherencia, así como los azulejos que presenten grietas o defectos.

### **3.11.- Solados.**

El solado debe formar una superficie totalmente horizontal y plana, con perfecta alineación de sus juntas en todas las direcciones, y sin presentar cejos ni torceduras. Una vez terminado, se dejará totalmente limpio de manchas de mortero, yeso, pintura o similares.

Se impedirá el tránsito por los solados hasta transcurridos cuatro días como mínimo y si el tránsito fuera indispensable, se tomarán medidas precisas para que no se los perjudique.

### **3.12.- Carpintería de madera.**

Se ajustará en forma de sujeción y dimensiones a los planos de detalles facilitado por la Dirección Facultativa. Todas las maderas serán perfectamente rectas, cepilladas y lijadas, bien montadas a plano y a escuadra, ajustándose perfectamente las superficies vistas.

La carpintería deberá almacenarse en obra en sentido vertical. Deberá instalarse bien encuadrada, previo uso del nivel y la plomada. En ningún caso deben desmontarse las hojas ni abrirse, mientras no hayan fraguado las garras de sujeción a la obra de fábrica. Deberán protegerse los herrajes con envolturas de papel, trapos, etc. Una vez instalada la carpintería, no deberá soportar andamios ni otros materiales.

### **3.13.- Cerrajería.**

El Contratista presentará muestras de cada tipo de herrajes que piensa emplear, con objeto de que la Dirección Facultativa los apruebe.

### **3.14.- Pinturas y barnices.**

La primera operación será la preparación de la superficie a pintar, que deberá estar limpia de polvo, grasas, etc. y estar perfectamente seca. Las superficies metálicas serán perfectamente lijadas o tratadas a chorro de arena. Las superficies de madera, después de limpiadas serán lijadas de nuevo para igualar sus superficies.

Para la aplicación de la pintura se aplicarán diversas técnicas aconsejadas por los fabricantes y de acuerdo con las normas de la buena práctica de los especialistas.

Antes de proceder a estos trabajos, se presentará a la Dirección Facultativa, para su aprobación, cuántas muestras de calidades y coloridos fuesen necesarias.

### **3.15.- Instalaciones.**

La ejecución de las instalaciones se ajustará a los planos y aclaraciones que facilite la Dirección Facultativa. Cada grupo de instalaciones afines deberá encomendarse a instalador especializado de reconocida solvencia y experiencia específica, que se responsabilizará del correcto funcionamiento de las mismas, corriendo a su cargo la subsanación de deficiencias no advertidas previamente.

Será de aplicación a la ejecución lo prescrito en la NTE y Código Técnico de la Edificación que afecta a cada instalación, así como las normas UNE, y en su caso, el correspondiente reglamento del Ministerio de Industria. Los planos de montaje que se confeccionen para cada instalación serán sometidos a la aprobación de la Dirección Facultativa.

### **3.16.- Saneamiento y alcantarillado.**

Antes de su puesta en obra, los tubos y accesorios se limpiarán de todo cuerpo extraño, barro, tapones, rebabas, etc. Al atravesar un muro, se emplearán pasamuros de PVC o similar, dentro de los cuales los colectores puedan deslizarse, y nunca una junta quedará dentro de estos pasamuros.

Se procurará que los nudos y juntas de tuberías de saneamiento queden alojados en el interior de los muros, tabiques o forjados que atraviese la tubería. Con el fin de evitar encuentros y cambios de dirección bruscos, se tomarán las siguientes medidas:

- Las curvas deberán ser de radio no inferior a 25 mm.
- Se evitará el encuentro de dos desagües en el mismo punto de una tubería.
- Los encuentros deberán hacerse con ángulos no mayores de 45°.

### **3.17.- Fontanería y aparatos sanitarios.**

Todas las tuberías de agua fría deberán instalarse como mínimo a una distancia de 4 cms de las que conduzcan agua caliente, y en recorridos horizontales, siempre irán bajo éstas, para evitar condensaciones. Todas las tuberías de abastecimiento quedarán al menos a 30 cms de distancia de las conducciones eléctricas.

Todos los grifos y llaves de paso se colocarán de tal forma que puedan manejarse sin dificultad, por lo que las manillas distarán a menos 3 cms de la pared, cualquiera que sea su posición.

