

CAPITULO 1 Objeto de este documento

1.1. El Pliego de Prescripciones Técnicas reúne todas las normas a seguir para la realización de las obras de que es objeto el presente Proyecto.

1.2. El presente Pliego forma el Proyecto que servirá de base para la contratación de las obras de:

PROYECTO DE EJECUCIÓN DE CENTRO DE EMERGENCIAS EN CALLE MARTÍN BRAVO nº 7 (B) . SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS. MADRID

1.3. Las presentes prescripciones técnicas serán de obligada observación por el Contratista a quien se adjudique la obra, el cual deberá hacer constar que las conoce y que se compromete a ejecutar la obra con estricta sujeción a las mismas en la propuesta que formule y que sirva de base para la adjudicación.

CAPITULO II Descripción de las obras

2.1. Las obras del contrato son las que quedan especificadas en los restantes documentos del Proyecto, tales como la Memoria Descriptiva, el estado de Mediciones y Presupuesto General y los distintos planos que lo componen básicamente y que, en resumen, consisten en:

Demoliciones

Acondicionamiento del terreno

Cimentación

Estructura

Cerramientos

Cubierta

Impermeabilización

Aislamiento

Chapado de Piedra

Cerrajería

Carpintería de Aluminio

Vidriería

CAPITULO III Características que deben tener los materiales a emplear

3.1. Todos los materiales a emplear en la presente obra serán de primera calidad y reunirán las condiciones exigidas en las condiciones generales de índole técnica prevista en el Pliego de Condiciones de la Edificación 1.973 y demás disposiciones vigentes referentes a materiales y prototipos de construcción.

3.2. Todos los materiales a emplear en la presente obra, así como su transformación o conversión en obra, se someterán a los controles, previo ensayo, experimentación, sello de calidad, prescripciones técnica., conforme a las disposiciones vigentes, referentes a materiales o prototipos de construcción que les sean de aplicación, así como todos aquéllos que se crean necesarios para acreditar su calidad y funcionamiento, por cuenta de la Contrata. Cualquier otro que no haya sido especificado y que sea necesario realizar deberá ser aprobado por la Dirección de las obras, bien entendido que será rechazado el que no reúna las condiciones exigidas por la buena práctica de la construcción.

3.3. Los materiales no consignados en Proyecto que dieran lugar a precios contradictorios, reunirán las condiciones de bondad necesarias a juicio de la Dirección Facultativa, no teniendo el Contratista derecho a reclamación alguna por estas condiciones exigidas.

3.4. Pruebas para la recepción.

1.- Con carácter previo a la ejecución de las unidades de obra, los materiales habrán de ser reconocidos y aprobados por la Dirección Facultativa. Si se hubiese efectuado su manipulación o colocación sin obtener dicha conformidad, deberán ser retirados todos aquéllos que la citada Dirección rechazara dentro de un plazo de treinta días.

2.- El Contratista presentará oportunamente muestras de cada clase de material a la aprobación de la Dirección Facultativa, las cuales se conservarán para efectuar en su día la comprobación o cotejo con los que se empleen en obra.

3.- Siempre que la Dirección Facultativa lo estime necesario, serán efectuados por cuenta de la Contrata las pruebas y análisis que permitan apreciar las condiciones de los materiales a emplear.

3.5. Equipo y maquinaria.- El Contratista queda obligado a aportar a las obras el equipo de maquinaria y medios auxiliares que sea preciso para la buena ejecución de aquéllas en los plazos parciales y total convenidos en el contrato.

CAPITULO IV Normas para la elaboración de las distintas unidades de obra

4.1. Replanteo.-

1.- Como actividad previa a cualquiera otra de la obra, se procederá, en presencia del Contratista, a efectuar la comprobación del replanteo hecho previamente a la licitación, extendiéndose acta del resultado, que será firmada por ambas partes interesadas.

2.- Cuando de dicha comprobación se desprenda la viabilidad del Proyecto, a juicio del facultativo Director de las obras y sin reserva por el Contratista, se darán comienzo a las mismas empezando a contar, a partir del día siguiente a la firma del acta de comprobación del replanteo, el plazo de ejecución de las obras.

3.- En el caso contrario, se hará constar en el acta que queda suspendida la iniciación de las obras hasta que por la Autoridad u órgano que celebró el contrato se dicte la resolución que estime oportuna dentro de las facultades que le estén conferidas por la legislación de contratos.

4.2. La ejecución del contrato de obras se realizará a riesgo y ventura del Contratista, sin perjuicio de los casos de fuerza mayor.

4.3. Todos los trabajos incluidos en el presente Proyecto se ejecutarán esmeradamente, con arreglo a las buenas prácticas de la construcción, de acuerdo con las condiciones establecidas en el Pliego de Condiciones de la Edificación de la Dirección General de Arquitectura - 1.973, Pliego de cláusulas administrativas particulares y al Proyecto que sirve de base al contrato, y cumpliendo estrictamente las instrucciones recibidas de la Dirección Facultativa, no pudiendo, por tanto, servir de pretexto al contratista la baja de subasta, para variar esa esmerada ejecución ni la primerísima calidad de las instalaciones proyectadas en cuanto a sus materiales y mano de obra, ni pretender proyectos adicionales. Cuando dichas instrucciones sean de carácter

verbal deberán ser ratificadas por escrito en el más breve plazo posible, para que sean vinculantes para las partes.

4.4. Cumplimiento y observación de la normativa vigente.

1.- Se tendrán presentes las disposiciones e instrucciones de tipo particular referentes a determinadas actividades, que serán de obligado cumplimiento, tales como el ya citado Pliego de Condiciones de la Edificación, aprobado por Orden ministerial de 4-6-76.

