

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS.**

**CAPITULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**1.01. Objeto**

1.01.01

En este documento se especifican las condiciones generales que han de cumplirse en la contratación y construcción de las obras objeto de este proyecto y forma parte del contrato que se firme por la propiedad y la Entidad encargada de realizar el trabajo, que se designará por el "Contratista".

Se prescriben las normas mínimas aceptables, referentes a la construcción, materiales, mano de obra y equipo que haya de incorporarse a los trabajos incluidos en este contrato, así como las condiciones económicas para los mismos. Dichos trabajos comprenden, sin limitación, el suministro de toda la mano de obra, materiales y equipo, así como la ejecución de todas las operaciones que hayan de realizarse de acuerdo con los planos y con los requisitos que se especifiquen en el presente pliego de condiciones.

**1.02. Documentación complementaria**

1.02.01

Además del presente Pliego de Condiciones será también obligatorio el cumplimiento de lo regulado en las disposiciones oficiales que deben observarse en las obras de construcción.

De forma especial el Contratista vendrá obligado a conocer y cumplir las siguientes disposiciones que se entenderá forman parte de este Pliego:

1.02.02

- Código Técnico de la Edificación.
- Normas de Seguridad y Salud.
- Código Estructural.
- Norma de Construcción Sismorresistente: parte General y Edificación. NCSE-02.
- Reglamento electrotécnico de baja tensión REBT.
- Reglamento regulador de infraestructuras de telecomunicaciones RICT.
- Reglamento instalaciones térmicas en los edificios RITE.
- Cualquier otra norma que se publique y que sea de obligado cumplimiento.
- Proyecto básico y de ejecución de la obra.

**1.03. Obligaciones comunes de los profesionales que intervienen en la obra de Arquitectura:**

Las atribuciones de los distintos agentes intervinientes en la edificación son las reguladas por la "Ley 38/1999. Ley de Ordenación de la Edificación".

Los agentes de la edificación son:

- El promotor, que ostenta la titularidad del solar o inmueble.
- El proyectista, redactor del proyecto encargado por el promotor.
- El constructor o contratista, con la capacitación profesional o titulación que habilita para el cumplimiento legal exigible para actuar como constructor.



# PARADORES

Hoteles & Restaurantes 1928

- El director de obra que dirige la obra coordinándolo con el proyecto de ejecución.
- El director de la ejecución de la obra que dirige la ejecución material de la obra.
- Las entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación que prestan asistencia técnica y entregan los resultados de su actividad al agente autor del encargo.
- Los suministradores de los productos que entregan los productos de acuerdo a las especificaciones del pedido, respondiendo de su origen, identidad y calidad, así como del cumplimiento de las exigencias que, en su caso, establezca la normativa técnica aplicable.

Las obligaciones comunes de los profesionales que intervienen en la obra de Arquitectura son las siguientes:

- Desarrollar las respectivas funciones con la competencia profesional exigible en cada caso.
- Actuar con la debida diligencia, atención y cautela en el desempeño de las respectivas funciones, tanto para la seguridad de la obra como para evitar daños a las personas o cosas implicadas en la obra o ajenas a ésta.
- Cumplir las prescripciones legalmente establecidas para determinadas funciones u operaciones.
- Cumplir las estipulaciones contractuales que hubiere intervenido y que sean válidas con arreglo al ordenamiento jurídico.

## **1.04. Dirección e Inspección de los trabajos.**

### 1.04.01

El proyecto objeto de este contrato se realizará bajo la dirección facultativa que se designe por la Propiedad.

La dirección facultativa está compuesta por la Dirección de Obra y la Dirección de Ejecución de la Obra. A la dirección facultativa se integrará el Coordinador de Seguridad y Salud en fase de ejecución de la obra, en caso de que se haya adjudicado dicha misión a un facultativo distinto a los anteriores. Arquitecto y Arquitecto Técnico o Aparejador, que en lo sucesivo se designará por "Arquitecto Director" y "Aparejador de la Obra". Las obligaciones que se asumen por el Arquitecto Director comenzarán desde que acepte la dirección de las obras, siempre que el comienzo de estas haya sido comunicado al mismo de conformidad con lo que se establece en el contrato suscrito con la propiedad y no se haya puesto por el Arquitecto ningún reparo.

### 1.04.02 *Obligaciones exclusivas del Arquitecto*

#### *a) Generales*

- Realizar en cada operación la documentación gráfica o escrita requerida.
- Visitar la obra en atención al adecuado desarrollo del concepto arquitectónico.
- Alterar o modificar la obra por razones de seguridad.
- Solucionar los problemas imprevistos.
- Realizar las certificaciones y actas de recepción.

#### *b) Demoliciones*

- Reconocimientos previos.
- Memoria y pliegos de condiciones definiendo los límites de la demolición y las modalidades económicas y específicas de la ejecución.



# PARADORES

Hoteles & Restaurantes 1928

- Planos generales y de detalle, cuando sean necesarios, según la importancia de la obra.
- Soluciones de problemas técnicos imprevistos.

## *c) Movimiento de tierras*

- Definición de los sistemas a emplear.
- Pliego de condiciones técnicas.
- Planos de obra definiendo el volumen a excavar.

## *d) Cimentación*

- Reconocer o hacer reconocer el terreno por equipo técnico capacitado.
- Interpretar los datos del reconocimiento.
- Aprobar el firme una vez alcanzado.
- Solución de problemas imprevistos.

## *e) Estructuras*

- Planos generales de estructura.
- Planos de detalle con dimensiones de elementos resultantes del cálculo y especificaciones constructivas propias de cada material resistente.
- Memoria de hipótesis de cálculo y justificación de normas.
- Pliego de condiciones técnicas.