Todos los aparatos sanitarios se ajustarán a los modelos aprobados por la Dirección Facultativa y para lo que será preciso que previamente el Contratista los presente a la misma. Estos aparatos han de ser suministrados e instalados por cuenta del contratista, incluyendo grifería, desagües, piezas especiales, etc.

### **3.18 Electricidad.**

Toda la instalación eléctrica, tanto en conductores como en su instalación, se ajustará a lo previsto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (R.E.B.T.) y a la NTE IEB.

La instalación interior se realizará generalmente mediante conductores aislados en tubos protectores empotrados y su trazado presentará las siguientes características: Se evitará el trazado de la red por zonas en las que se prevean infiltraciones, fugas o condensaciones de agua. El trazado por los paramentos se realizará siguiendo líneas paralelas a las verticales y horizontales. Las verticales se distanciarán como máximo 20 cms de las esquinas y cercos de puertas; las horizontales se distanciarán como máximo 50 cms de suelos y techos. Las instalaciones eléctricas respetarán los volúmenes de protección establecidos en el R.E.B.T. y en todo caso discurrirán por encima de las tuberías de agua. Se recomienda el trazado a una altura mínima de 250 cms respecto del pavimento, para una mejor protección contra eventuales daños mecánicos y a una distancia no menor de 20 cms del techo. Se dispondrán

registros en los cambios de dirección y los necesarios para la fácil introducción y retirada de los conductores de los tubos después de colocados y fijados éstos y sus accesorios.

Se marcará exteriormente el trazado de las líneas o circuitos y la situación de las cajas de registro y mecanismos, antes de proceder a la ejecución de las rozas, para su aprobación por la Dirección Facultativa.

Las conexiones entre conductores, se realizarán mediante bornes de conexión individuales o constituyendo bloques o regletas. Se realizará en el interior de las cajas de registro o derivación, nunca en el interior de los tubos.

### **3.19.- Instalación telefónica.**

Estas instalaciones se efectuarán de acuerdo con las normas de la compañía suministradora y las conducciones se colocarán separadas de cualquier otra instalación, un mínimo de 5 cms.

### **3.20.- Evacuación de humos, gases y ventilación.**

La evacuación de humos y gases se proyecta por conductos distintos y con acometidas desde el aparato a la canalización correspondiente.

Los conductos previstos serán de total estanqueidad, verticalidad, y sus materiales estarán protegidos en los casos necesarios; las canalizaciones estarán separadas de las instalaciones paralelas de gas un mínimo de 5 cms.

### **3.21.- Trabajos de remate, decoración y varios.**

Todos los trabajos de remate en sus diversas clases de pavimento, solados, alicatados, etc... se ejecutarán dentro de las calidades en los materiales que se expresan, con arreglo a las condiciones mínimas establecidas en los Pliegos Generales.

Los trabajos de decoración en piedra artificial, yesos, escayolas, etc..., con las mejores calidades y con arreglo a las muestras ejecutadas y a los detalles elegidos.

Las obras de pintura se harán con la clase de materiales que se especifiquen en medición, llevando como mínimo una mano de imprimación y dos de color que se designe, previa aprobación de las muestras que para cada caso se exijan.

Cuanto obras se han mencionado y aquellas otras que fuese menester ejecutar, se ajustarán en su ejecución a las mejores prácticas, y siempre a las instrucciones que se dictan por la Dirección o sus Auxiliares Técnicos de las obras.

Todas las memorias de estructura e instalaciones, conjuntamente con la de materiales, forman asimismo parte del Pliego de Condiciones, en cuanto a los oficios respectivos se refiere.

### **3.22.- Ayudas.**

El Contratista queda obligado a realizar los trabajos de ayudas contratados porcentualmente o especificados en el presupuesto de contrata, justificando en ambos casos a través de partes de trabajo los costos que han supuesto las mismas en caso de alcanzar las cifras presupuestadas, las diferencias se descontarán de las certificaciones o de la liquidación final. En caso de superarse las previsiones recogidas en contrato el contratista no tendrá derecho a reclamar cantidad adicional alguna.

Se consideran ayudas las siguientes:

- Apertura de cierre y de rozas.
- Pasos en muros y forjados.
- Andamiaje necesario, comprendiendo su montaje, desmontaje y desplazamiento.
- Mano de obra y maquinaria mecánica para la descarga y desplazamiento de los materiales pesados de la obra.
- Fijación de muros de madera o metálicos, bien sea en obras de fábrica o en falsos techos de escayola, etc...
- Instalaciones de puntos de luz, fuerza y agua, necesarios para la ejecución de las instalaciones.