4.5. Si a juicio de la Dirección Facultativa hubiese alguna parte de obra mal ejecutada, el Contratista tendrá la obligación de demolerla y volverla a realizar cuantas veces fuera necesario, hasta que quede a satisfacción de dicha Dirección, no otorgando estos aumentos de trabajo derecho a percibir indemnización de ningún género, aunque las condiciones de mala ejecución de la obra se hubiesen notado después de la recepción, hasta que se cumpla el plazo de garantía, sin que ello pueda influir en los plazos parciales o en el total de ejecución de la obra.

4.6. Obligaciones exigibles al Contratista durante la ejecución de la obra.

1.- El Contratista está obligado a cumplir el contrato dentro del plazo total fijado para la realización del mismo, así como de los plazos parciales señalados para su ejecución sucesiva, en su caso.

2.- Marcha de los trabajos.- Para la ejecución del programa de trabajo, el Contratista deberá tener siempre en la obra un número de obreros proporcionado a la extensión de los trabajos y clases de éstos que estén ejecutándose.

3.- Personal.- Todos los trabajos han de ejecutarse por personas especialmente preparadas. Cada oficio ordenará su trabajo armónicamente con los demás, procurando siempre facilitar la marcha de los mismos, en ventaja de la buena ejecución y rapidez de la construcción, ajustándose en la medida de lo posible a la planificación económica de la obra prevista en el Proyecto.

4.- El Contratista permanecerá en la obra durante la jornada de trabajo, pudiendo estar representado por un encargado apto, autorizado por escrito, para recibir instrucciones verbales y firmar recibos, planos y comunicaciones que se le dirijan.

5.- En todas las obras con presupuesto superior a cinco millones de pesetas, y también en las que el respectivo Pliego de Cláusulas Particulares así lo determine, el Contratista vendrá obligado a tener al frente de la obra y por su cuenta a un constructor con la titulación profesional, que pueda intervenir en todas las cuestiones de carácter técnico relacionadas con la Contrata.

4.7. Libro Oficial de Órdenes y Asistencias y Libro de Incidencias.- Con objeto de que en todo momento se pueda tener un conocimiento exacto de la ejecución e incidencias de la obra, se llevará mientras dure la misma, el Libro de Órdenes y Asistencias, en el que quedarán reflejadas las visitas facultativas realizadas por la Dirección de la obra, las incidencias surgidas y, con carácter general, todos aquellos datos que sirvan para determinar con exactitud si por la Contrata se han cumplido los plazos y fases de ejecución previstas para la realización de las obras proyectadas.

1.- A tal efecto, a la formalización del contrato, se diligenciará dicho Libro, el cual se entregará a la Contrata en la fecha del comienzo de las obras para su conservación en la oficina de la obra, en donde estará a disposición de la Dirección Facultativa y excepcionalmente de las autoridades que debidamente lo requieran.

2.- El Arquitecto Director de la obra, el Aparejador y los demás facultativos colaboradores en la Dirección de las obras, irán dejando constancia mediante las oportunas referencias, de sus visitas, inspecciones y, asimismo, de las incidencias que surjan en el transcurso de los trabajos, especialmente de las que obliguen a cualquier modificación del Proyecto, así como de las órdenes que se necesite dar al Contratista respecto a la ejecución de las obras, que serán de obligado cumplimiento por parte de éste.

3.- Este Libro de Órdenes y Asistencias, con carácter extraordinario, estará a disposición de cualquier autoridad debidamente designada para ello, que tuviera que realizar algún trámite o inspección relacionados con el desarrollo de la obra.

4.- Las anotaciones en el Libro de Órdenes y Asistencias darán fe a efectos de determinar las posibles causas de resolución e incidencias del contrato. Sin embargo, cuando el Contratista no estuviese conforme, podrá alegar en su descargo todas aquellas razones que abonen su postura aportando las pruebas que estimara pertinentes. Consignar una orden a través del correspondiente asiento en este Libro, no constituirá obstáculo para que cuando la Dirección Facultativa así lo estime conveniente, se efectúe la misma también por oficio.

5.- Cualquier modificación en la ejecución de las unidades de obra que presuponga la realización de distinto número de aquéllas en más o en menos, de las que figuren en el estado de Mediciones del Presupuesto del Proyecto, deberá de ser conocida y autorizada con carácter previo a su ejecución por el Arquitecto Director de las obras, haciéndose constar en el Libro de Órdenes y Asistencias, tanto la autorización como la comprobación formal posterior de su ejecución.

6.- En cada centro de trabajo existirá, con fines de control y seguimiento del Plan de Seguridad y Salud, un Libro de Incidencias que constará de hojas por duplicado, habilitado al efecto, que deberá mantenerse siempre en la obra y que estará en poder del Coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra o, cuando no fuera necesaria la designación del mismo, en poder de la Dirección Facultativa. El régimen de acceso y registro de anotaciones en este Libro está regulado en el artículo 13 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre.

4.8. Planos de obra y documentación complementaria:

1.- La Dirección Facultativa deberá recopilar en el curso de la obra toda la documentación que se haya elaborado para reflejar la realmente ejecutada, de modo que se pueda conocer, tras su conclusión y con el debido detalle, cuantos datos sean precisos para poder llevar a cabo posteriormente los trabajos de mantenimiento, conservación y, en su caso, de reparación o rehabilitación. Toda esta documentación será depositada en el lugar que ordene dicha Dirección y será responsable de su custodia.

2.- La documentación indicada en la prescripción anterior irá acompañada de una relación de todas las empresas y profesionales que hubieran intervenido en la construcción y de los documentos legalmente exigibles o que hubiere requerido la Dirección Facultativa, con los que se acredite la calidad de los procesos constructivos, materiales, instalaciones o cualquier otro elemento o parte de la obra.