## *f) Cerramientos distribuciones y acabados*

- Planos generales.
- Planos de detalle, croquis y diseños que expresan claramente los elementos a ejecutar.
- Memoria de los oficios.
- Pliego de condiciones técnicas.
- Especificación de materiales y calidades.
- Solución de problemas imprevistos.

## *g) Instalaciones ordinarias*

- Planos generales.
- Esquemas de la instalación y detalles.
- Memoria descriptiva.
- Pliegos de condiciones técnicas y especificación de materiales.

## *h) Instalaciones extraordinarias*

- Planos generales de ubicación de los elementos y esquemas generales de instalación.
- Especificación de necesidades.
- Solución de problemas imprevistos en cuanto al adecuado desarrollo del concepto arquitectónico.

### 1.04.03 Obligaciones exclusivas del Aparejador

#### *a) Generales*

- Inspección y vigilancia de la obra con la asiduidad requerida.
- Hacer cumplir al Constructor lo establecido en los documentos gráficos y escritos, instrucciones y órdenes del Arquitecto.
- Hacer ejecutar la obra con arreglo a las buenas prácticas de la construcción.



# PARADORES

Hoteles & Restaurantes 1928

- Ordenar la ejecución material de la obra.
- Hacer cumplir las normas de Seguridad y Salud.
- Control cuantitativo y mediciones de las unidades de obra requeridas

## *b) Demoliciones*

- Levantamiento del Acta del Estado de las fincas colindantes.
- Planificación de la demolición en sus elementos conjuntos y fases.
- Ordenar, inspeccionar y autorizar las medidas precisas para la seguridad de la obra, vía pública y edificios vecinos.
- Inspección asidua e inmediata de la demolición.

## *c) Movimiento de tierras*

- Replanteos.
- Planificación de los movimientos de tierra.
- Ordenar, inspeccionar y autorizar las medidas precisas para la seguridad de la obra, vía pública y edificios vecinos.

## *d) Cimentación*

- Organización y comprobación del replanteo y dimensionado.
- Asidua e inmediata inspección del replanteo y dimensionado.
- Ordenar, inspeccionar y autorizar las medidas precisas para la seguridad de la obra, vía pública y edificios vecinos.
- Autorizar y ordenar los procesos de macizado de cimientos.

## *e) Estructuras*

Inspección y comprobación asidua e inmediata de:

- Calidad de los materiales, proporciones y mezclas.
- Dimensiones y disposición de los elementos resistentes.

Ordenación de:

- Replanteos.
- Mezclas.
- Desencofrados, descimbrados y desapuntalamientos.
- Fases de ejecución.
- Protección de la estructura.
- Ejecución de la obra de acuerdo con las buenas prácticas de la construcción.

## *f) Cerramientos distribuciones y acabados*

- Control de calidad de los materiales.
- Control de cumplimiento de la documentación y de las órdenes.
- Ordenación de los medios auxiliares.
- Ordenación de replanteos.
- Ordenación de las fases de ejecución y coordinación de trabajos.
- Ordenación de protección de la obra ejecutada.
- Ordenación de la ejecución de la obra con arreglo a las buenas prácticas de la construcción.

## *g) Instalaciones ordinarias*

- Control de calidad de los materiales.
- Control de cumplimiento de la documentación y de las órdenes.



# PARADORES

Hoteles & Restaurantes 1928

- Ordenación de los medios auxiliares.
- Ordenación de replanteos.
- Ordenación de las fases de ejecución y coordinación de los trabajos.
- Ordenación de protección de la obra ejecutada.
- Ordenación de la ejecución de la obra con arreglo a las buenas prácticas de la construcción.

## *h) Instalaciones extraordinarias*

- Inspección y vigilancia de la adecuada realización de la instalación en relación con la obra arquitectónica.

## **1.05. Modificaciones y alteraciones del proyecto**

La propiedad queda facultada para modificar el proyecto inicial respecto a la parte de obra no ejecutada, notificándose por escrito la modificación al contratista con ocho días de antelación a la fecha en que la parte modificada debiera empezar a construirse.

Cuando, a juicio de la Propiedad, el contratista no disponga de los medios suficientes para llevar a efectos el trabajo o parte de él en las debidas condiciones, quedará facultada para ejecutar dichos trabajos en la forma que estime más conveniente, por si o por medio de otro contratista.

La Dirección Facultativa podrá ordenar los trabajos no estipulados en el contrato, siempre que lo considere conveniente por necesidades de carácter técnico, quedando obligado el contratista a ejecutarlos.

Las modificaciones y alteraciones del proyecto, a que se refiere este apartado 1.05 se realizarán siempre con la previa conformidad del Arquitecto.

## **1.06. Derechos y obligaciones del contratista**

### 1.06.01

#### *a) Generales:*

- Cumplir las prescripciones legales de seguridad y salud.
- Respetar y cumplir los documentos gráficos y escritos del Arquitecto.
- Respetar y cumplir las órdenes e instrucciones del Aparejador.
- Comprometer en la obra los suficientes elementos personales, materiales y medios auxiliares en orden a su adecuada realización.
- El contratista quedará obligado a mantener a pié de obra, durante la total ejecución de la misma y como Jefe y responsable de ella, un técnico titulado que en lo sucesivo se designará como "Jefe de Obra", con facultades plenas para adoptar cualquier resolución relacionada con la ejecución de la obra o con el cumplimiento del contrato.
- Aportación de los elementos, instrumentos y aparatos idóneos a las pruebas y comprobación de los resultados previstos.
- Asegurar la obra.
- Organizar los trabajos para cumplir con los plazos previstos.
- Definir y desarrollar un sistema de seguimiento, que permita comprobar la conformidad de la ejecución.
- Registrar los resultados de todas las comprobaciones realizadas.



# PARADORES

Hoteles & Restaurantes 1928

- Comunicar a la autoridad laboral competente la apertura del centro de trabajo.
- Adoptar todas las medidas preventivas necesarias.
- Suscribir el acta de replanteo.