Por el contrario no se consideran ayudas de albañilería aquellos trabajos que puedan ser medibles como unidades de obra y que se recogen a continuación.

- Excavaciones y rellenos.
- Construcción de barricadas.
- Pozos, aljibes, etc...
- Alineaciones de ventilación, o conductos en obras de fábrica.
- Repuestos para inspección.

## **PLIEGO DE CONDICIONES DE INDOLE FACULTATIVA**

### ***CAPÍTULO IV.- DEFINICIONES Y ATRIBUCIONES***

#### **4.1.- Aparejador ó Arquitecto Técnico. Atribuciones.**

Estará especializado fundamentalmente en el control, organización y ejecución de las obras, vigilando la estricta observancia del Proyecto.

Vigilará el cumplimiento de las Normas y Reglamentos vigentes, comprobará los replanteos de la obra, ordenará la elaboración y puesta en obra de cada una de las unidades y de los sistemas constructivos. Verificará las condiciones previstas para el suelo y la calidad de los materiales, dosificaciones y mezclas, comprobará dimensiones, formas y disposiciones de los elementos resistentes y que su colocación y características respondan a las que se fijan en el Proyecto.

Llevará a cabo la medición de las unidades de obra construidas, así como la redacción del calendario de obra, vigilando los plazos establecidos en él, establecer soluciones constructivas y adoptar soluciones oportunas en los casos imprevisibles que pudieran surgir, fijar los precios contradictorios y comprobar las certificaciones económicas de la obra ejecutada.

En todos los casos cumplirá con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley de Ordenación de la Edificación (L.O.E).

#### **4.2.- Constructor. Atribuciones.**

Es obligación del Constructor, el ejecutar, cuanto sea necesario, para la buena construcción y aspecto de las obras, aún cuando no se halle expresamente estipulado en los Pliegos de Condiciones, siempre que, sin separarse de su espíritu y recta interpretación, lo disponga la Dirección Facultativa y dentro de los límites de posibilidades, que los presupuestos determinen para cada unidad de obra y tipo de ejecución.

Asimismo, la Constructora nombrará un Encargado General, si así fuere la Contrata, o uno por cada gremio, si las contratas fueran parciales, el cual deberá estar constantemente en obra, mientras en ella trabajan obreros de su gremio. La misión del encargado será la de atender y entender las órdenes de la Dirección Facultativa; conocerá el presente “Pliego de Condiciones” exhibido por el Constructor y “velará de que el trabajo se ejecute en buenas condiciones y según las buenas artes de la construcción”. Se dispondrá de un “Libro de Órdenes”, en el que la Dirección Facultativa escribirá aquellos datos, ordenes o circunstancias, que estime conveniente.

Obligatoriamente deberá el Constructor dar cuenta a la Dirección Facultativa del comienzo de los trabajos, antes de transcurrir veinticuatro horas de su iniciación.

El constructor, como es natural, debe emplear los materiales que cumplan las condiciones exigidas en las “Condiciones de Índole Técnica” del presente Pliego de Condiciones, y realizará todos y cada uno de los trabajos contratados de acuerdo con lo especificado también en dicho Pliego.

Serán de cuenta y riesgo del Constructor, los andamios, cimbras, máquinas y demás medios auxiliares que, para la debida marcha y ejecución de los trabajos, se necesiten, no cabiendo, por tanto, al propietario responsabilidad alguna por cualquier avería, etc.

El Constructor estará obligado a realizar con su personal y materiales cuanto la Dirección Facultativa disponga para apeos, apuntalamientos, derribos, recalzos o cualquier otra obra de carácter urgente, anticipando de momento este servicio, cuyo importe le será consignado en el Presupuesto adicional, o abonado directamente, según lo que se convenio de mutuo acuerdo.

Podrá subcontratar las partes de obra que crea conveniente con constructores o instaladores legalmente capacitados pero quedando como responsables general de las deficiencias que pudieran cometerse.

En todos los casos cumplirá con lo establecido en el Artículo 11 de la Ley de Ordenación de la Edificación (L.O.E).

#### **4.4.- Propiedad ó Promotor.**

Es toda aquella persona física, jurídica o privada que se propone ejecutar, con los cauces legales establecidos una obra arquitectónica o urbanística.