3.- Para el cumplimiento de lo establecido en las dos prescripciones anteriores, la Dirección Facultativa tendrá derecho a exigir la cooperación de los empresarios y profesionales que hubieran participado directa o indirectamente en la ejecución de la obra y éstos deberán prestársela.

4.9. Libro del Edificio.-

Una vez se compruebe el replanteo, conforme a lo establecido en la prescripción 4.1 , y se autorice el comienzo de la obra, la Dirección Facultativa irá formando el Libro del Edificio, con los siguientes documentos:

1.- Traslado de las anotaciones que se hagan en el Libro de Órdenes, Asistencias e incidencias, que sean significativas para el conocimiento, descripción, conservación así como mantenimiento de lo realmente ejecutado.

2.- Los planos y documentos indicados en la prescripción 4.8.

3.- Las normas e instrucciones sobre uso, conservación y mantenimiento que contenga el proyecto, completadas, en su caso, con las que la Dirección Facultativa considere necesarias, y con las que hubieren establecido los proveedores o suministradores de materiales o instalaciones específicas.

4.- Las calidades de los materiales utilizados, así como las garantías que emitan los constructores y sus proveedores o suministradores sobre la calidad de sus actividades y materiales.

5.- Las normas de actuación en caso de siniestro o en situaciones de emergencia que puedan producirse durante la vida del edificio.

4.10. Conservación, depósito y actualización del Libro del Edificio:

1 .- Cuando el edificio esté en condiciones de inmediato y definitivo uso por contar con los servicios exigidos en el proyecto con arreglo al cual fue construido, un ejemplar del Libro del Edificio se depositará, en 'todo caso, bajo la responsabilidad del Director Facultativo, en el Ayuntamiento del término municipal donde estuviera ubicado el edificio.

2.- Sin perjuicio de lo dispuesto en la prescripción anterior, al término de la obra, el Director Facultativo entregará a la Administración un ejemplar del Libro del Edificio y ésta lo tendrá siempre a disposición de los usuarios que tengan interés en consultarlo.

3.- El ejemplar del Libro del Edificio se irá completando o actualizando con la documentación técnica que posteriormente se redacte para llevar a cabo obras de ampliación, reforma o rehabilitación de todo el edificio o de algunas de sus plantas.

4.11. Las dudas que pudieran ocurrir respecto de los documentos del Proyecto, o si se hubiera omitido alguna circunstancia en ellos, se resolverán por la Dirección Facultativa de la obra en cuanto se relacione con la inteligencia de los planos, descripciones y detalles técnicos, debiendo someterse dicho Contratista a lo que la misma decida, comprometiéndose a seguir en todas sus instrucciones para que la obra se haga con arreglo a la práctica de la buena construcción, siempre que lo dispuesto no se oponga a las condiciones facultativas y económicas de este Pliego ni a las generales de la Comunidad o del Estado.

CAPITULO V Instalaciones auxiliares y precauciones a adoptar durante la construcción

5.1. La ejecución de las obras que figuran en el presente Proyecto requerirán las instalaciones auxiliares, que, a juicio de la Dirección Facultativa, sean necesarias para la buena marcha de dichas obras y el cumplimiento de los plazos establecidos y que básicamente serán:

VALLADO Y SEÑALIZACIÓN CORRESPONDIENTE

5.2. Las precauciones a adoptar durante la construcción serán las establecidas en la Ley 31 /1 995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y en los Reglamentos a los que se hace referencia en su artículo 6, siendo de aplicación la regulación de las materias comprendidas en dicho artículo que se contienen en los capítulos vigentes del Título II de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, aprobada por Orden Ministerial de 9 de Marzo de 1.971, o en otras normas que contengan previsiones específicas sobre tales materias, así como las del estudio de seguridad y salud en obras de presupuesto de ejecución por contrata, incluido en el proyecto, igual o superior a setenta y cinco millones de pesetas y demás supuestos o, en su defecto, las del estudio básico de seguridad y salud, conforme al Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, del Ministerio de la Presidencia, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

CAPITULO VI Forma de medición y valoración de las distintas unidades de obra y abono de las partidas alzadas

6.1. Mediciones.-

1.- La medición del conjunto de unidades de obra que constituyen la obra a realizar se verificará aplicando a cada unidad de obra la unidad de medida que le sea más apropiada y siempre con arreglo a las mismas unidades adoptadas en el presupuesto, unidad completa, partidaalzada, metros lineales, metros cuadrados, cúbicos, kilogramos, etc.

2.- Tanto las mediciones parciales como las que se ejecuten al final de la obra se realizarán conjuntamente con el Contratista, levantándose las correspondientes actas, que serán firmadas por ambas partes.

3.- Todas las mediciones que se efectúen comprenderán las unidades de obra realmente ejecutadas, no teniendo el Contratista derecho a reclamación de ninguna especie por las diferencias que se produjeran entre las mediciones que se ejecuten y las que figuren en el estado de mediciones del Proyecto, así como tampoco por los errores de clasificación de las diversas unidades de obra que figuren en los estados de valoración.

6.2 . Valoraciones.-

1.- Las valoraciones de las unidades de obra que figuran en el presente Proyecto, se efectuarán multiplicando el número de éstas resultantes de las mediciones, por el precio unitario asignado a las mismas en el presupuesto.