## *b) Demoliciones*

- Aportación del personal y medios auxiliares.
- Ejecución de la obra.
- Vigilancia permanente de la demolición.
- Adopción de las medidas precisas de seguridad a la obra, vía pública y edificios vecinos.

## *c) Movimiento de tierras*

- Aportación de medios y personal adecuado para la ejecución del replanteo.
- Id. para la ejecución del movimiento de tierras.
- Vigilancia permanente de los movimientos de tierras.
- Adopción de las medidas precisas para la seguridad en la obra, vía pública y edificios vecinos.

## *d) Cimentación*

- Ejecución y conservación del replanteo.
- Aportación de materiales del replanteo.
- Elaboración de materiales compuestos y ejecución de la obra, de acuerdo con la documentación, órdenes y buena práctica de la construcción.
- Vigilancia permanente de la correcta ejecución del cemento.
- Adopción de las medidas precisas para la seguridad de la obra, vía pública y edificios vecinos.

## *e) Estructuras*

- Aportación de materiales con control competente de calidad.
- Elaboración de materiales compuestos y ejecución de la obra, de acuerdo con la documentación, órdenes y buenas prácticas de la construcción.
- Empleo de mano de obra cualificada.
- Ejecución de la protección de la estructura.
- Adopción de las medidas precisas para el cumplimiento de las normas de seguridad y salud, tanto en lo que se refiere a la obra en sí, como a los medios auxiliares, personal, vía pública y edificios colindantes.
- Aportación de medios auxiliares adecuados a la estructura a construir.
- Ensayo de resistencia y calidad.

## *f) Cerramientos, distribución y acabados.*

- Aportación de materiales con control competente de calidad.
- Elaboración de materiales compuestos y ejecución de la obra, de acuerdo con la documentación, órdenes y buenas prácticas de la construcción.
- Empleo de mano de obra cualificada.
- Protección, hasta su entrega, de la obra ejecutada.
- Adopción de las medidas precisas para el cumplimiento de las normas de seguridad y salud, tanto en lo que se refiere a la obra en sí, como a los medios auxiliares, personal, vía pública y edificios colindantes.
- Aportación de medios auxiliares adecuados a la estructura a construir.
- Ensayo de resistencia y calidad.



# PARADORES

Hoteles & Restaurantes 1928

## *g) Instalaciones ordinarias*

- Aportación de materiales con control competente de calidad.
- Elaboración de materiales compuestos y ejecución de la obra, de acuerdo con la documentación, órdenes y buenas prácticas de la construcción.
- Protección, hasta su entrega, de la obra ejecutada.
- Adopción de las medidas precisas para el cumplimiento de las normas de seguridad y salud, tanto en lo que se refiere a la obra así como a los medios auxiliares, personal, vía pública y edificios colindantes.
- Aportación de medios auxiliares.
- Ensayos de resistencia, funcionamiento y calidad.
- Certificados y Boletines de todas las instalaciones realizadas.

## *h) Instalaciones extraordinarias*

- Ayuda y aportación de medios auxiliares de su competencia para la realización de la obra del instalador.

### 1.06.02

Para resolver cualquier duda en la interpretación de los documentos facilitados, el Contratista consultará a la Dirección facultativa, obligándose a rehacer cuantas partes del trabajo no se hubieran realizado con sujeción a lo estipulado.

### 1.06.03

Los planos de obra y replanteo se ajustarán a las cotas indicadas en los planos del Proyecto suministrados, prohibiéndose las medidas tomadas a escala. En caso de que faltara alguna cota, se consultará al respecto a la Dirección facultativa.

Si por cualquier circunstancia se realizase la obra sin ajustarse a las condiciones técnicas especificadas en el presente Pliego General de Condiciones, en el Proyecto o en la memoria Técnica, o a las que sean indispensables para que la obra quede completamente acabada, aunque no se indiquen en estos documentos, la Dirección facultativa podrá ordenar la demolición de la obra ejecutada, siendo todos los gastos por cuenta del contratista.

### 1.06.04

El contratista, antes del comienzo de las obras, someterá a la propiedad un programa que contendrá el orden general de realización de los trabajos. Este programa deberá quedar presentado en el plazo de 30 días a partir de la fecha del contrato.

El contratista se compromete a realizar las obras en las fechas de comienzo y terminación que figuren en el programa y con sujeción al orden general de realización de los trabajos que en el mismo se especifican.

### 1.06.05

Si el contratista recibiese órdenes de la Dirección facultativa que estimara se aparten de los términos del contrato, podrá recurrir ante la propiedad, explicando razonadamente en que consiste, a su juicio, la diferencia entre lo ordenado y las estipulaciones contractuales. La Propiedad resolverá el particular y su resolución será inapelable. Se entiende el contrato entre el Contratista y la Propiedad.

### 1.06.06

El Contratista queda autorizado para subcontratar las partes de la obra contratada que crea



# PARADORES

Hoteles & Restaurantes 1928

conveniente, pero sin que por ello cese, de modo alguno, la responsabilidad directa del Contratista ante la propiedad, respondiendo, por tanto, de forma directa e inmediata de la obra subcontratada.

El Contratista pondrá en conocimiento de la Propiedad los nombres de los subcontratistas a los que haya subcontratado parte o partes de la obra y facilitará a la Dirección facultativa la inspección de los trabajos que se ejecuten en talleres distintos a los suyos, pudiendo la Dirección facultativa formular los reparos que estime oportunos y oponerse, cuando las circunstancias lo aconsejen, a juicio de los mismos, a la subcontrata.

## 1.06.07

El contratista tendrá en la obra el Libro de Ordenes oficial convenientemente conservado, donde el Arquitecto y el Aparejador consignarán por escrito las órdenes que hayan de formularle.