De acuerdo con lo establecido en la Ley de Suelo, está obligado al cumplimiento exacto de todas las disposiciones sobre ordenación urbana existentes (Planes, Normas Subsidiarias, Normas Locales, etc.) No podrá comenzar las obras sin tener concedida la Licencia de Obras por los organismos competentes.

Está obligado a comunicar al Director de Obras, la concesión de Licencia, pues en caso contrario, la Dirección Técnica podrá paralizar las obras en cuanto tenga conocimiento del incumplimiento, con los consiguientes perjuicios que pudieran derivarse, de los que solo responderá y será responsable el Promotor.

El Promotor estará obligado a abonar las certificaciones de obra o suministrar los recursos necesarios para la buena marcha de la ejecución del modo y forma que se haya establecido en el Contrato correspondiente.

El Promotor se abstendrá en todo momento de ordenar la ejecución de obra alguna sin la autorización previa del equipo técnico facultativo, o Dirección Técnica, asumiendo en caso contrario las responsabilidades que de ello pudieran derivarse. Igualmente, está obligado a no introducir modificaciones o ampliaciones en la misma con posterioridad al certificado de su terminación sin contar con la debida asistencia facultativa. Deberá dar a las obras el uso para el que fueron proyectadas, no dedicándolas a otras funciones que pudieran afectar a la seguridad del edificio por no estar previstas en el encargo desarrollado en el Proyecto.

En todos los casos cumplirá con lo establecido en el Artículo 9 de la Ley de Ordenación de la Edificación (L.O.E).

### ***CAPÍTULO V.- RECEPCIÓN DE LA OBRA; VICIOS OCULTOS Y TRABAJOS DEFECTUOSOS.***

#### **5.1.-Vicios ocultos.**

Si la Dirección Facultativa tuviese fundadas razones para creer en la existencia de vicios ocultos de construcción en las obras ejecutadas, ordenará efectuar en cualquier tiempo y antes de la recepción definitiva, las demoliciones que crea necesarias para reconocer los trabajos que crea defectuosos.

Los gastos de demolición y reconstrucción que se ocasionan, serán de cuenta del Contratista, siempre que los vicios existan realmente, en caso contrario, correrán a cargo del propietario.

En todos los casos cumplirá con lo establecido en el Artículo 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación (L.O.E).

#### **5.2.-Trabajos defectuosos.**

El Contratista, como es natural, debe emplear los materiales que cumplan las condiciones generales exigidas en el Pliego de Condiciones Generales de índole técnica del "Pliego de Condiciones de la Edificación" y realizará todos los trabajos contratados de acuerdo con lo especificado en dicho documento, y en los demás que se recogen en este Pliego.

Por ello y hasta que tenga lugar la recepción definitiva del edificio, el Contratista es el único responsable de la ejecución de los trabajos que ha contratado y de las faltas y defectos que en estos pueda existir, por su mala ejecución o por la deficiente calidad de los materiales empleados o aparatos colocados, sin que pueda servir de excusa, ni le otorgue derecho alguno, la circunstancia de que por la Dirección Facultativa no se le haya llamado la atención sobre el particular, ni tampoco el hecho de que le hayan sido valoradas las certificaciones parciales de obra, que siempre se supone que se extienden y abonan a buena cuenta. Así mismo será de su responsabilidad la correcta conservación de las diferentes partes de la obra, una vez ejecutadas, hasta su entrega.

Como consecuencia de lo anteriormente expresado, cuando la Dirección Facultativa o su representante en la obra adviertan vicios o defectos en los trabajos efectuados, o que los materiales empleados no reúnan las condiciones preceptuadas, ya sea en el curso de ejecución de los trabajos o finalizados éstos y antes de verificarse la recepción definitiva, podrá disponer que las partes defectuosas sean demolidas y reconstruidas de acuerdo con lo preceptuado y todo ello a expensas de la Contrata.

En el supuesto de que la reparación de la obra, de acuerdo con el proyecto, o su demolición, no fuese técnicamente posible, se actuará sobre la devaluación económica de las unidades en cuestión, en cuantía proporcionada a la importancia de los defectos y en relación al grado de acabado que se pretende para la obra.

En caso de reiteración en la ejecución de unidades defectuosas, o cuando estas sean de gran importancia, la Propiedad podrá optar, previo asesoramiento de la Dirección Facultativa, por la rescisión de contrato sin perjuicio de las penalizaciones que pudiera imponer a la Contrata en concepto de indemnización.