2.- En el precio unitario aludido en el párrafo anterior se consideran incluidos los gastos del transporte de materiales, las indemnizaciones o pagos que hayan de hacerse por cualquier concepto, así como todo tipo de impuestos fiscales que graven los materiales por el Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, durante la ejecución de las obras, así como toda clase de cargas sociales. También serán de cuenta del Contratista los honorarios, tasas y demás impuestos o gravámenes que se originen con ocasión de las inspecciones, aprobación y comprobación de las instalaciones del edificio y/o de la obra.

3.- El Contratista no tendrá derecho por ello a pedir indemnización alguna por las causas enumeradas. En el precio de cada unidad de obra van comprendidos todos los materiales accesorios y operaciones necesarias

para dejar la obra terminada y en disposición de recibirse.

4.-Las obras concluidas se abonarán con arreglo a los precios consignados en el presupuesto. Cuando por consecuencia de rescisión u otra causa fuese preciso valorar obras incompletas, se aplicarán los precios del presupuesto, sin que pueda pretenderse cada valoración de la obra fraccionada en otra forma que la establecida en los cuadros de descomposición de precios.

6.3. Relaciones valoradas.-

1 .- El Director de la obra formulará mensualmente una relación valorada de los trabajos ejecutados desde la anterior liquidación, con sujeción a los precios del presupuesto.

2.- El Contratista, que presenciara las operaciones de valoración y medición para extender esta relación tendrá un plazo de diez días para examinarlas. Deberá en dicho plazo dar su conformidad o hacer, en su caso contrario, las reclamaciones que considere conveniente.

3.- Estas relaciones valoradas no tendrán más que carácter provisional a buena cuenta y no suponen la aprobación de las obras que en ellas se comprenden. Se formarán multiplicando los resultados de la medición por los precios correspondientes y descontando, si hubiere lugar a ello, la cantidad correspondiente al tanto por ciento de baja o mejora producido en la licitación..

6.4. Obras que se abonarán al Contratista y precios de las mismas.-

1.- Se abonará al Contratista la obra que realmente ejecute con sujeción al Proyecto que sirve de base al contrato o las modificaciones del mismo autorizadas por la superioridad, o a las órdenes que con arreglo a sus facultades le haya comunicado por escrito, el Director de la obra, siempre que dicha obra se encuentre ajustada a los preceptos del contrato y sin que su importe pueda exceder de la cifra total de los presupuestos aprobados. Por consiguiente, el número de unidades que figuran en el Proyecto o en el presupuesto no podrá servirle de fundamento para entablar reclamaciones de ninguna especie, salvo en los casos de rescisión.

2.- Tanto en las certificaciones de obra como en la liquidación final, se abonarán las hechas por el Contratista a los precios de ejecución material que figuran en el presupuesto para cada unidad de obra.

3.- Al resultado de la valoración efectuada de este modo se le aumentará el tanto por ciento adoptado para formar el presupuesto de Contrata, y de la cifra que se obtenga se descontará lo que proporcionalmente corresponda a la rebaja hecha, en el caso de que ésta exista.

6.5. Serán obligatorias para el Contratista las modificaciones en el contrato de obras que, produzcan aumento, reducción o supresión de las unidades de obra o sustitución de una clase de fábrica por otra, siempre que ésta sea una de las comprendidas en el contrato.

6.6. Cuando se juzgue necesario emplear materiales para ejecutar obras que no figuren en el Proyecto, se valorará su importe a los precios asignados a otras obras o materiales análogos si los hubiera, y en caso contrario, se discutirá entre el Director de la obra y el Contratista, sometiéndolos a la superior aprobación por parte del Órgano contratante. Los nuevos precios, convenidos por uno u otro procedimiento, se sujetarán en cualquier caso a lo establecido en el párrafo 6.4.2. del presente capítulo.

6.7. Cuando el Contratista, con autorización del Director de la obra, emplease materiales de más esmerada preparación o de mayor tamaño que lo estipulado en el Proyecto, sustituyéndose una clase de fábrica por otra que tenga asignado un mayor precio, ejecutándose con mayores dimensiones o cualquier otra modificación que sea beneficiosa a juicio del contratante, no tendrá derecho, sin embargo, sino a lo que le correspondería si hubiese construido la obra con estricta sujeción a lo proyectado o contratado.

6.8. Abono de las partidas alzadas.-

1.- Para la ejecución material de las partidas alzadas figuradas en el Proyecto de obra a las que afecta la baja de adjudicación, deberá obtenerse la aprobación de la Dirección Facultativa. A tal efecto, antes de proceder a su realización se someterá a su consideración el detalle desglosado del importe de la misma, el cual, si es de conformidad, podrá ejecutarse.

2.- De las partidas unitarias o alzadas que en el estado de mediciones o presupuesto figuran, serán a justificar las que en los mismos se indican, siendo las restantes de abono integro.

6.9. Certificación final de obra.-

Dentro del plazo de dos meses contados a partir de la recepción, el órgano de contratación deberá aprobar la certificación final de las obras ejecutadas, que será abonada al contratista a cuenta de la liquidación del contrato.

CAPITULO VIII Cesiones y Subcontratos

8.1. Cesiones.-

La empresa que resulte adjudicataria de la licitación a que se refiere el presente Pliego no podrá ceder los derechos derivados del contrato.

CAPITULO IX Cláusulas finales

9.1. El Contratista de acuerdo con la Dirección Facultativa, entregará en el acto de la recepción los planos de todas las instalaciones ejecutadas en la obra, con las modificaciones o estado definitivo en que han quedado.

9.2. El Contratista se compromete a entregar en el acto de la recepción, las autorizaciones que preceptivamente tienen que expedir las Delegaciones Provinciales de Industria, Sanidad, etc. y autoridades locales para la puesta en servicio de las referidas instalaciones, salvo excepción debidamente justificada por causas no imputables al Contratista.