## 1.06.08

El contratista cumplirá cualquier orden formal que reciba de la Dirección facultativa, pero podrá elegir que se le ratifiquen en plazo breve, por carta o en el Libro de Órdenes, únicas formas que tendrán valor como prueba. El Contratista firmará el enterado a continuación de cada orden inserta en el libro sin que este requisito de la firma sea excusa del desconocimiento o incumplimiento de la misma.

## 1.06.09

Protección de la obra. El Contratista cuidará de mantener la debida vigilancia para la protección de todo el personal con acceso a las obras, materiales, maquinaria y demás elementos utilizados en la misma.

Será responsable en todo caso, de todos los daños causados en las cosas, propiedades y servicios comprendidos en la zona de obras, así como los que se causaran por efecto de aquellas.

Independientemente de todo lo anteriormente expuesto, el Contratista deberá cumplir todo cuanto establecen las Leyes a éste respecto y contratar un seguro que cubra todos los riesgos, siendo la prima a su costa.

## 1.07. Muestras

El Contratista presentará para su aprobación, muestra de los materiales y equipos a emplear, según se estipula en el pliego de condiciones, así como cualquiera de otras muestras necesarias, estén o no específicamente mencionadas en dicho Pliego de Condiciones, una vez aprobadas las muestras, los materiales empleados en la obra habrán de ajustarse exactamente a ellas, sin que pueda el Contratista cambiarlas sin previa autorización, por escrito, de la Dirección facultativa.

## 1.08. Colaboración

El Contratista exigirá a los subcontratistas a los que hayan subcontratado parte o partes de la obra, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1.06.06, una colaboración estrecha en los trabajos de otros oficios, debiéndose informar al Arquitecto o Aparejador, con anterioridad al comienzo de los trabajos, los cuales serán inspeccionados y aprobados por el Arquitecto o Aparejador, quienes igualmente inspeccionarán las pruebas de los materiales y operaciones mecánicas.

## 1.09. Planos de taller

Se presentará al Arquitecto para su aprobación el número de colecciones de planos de taller exigidos en cada una de las secciones del presente Pliego de Condiciones. No se efectuarán pedidos de materiales, ni estos



# PARADORES

Hoteles & Restaurantes 1928

serán a pie de obra, mientras el contratista no haya recibido notificación fehaciente de la aprobación de los planos de taller.

## **1.10. Similitud de materiales**

Algunos de los diversos materiales que hayan de emplearse en la obra, podrán proceder de distintos fabricantes, siempre que se ajusten estrictamente a los requisitos estipulados en el presente Pliego de Condiciones y previa, siempre, aprobación del Aparejador. No obstante, y en interés de la intercambiabilidad de las distintas piezas y uniformidad de la construcción, es deseable que el Contratista suministre productos del mismo fabricante.

El contratista será el responsable de que los materiales empleados cumplan con las condiciones exigidas, independientemente del control de calidad que se establezca para la aceptación de los mismos.

El contratista notificará al director de ejecución de la obra, con la suficiente antelación, la procedencia de los materiales que se proponga utilizar, aportando cuando así lo solicite el director de ejecución de la obra, las muestras y datos necesarios para decidir acerca de su aceptación.

## **1.11. Obra defectuosa**

Toda obra ejecutada que, a juicio del Arquitecto o Aparejador, sea defectuosa o no esté de acuerdo con las instrucciones de este Pliego, será demolida y reconstruida por el Contratista, cuantas veces sea necesario, sin derecho a indemnización ni prórroga de plazo y sin que pueda servirle de excusa el que la Dirección Facultativa haya examinado la construcción durante las obras ni que haya sido abonada en liquidaciones parciales.

## **1.12. Edificaciones provisionales, accesos y espacio para la dirección facultativa**

El Contratista construirá, por su cuenta, y retirará según sea preciso, cobertizos provisionales, oficinas y accesos, según sea necesario para la ejecución de los trabajos incluidos en el presente Contrato. El Contratista incluirá un espacio para oficinas provisionales del personal asignado por el Arquitecto durante el tiempo de duración de los trabajos. Dichos espacios provisionales para oficinas, estarán dotados de calefacción y luz.

Estas instalaciones quedarán sujetas a la aprobación del Arquitecto, por lo que se refiere a su emplazamiento, superficie, calidad, tipo, etc.

## **1.13. Seguro de las obras**

El Contratista estará obligado a asegurar la obra contratada durante todo el tiempo que dure su ejecución hasta la recepción definitiva; la cuantía del seguro coincidirá en cada momento con el valor que tengan por contrata los objetos asegurados.

En las obras de reforma o reparación, se fijarán previamente la porción de edificio que debe ser asegurada y su cuantía, y si nada se prevé, se entenderá que el seguro ha de comprender toda la parte del edificio afectada por la obra.

## CAPITULO II

## **2.01. Generalidades**

Las presentes condiciones económicas de este capítulo segundo, formarán, no sólo parte integrante del contrato suscrito sino que serán de estricta aplicación en lo que se refiere a las obligaciones contractuales entre la Contrata y la Propiedad, en todo aquello que no contradiga al documento que se suscribe por ambas partes para la ejecución de la obra.

## **2.02. Precio**

### **2.02.01**

En la oferta que el Contratista formule habrá de consignar, necesariamente, un presupuesto detallado en el que se especifiquen los precios asignados para cada una de las unidades de obra.

Estos precios unitarios serán los que habrán de regir para la valoración de la obra realmente ejecutada y para su posterior liquidación y se indicará el % de beneficio industrial pero no el importe de los arbitrios, impuestos, derechos o tasas que sean de cuenta del Contratista.

Estos precios unitarios no podrán sufrir alteración por ningún concepto en el transcurso de las obras.

### **2.02.02**

El pago de la obra ejecutada podrá, si así se ha pactado, ser incrementado con los porcentajes que en concepto de revisión de precios la fórmula escogida determine.