### **5.3.- Recepción Provisional de las Obras.**

Una vez terminada la totalidad de las obras, se procederá a la recepción provisional, para la cual será necesaria asistencia de un representante de la Propiedad, de la Dirección Facultativa y del Contratista o su representante. Del resultado de la recepción se extenderá un acta por triplicado, firmada por los tres asistentes legales antes indicados.

Si las obras se encuentran en buen estado y han sido ejecutadas con arreglo a las condiciones establecidas, se darán por recibidas provisionalmente, comenzando a correr en dicha fecha el plazo de garantía de un año.

Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas, se hará constar en el acta y se especificarán en la misma los defectos observados, así como las instrucciones al Contratista, que la Dirección Técnica considere necesarias para remediar los efectos observados, fijándose un plazo para subsanarlo, expirado el cual, se efectuará un nuevo reconocimiento en idénticas condiciones, a fin de proceder de nuevo a la recepción provisional de la obra.

Si el Contratista no hubiese cumplido, se considerará rescindida la Contrata con pérdidas de fianza, a no ser que se estime conveniente se le conceda un nuevo e improrrogable plazo.

Será condición indispensable para proceder a la recepción provisional la entrega por parte de la Contrata a la Dirección Facultativa de la totalidad de los planos de obra generales y de las instalaciones realmente ejecutadas, así como sus permisos de uso correspondientes.

En todos los casos cumplirá con lo establecido en el Artículo 6 de la Ley de Ordenación de la Edificación (L.O.E).

### **5.4.- Recepción Definitiva.**

Finalizado el plazo de garantía se procederá a la recepción definitiva, con las mismas formalidades de la provisional. Si se encontraran las obras en perfecto estado de uso y conservación, se darán por recibidas definitivamente y quedará el Contratista relevado de toda responsabilidad administrativa quedando subsistente la responsabilidad civil según establece la Ley.

En caso contrario se procederá de idéntica forma que la preceptuada para la recepción provisional, sin que el Contratista tenga derecho a percepción de cantidad alguna en concepto de ampliación del plazo de garantía y siendo obligación suya hacerse cargo de los gastos de conservación hasta que la obra haya sido recibida definitivamente.

En todos los casos cumplirá con lo establecido en el Artículo 6 de la Ley de Ordenación de la Edificación (L.O.E).

## **PLIEGO DE CONDICIONES DE ÍNDOLE FACULTATIVA.**

### ***CAPÍTULO VI.- MEDICIONES Y ABONO DE LAS OBRAS.***

#### **6.1.- Norma general de medición y abono.**

Se entiende por unidad de obra, la cantidad correspondiente que figura en los diferentes documentos del Proyecto, completamente terminada. Los criterios de medición y valoración de las diferentes partidas de las Mediciones y Presupuesto, se hallan debidamente detalladas en los epígrafes correspondientes del mismo.

Todas las obras serán abonadas según el número total de unidades ejecutadas, de las expresadas en el cuadro de precios. Mensualmente se harán las mediciones y estimaciones oportunas y se levantarán las correspondientes actas que firmarán con su conformidad la Dirección Facultativa y el Contratista.

En el precio de cada unidad se entiende comprendidos todos los gastos necesarios de andamiajes, medios auxiliares y ayudas para dejarla completamente terminada aunque no hayan sido enumeradas en las condiciones técnicas y económicas de la obra. Estos abonos se entienden que son a buena cuenta y sujetos a los que resulten de la medición y liquidación final, pudiendo, si la Dirección Facultativa lo estima, certificarse en tanto por 100 del presupuesto aprobado.

Las relaciones valoradas se deducirán de mediciones, en las que se expresarán las correspondientes unidades lineales, superficiales y cúbicas realmente ejecutadas, ajustándose a lo previsto en el Pliego de Condiciones de la Dirección General de Arquitectura aprobada por el Consejo Superior de Arquitectos.

#### **6.2.- Relaciones valoradas.**

Por la Dirección Técnica de la Obra se formarán mensualmente las relaciones valoradas de los trabajos ejecutados, contados preferentemente "al origen". Descontando de la relación de cada mes el total de los meses anteriores, se obtendrá el volumen mensual de la Obra Ejecutada.

El Constructor podrá presenciar la toma de datos para extender dichas relaciones valoradas, disponiendo de un plazo de seis días naturales para formular las reclamaciones oportunas; transcurridos los cuales sin objeción alguna, se le reputará total y absolutamente conforme con ellas.