9.3. Son también de cuenta del Contratista el impuesto del valor añadido y todos los arbitrios, licencias municipales vallas, alumbrado, multas, etc., que ocasionen las obras hasta su total terminación.

9.4. El Contratista, durante el plazo de garantía, será el conservador del edificio, donde tendrá el personal suficiente para atender a todas las averías y reparaciones que puedan presentarse, aunque el establecimiento fuese ocupado por la propiedad antes de la expiración del citado plazo.

9.5. Para todo aquello no detallado expresamente en los artículos anteriores y en especial sobre las condiciones que deberán reunir los materiales que se empleen en la obra, así como la ejecución de cada unidad de obra y las normas para su medición y valoración regirá el Pliego de Condiciones Técnicas de la Dirección General de Arquitectura del Ministerio de la Vivienda de 1973.

9.6. El Libro de Ordenes y Asistencias se ajustará a lo estipulado en el Decreto de 11 de marzo de 1971, 462/71, publicado en el B.O.E. de 24 de marzo. El Libro de Incidencias, con fines de control y seguimiento del Plan de Seguridad y Salud, se ajustará a lo determinado en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, del Ministerio de la Presidencia, publicado en el B.O.E. de 25 de octubre.

9.7. Serán de obligado cumplimiento las siguientes Normas Tecnológicas de la Edificación.

9.8. De acuerdo con el artículo 1 ° A) .1 ., del Decreto 462/1971, de 11 de marzo, en la ejecución de las obras se cumplirán todas las normas de la Presidencia del Gobierno, Ministerio de Obras Públicas Transportes y Medio Ambiente y demás Ministerios, así como Organismos de la Comunidad y Entidades Locales, vigentes en materia de edificación, obras públicas o instalaciones, así como la Normativa vigente sobre Higiene y Seguridad en el Trabajo, de cuyo conocimiento y estricto cumplimiento está obligado el contratista ejecutor de las obras y las sucesivas que se publiquen en el transcurso de las obras. A tal fin se incluye como apéndice inseparable de este Pliego la relación de la normativa técnica vigente aplicable sobre construcción.

CAPÍTULO X Otros aspectos referentes a la obra

En la elaboración de la oferta por el contratista, independientemente de lo establecido en el Proyecto, deberá tenerse presente que el precio incluye los trabajos o criterios que se indican en este apartado de aspectos generales y en cada uno de los apartados que hacen referencia a los aspectos particulares de la obra.

- Sin perjuicio de todo lo indicado a continuación, se observará el cumplimiento de todas las normativas obligatorias en la construcción y de las Normas Tecnológicas de la Edificación en aquellas unidades que no dispongan de normativa de obligado cumplimiento.
- Todas las unidades de obra que hayan de ejecutarse incluirán en su precio las operaciones de trabajos auxiliares para llevarlas a cabo (plataformas de trabajo, andamiajes según normativa vigente, accesos, elevación de materiales, etc.) así como la retirada posterior de las obras provisionales, escombros resultantes de éstas y medios auxiliares.
- Las mediciones y el presupuesto del presente proyecto utilizan marcas comerciales y especificaciones de modelos para definir los elementos que la componen. Normalmente cuando se cita una marca y modelo, se añade un "o similar"; el contratista entregará muestra del producto definido en proyecto y de otros dos productos similares de cada una de las unidades de obra.
- La oferta del contratista incluirá todos los controles, documentos de idoneidad técnica, sellos de calidad y ensayos necesarios para la aceptación de los diferentes materiales que integran la obra o de las partes de la misma que requieren unas pruebas in situ.
- Se tendrá en cuenta en la oferta la previsión para montaje de muestras de materiales a utilizar en la obra, que definan las calidades de acabados en general, en la oficina de ventas o en la de la Promotora.
- En caso de paralización de la obra por cualquier causa no imputable al promotor, el coste del mantenimiento de la obra así como del personal,

maquinaria, etc. será asumido por el contratista sin que suponga sobre coste alguno.

- El contratista deberá tener en cuenta en su oferta económica los trabajos que se están realizando en las obras de urbanización y coordinará con la empresa adjudicataria de la misma los accesos a la obra, sin que ello suponga un aumento del precio y plazo.
- Se considerarán incluidas en la oferta del contratista la realización de las acometidas provisionales de obra o cualquier otra instalación necesaria para los suministros y evacuaciones de obra (depósitos de agua, grupos electrógenos, tendidos provisionales, etc.), sin que esto suponga incremento de precio alguno.

ASPECTOS PARTICULARES DE LA OBRA

Movimiento de tierras

- Estarán incluidos los replanteos necesarios de parcela, comprobación de linderos y encamillados necesarios para los mismos.
- Los precios que correspondan a movimientos de tierra deberán contemplar el esponjamiento, refino y bombeo en caso necesario midiéndose la excavación siempre como diferencia entre el perfil del terreno natural y el teórico de ejecución previsto en el Proyecto.
- Se considerará incluido en el precio el transporte de sobrante a vertedero (incluyendo las tasas y autorizaciones para su uso) si éste no ha sido previsto en unidad aparte.
- En cualquier excavación, ya sea por medios manuales o mecánicos, de zanjas, de muros pantallas i/o pozos, estará incluido el precio de la entibación, acodalamiento y sujeción de tierras, por cualquier medio y que sean necesarios por cualquier motivo y a cualquier profundidad.
- En la excavación y carga de cualquier elemento y, por cualquier medio, se encontrará incluido el costo de cualquier posible derrumbe de tierras, arenas y/o cualquier otro material, asimismo deberá considerarse el transporte y descarga a vertedero, si se ha medido de forma independiente.
- En todas las excavaciones por medios mecánicos, se hallará incluido el precio de la excavación manual o refino que sea necesaria por cualquier motivo para la adecuada y segura realización de las obras.
- En el precio del vaciado se incluirá la demolición, carga y transporte a vertedero del bordillo de trasdós de acera que está en el interior de la parcela.