Las revisiones se liquidarán únicamente sobre las unidades del contrato inicial y nunca sobre los precios contradictorios si los hubiera.

Estas certificaciones de revisión de precios, con el conforme de la Dirección Técnica, se efectuarán en el momento en que se conozcan los valores a aplicar en los índices o elementos de fórmula polinómica o de otro tipo que se haya pactado.

### **2.02.03**

El Contratista también habrá de indicar el % de beneficio industrial que propone aplicar para los trabajos que hayan de ejecutarse por administración.

## **2.03. Plazos de ejecución**

En el contrato se consignarán las fechas en que el Contratista se compromete a la total terminación de la obra.

Al ordenar cualquier ampliación o reducción de la obra contratada, se fijarán por ambas partes las modificaciones que hayan de introducirse, como consecuencia en los plazos estipulados.

Si por causas imputables a la Propiedad o a sus representantes, o por motivos de fuerza mayor no imputables al Contratista, hubiera retrasos en la terminación total o parcial de la obra contratada, el Contratista podrá solicitar, por escrito de la Propiedad, la ampliación de plazo que crea justificada, aportando al mismo tiempo las pruebas o razones en que se apoye su petición.

Toda solicitud de ampliación de los plazos estipulados por las causas antes mencionadas, deberá ser



# PARADORES

Hoteles & Restaurantes 1928

formulada dentro de los diez días naturales siguientes a aquel en que ocurrieron los hechos que las motivaron, entendiéndose que será nula e ineficaz toda solicitud de ampliación de plazos que no haya sido formulada dentro de dichos diez días.

Toda modificación en el plazo de la obra deberá llevar, antes de su tramitación a la propiedad, la conformidad de la Dirección Facultativa.

## **2.04. Recepción de la obra**

Una vez realizados todos los trabajos, tanto los de contrata como los adicionales ordenados, se procederá a la recepción provisional de la obra, si se han cumplido en su ejecución todas las condiciones contractuales, firmándose la correspondiente acta por la Propiedad, Dirección Facultativa y Contrata.

Un año después de la recepción provisional y por las mismas personas se procederá a la recepción definitiva, si la obra reúne todas las condiciones estipuladas y teniendo en cuenta lo dispuesto en el apartado 2.14.

El Contratista, hará por su cuenta y cargo, la reparación de los desperfectos que se produzcan en los lapsos de tiempo prescritos, siempre que dichos desperfectos sean consecuencia de vicios o defectos de construcción, mala calidad de los materiales o incumplimiento de alguna de las condiciones establecidas en el Contrato o en cualquiera de sus anexos. En este supuesto, la recepción definitiva se retrasará hasta que, a juicio de la Dirección Facultativa, y dentro del plazo que ésta marque, queden las obras en la forma y modo que determinen en el presente Pliego General de Condiciones, el Proyecto y la Memoria técnica. Si el Contratista no cumpliera con esta obligación en el plazo señalado, perderá la fianza retenida, a no ser que la Propiedad crea oportuno concederle un nuevo plazo, que será prorrogable si la Propiedad lo juzgase oportuno.

El Contratista deberá entregar en el plazo fijado por la Propiedad un juego completo de planos as-built, tanto de obra como de instalaciones, de la obra ejecutada, una relación de todos los materiales y equipos empleados con indicación de fabricante, marca, modelo y características de funcionamiento, manuales de instrucciones y mantenimiento, esquemas de principio de instalación y boletines de instalación debidamente legalizados.

## **2.05. Permisos**

La gestión de permisos, tanto oficiales como particulares para ejecutar las obras que figuran en programa, se efectuará por el Contratista.

Las Contribuciones, Arbitrios y Tasas de cualquier tipo que resultasen, así como ocupación de vía pública, cuya liquidación viniera girada a nombre y cargo del Contratista, por razón de su propia actividad, serán de su cuenta, sin derecho a repercutir estos pagos a la Propiedad, e igual atención procederá cuando se trate de la imposición de fianzas para responder de la debida reposición de los pavimentos.

## **2.06. Modificaciones y alteraciones del proyecto**

Toda modificación que represente aumento o disminución del precio total convenido, será considerada previamente entre la Propiedad, la Dirección Facultativa y el Contratista y este vendrá obligado a



# PARADORES

Hoteles & Restaurantes 1928

solicitar de aquella la oportuna autorización por escrito, sin cuyo requisito serán nulas e ineficaces, a los efectos del contrato, las variaciones introducidas.

Cuando la Dirección facultativa haya ordenado obras no previstas por necesidades de carácter técnico, el Contratista podrá recabar la confirmación por escrito, para que puedan tener efecto en la liquidación de la obra ejecutada, bien entendido que el importe de dichos trabajos será satisfecho por la Propiedad, únicamente cuando no sea consecuencia de actos u omisiones imputables al Contratista.

El Contratista se obliga, por tanto, a ejecutar en la obra las variaciones que se le notifiquen, así como las mejoras que se introduzcan, pero en uno y otro caso, se hará constar previamente y por escrito el valor estipulado de estas variantes, para unidades correspondientes el cual se abonará con la certificación correspondiente.

Si se suprimiese o modificase en defecto alguno de los detalles contratados, se descontará su importe del precio total convenido, de acuerdo con los precios unitarios previstos.

## **2.07. Obras por Administración**

Para el pago al Contratista de las obras ejecutadas por administración que hayan sido ordenadas, deberá el Contratista llevar en la obra, partes diarios, en los que se anotarán las cantidades y clases de materiales empleados y los costes devengados por ese concepto. En todo caso deberá, el Contratista, justificar debidamente estar al corriente en el pago de los jornales y salarios en las cotizaciones de las cuotas de Seguros Sociales y Mutualismo Laboral, por razón de sus obreros o empleados.