Para el cómputo de este plazo se tomará como fecha la de la medición valorada correspondiente.

Estas relaciones valoradas, por lo que a la Propiedad y Dirección Facultativa se refiere, sólo tendrán carácter provisional, no entrañando aceptación definitiva ni aprobación absoluta.

#### **6.3.- Pagos de las obras.**

El pago de las obras se verificará por la Propiedad contra certificación aprobada, expedida por la Dirección Facultativa de ellas.

Los pagos dimanantes de liquidaciones tendrán el carácter de anticipos "a buena cuenta", es decir, que son absolutamente independientes de la liquidación final y definitiva de las obras, quedando pues sujetas a rectificación, verificación o anulación si procedieran.

En ningún caso salvo en el de rescisión, cuando así convenga a la Propiedad, serán a tener en cuenta, a efectos de liquidación, los materiales acopiados a pie de obra ni cualesquiera otros elementos auxiliares que en ella estén interviniendo.

Serán de cuenta del Constructor cuantos gastos de todo orden se originen a la Administración, a la Dirección Técnica o a sus Delegados para la toma de datos y redacción de las mediciones u operaciones necesarias para abonar total o parcialmente las obras.

Terminadas las obras se procederá a hacer la liquidación general que constará de las mediciones y valoraciones de todas las unidades que constituyen la totalidad de la obra.

#### **6.4.- Abono de las obras incompletas.**

Si por cualquiera de las causas determinadas en el correspondiente contrato de obra, se efectuara la rescisión del contrato, las obras incompletas ejecutadas se abonarán con arreglo a las unidades y precios del cuadro de precios, que no admite descomposición a este respecto.

#### **6.5.- Abono de las obras no previstas.**

El abono de las obras que no figuran en este Proyecto, se hará con arreglo a los mismos precios aplicados al resto de las obras.

En el caso de ser necesaria la introducción de algún precio que no figure en este Proyecto, o condiciones que no se hayan previsto en este Pliego, se justificará con arreglo a un precio fijado contradictoriamente como se determina en el artículo correspondiente de este Pliego.

#### **6.6.- Precios contradictorios.**

En el caso de efectuarse una obra cuyos precios no figuren en los cuadros de precios de este Proyecto o de sus adicionales o reformados, que en su caso se redactarán, se fijarán contradictoriamente por la Dirección Facultativa y el Contratista el precio correspondiente, con anterioridad a la ejecución de las obras referenciadas, levantándose la correspondiente acta que se someterá a la aprobación de la Dirección Facultativa.

En el caso de que el Contratista efectuase obras en estas condiciones, sin haberse fijado con anterioridad el precio del modo expresado, deberá someterse para su abono al precio que determine la Dirección Facultativa.

#### **6.7.- Partidas que figuran en cantidad alzada en el Presupuesto.**

Las obras que figuran en el Presupuesto como partida alzada, se efectuarán con arreglo a los presupuestos y proyectos parciales que oportunamente se redacte, o a las prescritas en este Proyecto y serán medidas y valoradas para su abono como las restantes con arreglo a las unidades de obra y precios que figuran en el cuadro de precios del Presupuesto.

Las partidas alzadas correspondientes a medios auxiliares y a conservación de las obras durante el plazo de garantía se abonarán al Contratista al hacer la recepción definitiva. No se abonará ninguna partida alzada por encofrados, cimbras o andamios, puesto que los gastos de esta índole están incluidos en los precios unitarios.

#### **6.8.-Gastos de inspección y replanteo.**

Todos los gastos de replanteo, toma de datos y de liquidación, serán por cuenta del Contratista.

#### **6.9.-Obra defectuosa pero aceptable.**

Si alguna obra que no se haya ejecutado exactamente con arreglo a las condiciones de la contrata fuese sin embargo admisible, podrá ser recibida provisionalmente y definitivamente en su caso, pero el Contratista quedará obligado a conformarse sin derecho a reclamación de ningún tipo, con la rebaja que la Propiedad apruebe, salvo en el caso en que el Contratista prefiera demoler a su costa y rehacerla con arreglo a las condiciones de la Contrata.

#### **6.10.- Modificaciones que pueden introducirse en el Proyecto por la Dirección Facultativa.**

Si la Dirección Facultativa creyera necesario o conveniente introducir alguna modificación en la construcción, se comunicará por escrito la orden al Contratista, el que estará obligado a llevarla a efecto dentro de los términos que para estos casos se previenen en la legislación vigente.