Cimentación

- Estará incluido en la oferta el entablillado y todos aquellos trabajos de replanteo necesarios.
- El valor de la cimentación se calculará sobre la medición teórica y estará incluido en el precio la mayor profundización de la misma, que sea técnicamente necesaria, hasta un máximo de 50 cm de media sobre la prevista inicialmente en Proyecto o reseñada como terreno apto para cimentar en el estudio Geotécnico de la parcela.
- El agotamiento del agua, caso de ser necesario, incluirá todos los trabajos, materiales, medios auxiliares y humanos necesarios para la correcta ejecución de las cimentaciones. El agotamiento se mantendrá hasta que se termine de hormigonar el forjado de techo de planta baja. El uso de grupos electrógenos o medios de suministro de energía de reserva correrá por cuenta de la empresa constructora.

- Los precios que corresponden a hormigones incluirán los posibles excesos por defectos en el perfilado de la excavación, midiéndose siempre por las escuadrías reflejadas en el Proyecto.

Estructura

- La oferta incluirá la formación de goterón en zona inferior de losas voladas, perimetral al canto de las mismas.
- Colocación de berenjeno en aristas de pilares vistos y juntas de muros.
- Los precios que correspondan a encofrados incluirán los trabajos limpiezas y materiales necesarios para la realización de la partida a ejecutar, midiéndose siempre la superficie de la obra ejecutada según medición teórica de planos.
- Los precios que corresponden a hormigones incluirán las mermas producidas por los moldes que las contienen midiéndose siempre por las escuadrías reflejadas en la documentación.
- La adición de cualquier aditivo al hormigón, anticongelantes, plastificantes, aireantes, retardantes y en general aquellos que no estén especificados en el proyecto y que tengan como fin la manejabilidad y/o puesta en obra del mismo o tiempos de curado, así como el curado, protección y limpieza de lechadas estarán incluidos en los precios unitarios correspondientes.
- Los precios que correspondan a las armaduras de acero incluirán las mermas producidas por despuntes, solapes y laminación midiéndose siempre las formas reflejadas en la documentación, empleándose para el despiece los pesos teóricos correspondientes a los diámetros utilizados. Se trata por tanto de una medición cerrada.
- Limpieza de flejes o garras en muros y pilares y retirada a vertedero y/o tapones de separadores.
- Limpieza de rebabas y lechadas en pilares y muros vistos.
- Relleno de taladros y pasatubos en muros con material adecuado que garantice la resistencia e impermeabilidad del mismo.
- Tratamiento de las juntas con material adecuado.
- Formación de paso de instalaciones incluyendo, replanteo, encofrado y desencofrado y refuerzo de nervio de borde si fuera necesario.
- Cualquier precio referido a partidas donde intervengan hormigones incluirá en el precio, el adecuado vibrado y curado del hormigón según normativa vigente, así como la reparación de posibles coqueras con material adecuado para las mismas.
- La nivelación de los forjados se realizará por los medios necesarios para garantizar la puesta en obra de un pavimento con un espesor, entre las diferentes capas que lo forman, de 7 cm, con una altura libre mínima de 250 cm una vez acabado y siempre de acuerdo con la documentación del Proyecto. El desnivel máximo admisible será el indicado en el Anejo 10 TOLERANCIAS de la EHE.
- En los encofrados se incluirá el precio de los apuntalamientos que sean necesarios para su correcta ejecución.
- Las soleras de garaje no se adosarán perimetralmente, para lo cual, se colocará una pieza de poliestireno expandido de 20 mm de espesor.

Saneamiento

- Al realizarse el vaciado de las pruebas de estanqueidad de las cubiertas se comprobarán los tramos horizontales de la red de saneamiento en planta baja y sótano. Las pruebas serán controladas por parte del Contratista, Dirección Facultativa y el Organismo de Control Técnico y se realizará un acta a la finalización de las mismas. El coste de dichas pruebas estará incluido en la oferta del contratista.