Al importe total de la relación valorada de los comprobantes diarios se aplicará el % de Beneficio Industrial a que se hace referencia en el último párrafo del apartado 2.02 del presente Pliego.

## **2.08. Casos de rescisión del contrato**

Siempre que proceda la rescisión de la contrata, tanto por quiebra del Contratista, como por no cumplir éste las condiciones estipuladas o por no ser posible el comienzo de las obras en los plazos previstos o por tener que suspenderlas después de comenzadas. se aplicarán las disposiciones contenidas en el presente pliego General de Condiciones.

## **2.09. Responsabilidad del contratista, faltas y multas**

El Contratista asumirá todas las responsabilidades:

a) Por daños a personas, animales o cosas que se produzcan como consecuencia de las obras y trabajos, por defecto directo o indirecto de aquellas, de su personal o de los vehículos, herramientas y materiales que utilice.

A dichos efectos quedará en libertad de escoger los medios de señalización, seguridad, iluminación, drenajes, entibaciones, apeos, etc, que considere necesarios o convenientes, dentro de las normas y reglamentos vigentes.

b) Por incumplimiento de las obligaciones laborales, accidentes de trabajo, incumplimientos de Leyes Sociales y muy especialmente del Reglamento de Seguridad y Salud en el Trabajo. En cuanto se refiere al personal por él utilizado, directa o indirectamente, para el cumplimiento del contrato de obras.



# PARADORES

Hoteles & Restaurantes 1928

c) Por la calidad de los materiales empleados, bien hayan sido aportados por el Contratista directamente, por sus suministradores o por aquellos con quien el Contratista hubiera subcontratado parte de la obra por su buen empleo y dosificación y por la correcta aplicación de los métodos de trabajo. En consecuencia, también será responsable de la repercusión que estas anomalías puedan tener en la obra realizada.

d) Ante las respectivas autoridades, de la observancia y cumplimiento, sin derechos a indemnizaciones de clase alguna, de las Ordenanzas Municipales o de las disposiciones emanadas de los diversos Organismos, que tengan o puedan tener jurisdicción en la materia: Diputaciones Provinciales, Comisiones Provisionales de Urbanismo, etc.

En consecuencia, todas las sanciones o multas a que el Contratista diese lugar por razón de estas responsabilidades, serán exclusivamente de su cuenta, sin derecho a indemnizaciones de clase alguna por parte de la Propiedad.

## 2.10. Interrupciones

Cuando por causas no imputables al incumplimiento del contrato por parte del Contratista, la Propiedad decidiera suspender las obras por plazo superior a dos meses e inferior a seis, el Contratista podrá proceder a la liquidación de la obra ejecutada y solicitar su pago en la forma y en las condiciones que más adelante se detallan.

Si la interrupción es por un plazo superior a los seis meses, cualquiera de las partes podrá proceder a la rescisión del contrato.

El Contratista se obliga a mantener, durante cualquier interrupción por las causas indicadas en el párrafo anterior, la vigilancia y conservación de la obra. Si esta interrupción es por un plazo inferior a un mes, los gastos de vigilancia y conservación serán de cuenta del Contratista, y si fuera por más tiempo lo serán de cuenta de la Propiedad.

Si la interrupción, cualquiera que fuere su duración fuera imputable al Contratista, debida a huelga de su personal provocada por incumplimiento del contrato que aconseje a la Propiedad acordar la suspensión de las obras, los gastos de vigilancia y conservación serán, en todo caso, a cargo exclusivo del Contratista.

## 2.11. Medición de obra realmente ejecutada

En los distintos apartados del capítulo 3 de este pliego se establecerán los criterios de medición de las diferentes unidades de obra que será de aplicación para el abono de las mismas, según lo que se expone en el punto 2.12.

## 2.12. Pago de las obras

### 2.12.01

Las liquidaciones y pagos de las cantidades que el Contratista debe percibir, si la obra se realiza normalmente, se efectuarán por liquidaciones parciales, aplicando los precios unitarios a las cantidades de obra realmente ejecutadas. Estas liquidaciones serán mensuales y se presentarán a la Dirección Facultativa de la obra, para su conformidad, ésta las aprobará o formulará los reparos que estime procedentes, en el plazo de quince días naturales y una vez conformadas o corregidas, en su caso, las



# PARADORES

Hoteles & Restaurantes 1928

remitirá a la Propiedad para su abono en el plazo que en cada caso se especifique en el concreto contrato que para cada obra se suscriba.

## 2.12.02

Para la liquidación de las obras ejecutadas por administración, el Contratista deberá presentar a la Propiedad, junto con la certificación debidamente firmada, los siguientes documentos:

- a) Los partes diarios de ayuda a las diferentes instalaciones, firmados por el Jefe de la obra y por el instalador que haya solicitado dicha ayuda.
- b) Los partes diarios de los trabajos correspondientes a la administración, firmados por el Jefe de la obra.

## 2.12.03

Si, por decisión de la Propiedad, se interrumpiera la obra por plazo superior a dos meses y el Contratista solicitará la liquidación y pago de la obra ejecutada, de acuerdo con lo estipulado en el apartado 2.10 del presente Pliego General de Condiciones, la Propiedad abonará al Contratista:

- a) El importe de la obra realmente ejecutada y que no hubiera sido liquidada y pagada con anterioridad aplicando para su valoración, los precios unitarios establecidos en el Contrato y los contradictorios que hasta entonces hubieran sido aprobados.
- b) El valor que, de mutuo acuerdo, se fije para los materiales acopiados a pie de obra para su utilización en la misma, siempre que estos sean de la clase y calidad convenida y se encuentren en perfecto estado para ser utilizados en dicha obra.
- c) El valor que, también de mutuo acuerdo, se fije para aquellos otros materiales y trabajos que, aún hallándose fuera de la obra pueda comprobarse están destinados a ella, que son de la clase y calidad convenida y que se encuentran en perfecto estado para su utilización, siempre que tales materiales y trabajos queden depositados por el Contratista y a su cargo, a pie de obra en el plazo de quince días contados a partir de la fecha en que se comunique al Contratista la suspensión.
- d) El valor que, de mutuo acuerdo, se fije para los medios auxiliares que la Propiedad acepte y que en tal concepto deben quedar en la obra.