Si por cualquier consecuencia de las modificaciones a que se refiere el presente artículo, resultasen inservibles algunas de las obras ya ejecutadas en todo o en parte, con arreglo al Proyecto, les serán abonadas al Contratista los precios de remate siempre que las referidas obras no tuviesen defectos que las hubiesen hecho inservibles. Así como será de abono al Contratista, según tasación contradictoria, el trabajo de relabrar que tuviese necesidad de hacer en las partes que pueden aprovecharse por no se completamente inservibles.

#### **6.11.- Garantía y Fianza.**

El plazo de garantía de las obras terminadas será de UN AÑO, transcurrido el cual se efectuará la recepción definitiva de las mismas, que, de resolverse favorablemente, releva al Constructor de toda responsabilidad de conservación, reforma o reparación.

Caso de hallarse anomalías u obras defectuosas, la Dirección Técnica concederá un plazo prudencial para que sean subsanadas y si a la expiración del mismo resultase que aun el Constructor no hubiese cumplido su compromiso, se rescindirá el contrato, con pérdida de la fianza, ejecutando la Propiedad las reformas necesarias con cargo a la citada fianza. Esta fianza consistirá en un 5 por 100 del importe total de ejecución material de la obra, que el Promotor retendrá al Constructor.

En todos los casos cumplirá con lo establecido en el Artículo 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación (L.O.E).

## **PLIEGO DE CONDICIONES DE ÍNDOLE LEGAL.**

### ***CAPÍTULO VII.- CONDICIONES GENERALES.***

#### **7.1.- Adjudicación.**

Si la adjudicación de la obra se efectuara por aprobación de un presupuesto por unidades de obra, es decir, no a la baja o alza sobre los precios de Proyecto, el adjudicatario deberá presentar junto con la oferta, los precios descompuestos, que servirán de base para la formación de precios contradictorios. Si así lo requiere la marcha de las obras, también se acompañará un plan de obra.

#### **7.2.- Contratación.**

La Propiedad podrá asignar las obras a la Contrata que más se ajuste a sus necesidades, la cual podrá subcontratar las partes de obra que crea conveniente con constructores o instaladores legalmente capacitados pero quedando como responsables general de las deficiencias que pudieran cometerse.

#### **7.3.- Plazos.**

La empresa adjudicataria se compromete a cumplir los plazos parciales fijados en el planning de la obra que se apruebe.

En caso de no cumplirse los mencionados plazos parciales por retraso imputables al Contratista, la Dirección Facultativa, de acuerdo con la Propiedad, no dará curso a las certificaciones de obras hasta que se recupere el ritmo previsto o se terminen las mismas.

Asimismo, en el caso de no quedar finalizadas las obras en el plazo fijado o, en su defecto, en el contrato privado a realizar, por causas imputables al adjudicatario, se le impondrá una sanción cuya cuantía se especificará en el citado contrato en concepto de indemnización que les serán deducidas de las correspondientes liquidaciones de obras. Bien entendido que el contratista no podrá liberarse de su obligación que se estima como responsabilidad penal.

Los retrasos que puedan surgir en la obra por causas ajenas a la voluntad del Contratista, deberán ser comunicados y debidamente justificados mediante comunicación escrita a la Dirección Facultativa y a la Propiedad, en el Plazo máximo de una semana después de la fecha en que se haya producido.

Caso de que no se efectúe la comunicación en dicho plazo o no se aprueben por la Dirección Facultativa los citados retrasos, no serán reconocidos al Contratista, que estará obligado a llevarla a efectos dentro de los términos que para estos casos se previenen en la legislación vigente.

#### **7.4.- Responsabilidades y Prescripciones.**

Para el caso de las responsabilidades de los distintos agentes que intervienen en el proceso constructivo, así como lo referido al plazo de prescripción de las acciones, se cumplirá en todos los casos con lo establecido en el Artículo 17 y 18, respectivamente, de la Ley de Ordenación de la Edificación (L.O.E).

Podrá subcontratar las partes de obra que crea conveniente con constructores legalmente capacitados pero capacitados pero quedando como responsables general de las deficiencias que pudieran cometerse.

Sevilla, Octubre de 2.006

Fdo.: D. Jose Manuel González Martín-Niño