Albañilería

- Previa a la ejecución de la hoja exterior de ladrillo que da a fachada, se realizará una verificación de los plomos del borde de los forjados para estudiar las desviaciones que existen entre los citados cantos. Esta comprobación se realizará en todos los paños de fachada, realizándose un croquis que se entregará al director de la obra.
- El apoyo del ladrillo en los forjados será de 2/3 de la anchura del mismo. En el caso en que debido a errores de ejecución, dicho apoyo no sea el especificado, el constructor a su cargo, tendrá que colocar un angular o perfil metálico de dimensiones adecuadas adosado al canto del forjado y anclado al mismo que garantice el citado apoyo y cumpla las siguientes especificaciones:
 - El ala de unión del perfil con el canto del elemento resistente deberá apoyar en el mismo en toda su longitud.
 - El apoyo de la fábrica bajo el perfil se hará por medio de un material compresible, evitando cualquier resto de mortero que pueda colaborar en la entrada en carga de la fábrica.
 - Se utilizarán perfiles de pequeña longitud y se dispondrán juntas entre elementos adyacentes, con objeto de minimizar las dilataciones térmicas.
 - El material utilizado debe ser acero galvanizado y no debe ser continuo, para evitar problemas de dilataciones.
- Si la situación atípica es un avance del forjado hacia el exterior, si no es excesivo, incluirá el picado del revestimiento estructural, pasivar las armaduras y rehacer el revestimiento con un mortero epoxi con un espesor menor. En cualquier caso la decisión de las medidas a adoptar, será de la Dirección Facultativa de la obra, asumiendo la constructora cualquier gasto inherente a las mismas.
- Se dispondrán juntas de dilatación en los paños de ladrillo cada 12 m, en los muros de directriz curva se reducirá esta distancia y también se colocarán en los siguientes casos: Cambios de espesor, encuentros de paños de distinta altura, quiebros y bajo grandes aberturas. En cualquier caso, la disposición final de las juntas de dilatación la concretará la Dirección Facultativa según el mejor criterio arquitectónico.
- Sellado de junta de unión entre edificios o de dilatación con masillas apropiadas incluso medios precisos en fachadas y cubiertas. Sellados de los paneles de hormigón, según las directrices de los Documentos de Idoneidad Técnica o con materiales apropiados que garanticen la durabilidad de los materiales de sellado. En los casos en que la Dirección Facultativa lo crea oportuno, se colocarán tapajuntas sin coste.
- Se colocará una banda de una anchura de 50 cm en todos los revestimientos (yesos y revocos) en los cambios de material o soporte y en las variaciones de espesor del soporte.
- Las mediciones se realizarán con el criterio de medición real, descontándose el 100% en huecos.
- En el montaje de los conductos de ventilación se colocarán perfiles de apoyo, en cada planta, realizados mediante angular o redondo corrugado a elección de la Dirección Facultativa.
- Rejuntado y/o macizado de paso de instalaciones una vez concluidas éstas, incluso impermeabilización si fuere necesario.
- Los conductos de ventilación incluirán las rejillas y sombreretes, incluso la rejilla horizontal en el inicio.
- Las paredes de 15 cm incluirán los dinteles correspondientes en las aberturas.

- Suministro y colocación de gancho de elevación en cuarto de máquinas ascensor para una carga útil de 500 kg, así como todos los trabajos necesarios para el montaje del mismo según especificaciones del fabricante.
- Las partidas de tabiquería de gran formato, incluyen la realización y tapado de rozas, enlucidos y p.p. de cantoneras de P.V.C.

Cubiertas

- Será por cuenta del Contratista la realización de las pruebas de estanqueidad en el 100% de las cubiertas y de terrazas de las distintas plantas. Estas pruebas deberán realizarse una vez finalizados los trabajos de cerramiento, de las fachadas principales y secundarias de las dos últimas plantas, deberá estar presente en cada momento el Organismo de Control Técnico contratado por la propiedad.
- Dichas pruebas se realizarán taponando todos los desagües de las cubiertas en la planta inferior para la comprobación de las uniones de la tela asfáltica con los tubos de PVC y las entregas de los mimbeles. Deberán llenarse de agua todas las cubiertas o canalones y esperar un tiempo de 48 horas para dar el visto bueno a las mismas.
- Las pruebas serán controladas por parte del Contratista, Dirección Facultativa y el Organismo de Control Técnico y se realizará un acta a la finalización de dichos trabajos.
- Suministro y colocación de morriones y/o rejillas en bajantes de cubiertas o desagües sifónicos.

Solados y alicatados

- Realización de cortes en pavimento fratasado incluso sellado de juntas.
- Protección y posterior retirada de protección de pavimento fratasado dejándolo en perfectas condiciones.
- Las soleras y pavimentos no se adosarán perimetralmente, para lo cual se colocará, una pieza de poliestireno expandido de 10 mm de espesor.
- Los suministros de solados de mármoles se ejecutarán por plantas y llegarán a obra con un desbastado previo que garantice evitar las posibles destonificaciones. Serán por cuenta del contratista todos los gastos que se puedan generar por la sustitución de las piezas en mal estado.
- Las aristas de alicatados se realizarán con piezas cortadas a inglete si no se dice lo contrario o esquineros de aluminio.
- Las mediciones de pavimentos y revestimientos se realizarán mediante medición teórica de planos, descontándose todos los huecos.

Carpintería de madera

- Salvo en los casos donde sea manifiestamente incómodo, los topes de las puertas se situarán a una distancia entre 10 y 15 cm del centro de giro de las mismas hacia el exterior.
- Todos los herrajes de una misma unidad de carpintería serán del mismo color y calidad.
- En caso de rodapiés de madera, los marcos o molduras de las puertas tendrán espesor suficiente para cubrir el espesor del rodapié o dispondrán de plintos.
- Los precercos y cercos, aún formando parte de una sola partida, serán del ancho completo, incluidos los diferentes materiales de acabados, del hueco en el que se ubiquen.

Carpintería de aluminio

- Tanto los vierteaguas de aluminio como las planchas del mismo material previstas en fachada incorporarán la base soporte que indique la Dirección Facultativa.
- Todos los elementos de carpintería exterior que componen un hueco serán realizados por el mismo industrial.
- Los premarcos (montantes y travesaños y demás elementos) de las carpinterías de aluminio, serán de acero galvanizado en caliente (65 micras de espesor de galvanizado) y de rigidez e inercia suficiente para soportar las acciones a que estarán sometidas las ventanas. Las acciones a considerar serán las indicadas en las normas UNE, correspondientes y vigentes en ese momento. En cualquier caso se estará a lo dispuesto por la Dirección de la obra para la homologación por parte del fabricante de perfiles. Esta condición no supondrá un incremento del precio establecido en la oferta del contratista y en cualquier caso, ha sido tenido en cuenta por el contratista en la oferta presentada. Asimismo, han sido considerados y tenidos en cuenta por el contratista en el precio, los remates de aluminio y demás elementos que sean necesarios para ocultar los premarcos de acero galvanizado.
- Los precercos tendrán las dimensiones necesarias para que cierren las cámaras de aire de las fachadas
- La perfilaría de los elementos que conforman las carpinterías metálicas para ventanas (aluminio, acero, PVC y de cualquier tipo, es decir; montantes y travesaños y demás elementos), serán de la rigidez e inercia suficiente para soportar las acciones a que estarán sometidas las ventanas. Las acciones a considerar serán las indicadas en la normativa UNE correspondiente y vigente en ese momento. Cumplirán en todo momento la resistencia al viento, la permeabilidad al aire y la estanqueidad al agua, exigidas por la citada normativa UNE. En cualquier caso se estará a lo dispuesto por la Dirección de la obra. Cualquier condición (incluido lo dispuesto por la Dirección de la obra) de las indicadas en este apartado, no supondrá un incremento del precio establecido en la oferta del contratista y en cualquier caso, ha sido tenido en cuenta por el contratista en la oferta presentada.