La liquidación por los expresados conceptos deberá realizarse, precisamente, dentro de los treinta días siguientes a aquel en que se comunique al Contratista la suspensión y su abono se efectuará por la Propiedad, previa la conformidad de tales liquidaciones, en la forma y plazos especificados en la regla 1.1 de este apartado 2.12 del presente Pliego de Condiciones.

Si pasadas aquellas circunstancias que aconsejaron o hicieron necesaria la suspensión, se reanudaran las obras, se considerará, como es natural, que todas estas cantidades satisfechas al Contratista por razón de las obras realmente efectuadas hasta la fecha de la suspensión, así como las satisfechas al mismo por razón de los materiales, trabajos y medios auxiliares a que se refieren los párrafos b), c) y d) de esta regla 3.ª tendrán el carácter de cantidades a cuenta del importe total contratado por la obra completa. Todo ello para el supuesto de que la obra se reanudará con el mismo Contratista y en el mismo punto en que quedó en el momento de la suspensión.

## 2.12.04



# PARADORES

Hoteles & Restaurantes 1928

Si la suspensión acordada tuviera carácter definitivo o si, aún siendo temporal pero por plazo superior a seis meses, se acordara la rescisión de la contrata, de acuerdo con lo establecido en el apartado 2.10 del presente Pliego de Condiciones, la Propiedad devolverá al Contratista el importe de las retenciones a que se hace mención en el apartado 2.13 de este documento, en el plazo de noventa días a partir de la fecha de la rescisión o suspensión definitiva previo siempre el descuento de todas las multas y penalidades en que pudiera haber incurrido.

Este plazo de noventa días se atenderá como garantía de la parte de la obra ejecutada y como consecuencia y durante él, deberá responder el Contratista de los vicios o defectos que se presenten en la obra.

## 2.12.05

En los casos de modificación de la obra contratada se procederá de la forma siguiente:

- a) La obra aumentada se medirá sobre el terreno y una vez ejecutada la parte disminuida se medirá sobre los planos del Proyecto. A una y otra se aplicarán los precios unitarios convenidos y los contradictorios que, en su caso, hubieran sido aprobados hasta entonces. El resultado así obtenido, se aumentará o disminuirá del total contratado, según se trate de ampliaciones o reducciones.

Si la diferencia, en más o en menos, por razón de estas ampliaciones o reducciones de obras, excediera de un 25% del precio total de la obra contratada, podrá hacerse una revisión del contrato a petición de cualquiera de las partes y en caso de no llegarse a un acuerdo a este respecto entre el Contratista y la Propiedad, cualquiera de ambos podrá rescindir el Contrato.

- b) Si fuera preciso aplicar nuevos precios contradictorios, por existir unidades de obra que no los tuviesen previamente fijados, la determinación de estos nuevos precios se hará de común acuerdo entre el Contratista y la Propiedad, previa conformidad de la Dirección Facultativa y Project Manager y siempre antes de comenzar el trabajo correspondiente. Estos precios contradictorios nunca podrán ser objeto de revisión.

Para la determinación de los precios se utilizará la base de precios de la Construcción Centro Guadalajara vigente, editada por el Gabinete Técnico de Aparejadores Guadalajara. El uso de la base de precios quedará únicamente asignado y restringido a la elaboración y valoración de unidades de obra no existentes o no definidas en la documentación del contrato o confección de precios contradictorios.

## 2.13. Retenciones

Al hacerse efectivo al Contratista el importe de cada liquidación, la Propiedad retendrá el 5% de tal importe como garantía, sujeta a lo establecido en los apartados 2.03, 2.04 y 2.14 del presente Pliego de Condiciones.

Cuando la rescisión del contrato fuera debida a causa imputable al Contratista o al personal que dependa, directa o indirectamente de él, tal rescisión supondrá la pérdida de las cantidades retenidas por la Propiedad en concepto de fianza, renunciando el Contratista a toda reclamación por este concepto.

## 2.14. Devolución de retenciones



# PARADORES

Hoteles & Restaurantes 1928

A partir de la firma del Acta de Recepción Provisional de la obra, la Propiedad procederá a devolver al Contratista las cantidades retenidas en factura en concepto de garantía, previa solicitud de éste y previo siempre los descuentos que fueran procedentes para el pago de multas o demás responsabilidades en que pudiera haber incurrido el Contratista.

## 2.15. Control de calidad

El contratista deberá elaborar un Plan de Control de calidad de la obra que mantendrá durante su ejecución especificando el porcentaje que asigne a tal efecto. Dicho Plan deberá ser aprobado por la Dirección Facultativa de la Obra y por Paradores de Turismo, siguiendo para ello las normas e instrucciones de obligado cumplimiento (UNE o ASTM o DIN) y en su defecto las CT.

Paradores se reserva para sí tanto la contratación del laboratorio homologado encargado del Control de Calidad como el establecimiento y estructuración de los trabajos a realizar que la Sociedad considere oportunos durante la ejecución de la obra.

El porcentaje ofrecido para el control de calidad de la obra no superará el 3% del presupuesto de contrata ni será inferior al 1%, pudiendo ser descontado del importe de la adjudicación para su contratación directa por Paradores de Turismo.

Deberá completarse el plan de Control de Calidad de la obra con certificados que aseguren la buena calidad de la ejecución, tales como el expedido por la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), conforme a las exigencias de la Norma Española UNE 66-9001 o equivalentes.