Cerrajería

- Cualquier perfil hueco deberá tener sus testas tapadas mediante chapa metálica, del espesor necesario, soldada en todo su perímetro para evitar la penetración de agua y la posterior corrosión del mismo.
- Todos los elementos metálicos incorporados en la obra deberán estar protegidos contra la corrosión por tres (3) capas de pintura, una de protección contra la oxidación (minio de plomo) y dos de acabado (esmalte), de espesor total no inferior a 150 micras, las capas de acabado, si no se indica lo contrario, serán de esmalte. Los elementos metálicos se hallarán libres de rebabas, salpicaduras o lechadas que impidan la aplicación de la pintura de acabado.
- En el precio de los cargaderos o estructuras metálicas auxiliares para el anclaje y fijación de determinados elementos, estarán incluidas las placas de anclaje que se deben dejar embutidas en los forjados.
- Toda la cerrajería correspondiente a cargaderos, perfiles de sujeción de los mismos y de prefabricados, casquillos y angulares de sujeción, placas de anclaje y tuberías vistas de instalaciones llevan incluida la pintura de acabado de las mismas incluso minio. Estará también incluido la reparación de arañazos que sean necesarios conservando la misma tonalidad del resto de la pieza.

Instalaciones

Generalidades:

- En el precio de las instalaciones se incluirán las correspondientes pruebas de puesta en marcha y funcionamiento que le sean de aplicación y a criterio de la propiedad y como mínimo, comprenderán el muestreo fijado en el contrato con el Organismo de Control Técnico de la obra.
- Los precios unitarios incluirán todas las ayudas de albañilería, medios auxiliares, maquinaria y trabajos de coordinación necesarios para la correcta terminación de todas las unidades.

Electricidad:

- Arqueta de toma de tierra con marco y tapa metálica.
- Las líneas repartidoras de las escaleras serán de suficiente sección según las potencias a contratar, aspecto que ha sido tenido en cuenta en la oferta del contratista y ello no supone un incremento de precio.

Fontanería y calefacción:

- La tubería de alimentación y acometidas, se realizarán con tubo de suficiente sección y diámetro, según los caudales a suministrar aspecto que ha sido tenido en cuenta en la oferta del contratista y no supone un incremento de precio.
- En los precios del contratista se ha tenido en cuenta la instalación de liras o dilatadores en las tuberías de calefacción, cuando la longitud de las mismas en un mismo tramo recto, supere los 10 m de longitud.
- Las tuberías de ACS y calefacción, estarán aisladas con coquilla de 20 mm de espesor mínimo y las de agua fría estarán aisladas con coquilla de 10 mm en las zonas no empotradas sin que ello suponga aumento de precio y ha sido tenido en cuenta en la oferta del contratista.
- Las bajantes dispondrán de la ventilación cenital correspondiente.
- La variación de posición de los aparatos sanitarios por necesidades de obra, no supondrá incremento de precio alguno.

Ascensores:

- La instalación de los ascensores se ajustará al Reglamento de aparatos elevadores y a la legislación sobre eliminación de barreras arquitectónicas de obligado cumplimiento.

Seguridad y Salud

- Los presupuestos de Seguridad y Salud en el trabajo se consideran cerrados, incluyendo las unidades todos los trabajos, medios humanos, materiales, medios auxiliares y maquinaria necesarios para el cumplimiento de la normativa vigente y las órdenes de la Dirección Facultativa y Coordinador de Seguridad, aun cuando los mismos no se encuentren en el Estudio o en el Plan de Seguridad de la Obra.
- La empresa constructora, deberá disponer de todo el personal y medios necesarios para mantener e instalar las medidas de protección colectiva y guardar la limpieza y orden necesarios, según el Plan de Seguridad y Salud que deberá estar aprobado por el Coordinador de Seguridad antes del comienzo de la obra.

Varios

- El Plan de Autocontrol de Calidad (Programa de Puntos de Inspección) presentado por el Contratista, será evaluado por la Promotora; en caso de considerarse oportuno, la Promotora completará los apartados que considere necesarios que se cumplan. El contenido del Plan de Autocontrol de Calidad de la Obra, será acordado por parte del Contratista y de la Promotora, determinándose el mismo en función de los niveles de exigencia requeridos. En caso de que los niveles de exigencia del P.A.C. del Contratista sean inferiores a

los requeridos por la Promotora, se fijarán según las indicaciones de la misma. En cualquier caso, esto no supondrá un incremento de precio y plazo.

- Las necesidades en cuanto a alteraciones de tráfico, intervenciones en vía pública y gestiones ante los organismos competentes, serán de cuenta del contratista, así como el pago de los diferentes permisos.

Madrid, Marzo de 2.010
EL ARQUITECTO



Fdo: Daniel Cobo Rodríguez