## CAPÍTULO III CONDICIONES TÉCNICAS

### 3.01. Movimientos de tierras

#### 3.01.01 Objeto

El Trabajo comprendido en la presente Sección del Pliego de Condiciones consiste en la ordenación de todo lo necesario para la ejecución de estos trabajos, tales como, mano de obra, equipo, elementos auxiliares y materiales.

La ejecución de todos los trabajos afectará principalmente a los de replanteo y explanación, comprendiendo excavaciones y rellenos, taludes y elementos de contención, excavaciones de vaciado a cielo abierto, zanjas y pozos, y todos aquellos trabajos complementarios de entibaciones, achiques, desagües, etc.

Todo ello en completo y estricto acuerdo con esta sección del Cap. 1 del Pliego de Condiciones Técnicas de la Dirección General de Arquitectura.

#### 3.01.02 Criterios de medición

La medición de las unidades de este capítulo se efectuará en el terreno con las cotas de replanteo definitivo y con las medidas y profundidades que indican los planos del proyecto y las órdenes de la Dirección Técnica que las hayan modificado. Estas mediciones se entienden medidas sobre perfil sin que se tenga en cuenta el esponjamiento de las tierras.

### **3.02. Demoliciones**

#### 3.02.01 Objeto

Demolición parcial, elemento a elemento, con medios manuales y mecánicas, y carga mecánica sobre camión o contenedor.

#### 3.02.02 Criterio de medición

Volumen medido según documentación gráfica de Proyecto

### **3.03. Hormigones**

#### 3.03.01 Objeto

El trabajo comprendido en la presente Sección del Pliego de Condiciones consiste en suministrar toda la instalación, mano de obra, equipo, accesorios y materiales y la ejecución de todas las operaciones concernientes a la instalación de hormigones, todo ello en completo y estricto acuerdo con el Cap. II del Pliego General de Condiciones de la Dirección General de Arquitectura y planos aplicables y sujeto a los términos y condiciones del contrato.

#### 3.03.02 Normativa

Se seguirán estrictamente todas las normas vigentes aplicables sobre Construcción.

#### 3.03.03

Se prestará una total cooperación a otros oficios para la instalación de elementos empotrados, se facilitarán las plantillas adecuadas e instrucciones, o ambas cosas, para la colocación de los elementos no instalados en los encofrados. Los elementos empotrados se habrán inspeccionado y se habrán completado y aprobado los ensayos de hormigón u otros materiales o trabajos mecánicos antes del vertido del hormigón.

#### 3.03.04 Pruebas de la estructura

Caso de ofrecer duda la calidad de parte de la obra ejecutada, el Contratista efectuará las pruebas de la estructura con las sobrecargas que se indiquen, a sus expensas.

#### 3.03.05 Ensayos

El Contratista efectuará, obligatoriamente, todos los ensayos por su cuenta.

#### 3.03.06 Criterio de mediciones

Cimentaciones y estructuras:

Superficie teórica ejecutada. Será la superficie que resulte de considerar las dimensiones de las secciones teóricas especificadas en los planos de Proyecto, independientemente de que la superficie ocupada por el hormigón hubiere quedado con mayores dimensiones.

Volumen teórico ejecutado. Será el volumen que resulte de considerar las dimensiones de las secciones teóricas especificadas en los planos de Proyecto independientemente de que las secciones de hormigón hubieren quedado de mayores dimensiones.

Los forjados se medirá la superficie de cara exterior a cara exterior de los zunchos que delimitan el perímetro de su superficie.



# PARADORES

Hoteles & Restaurantes 1928

En los casos de forjados inclinados se tomará en verdadera magnitud la superficie de la cara inferior del forjado, con el mismo criterio anteriormente señalado para la deducción de huecos.

## **3.04. Pliego de condiciones de estructuras metálicas**

### **3.04.01 Objeto**

El trabajo comprendido en la presente Sección del Pliego de Condiciones consiste en el suministro de toda la mano de obra, instalación, equipo, accesorios y materiales, así como en la ejecución de todas las operaciones relacionadas con el diseño, fabricación y montaje de acero para estructuras. de estricto acuerdo con el Cap. 3.1. del Pliego General de Condiciones de la Dirección General de Arquitectura y planos aplicables y sujetos a los términos y condiciones del Contrato.

### **3.04.02 Pintura**

La pintura se efectuará con tres manos, de las cuales la primera será de minio de plomo en aceite de linaza y las dos últimas de pintura metálica de una marca acreditada que debe ser aprobada, previamente a su empleo por el Arquitecto, quien elegirá así mismo el color.

La primera mano puede darse en taller a las piezas prefabricadas, dejando descubiertas las partes que hayan de ser soldadas en la obra, la pintura contendrá el 70% (setenta por ciento) de minio de plomo, químicamente puro, o 30% (treinta por ciento) de aceite de linaza cocido de primera calidad y se aplicará de forma que cada kg. de mezcla cubra aproximadamente 5.00 metros cuadrados de la superficie metálica.

La segunda y tercera mano puede aplicarse antes del montaje y se extenderá de forma que cada kg. de pintura cubra a lo sumo 7.00 y 9.00 metros cuadrados respectivamente de superficie metálica.

### **3.04.03 Criterio de mediciones**

Se valorará por kg. trabajado y montado. Se aplicarán sobre las longitudes reales tomadas en obra el peso de las tablas para cada elemento, incluyendo cartelas, presillas, chapas, platabandas, etc.

Los medios auxiliares, maquinaria de elevación, soldadura, roblones, etc. se entenderán incluidos en el precio (kg. así como la pintura de minio de protección)

## **3.05. Albañilería**

### **3.05.01 Objeto**

El trabajo comprendido en esta sección del Pliego de Condiciones, consiste en el suministro de toda la instalación, mano de obra, equipo, accesorios y materiales, así como la ejecución de todas las operaciones relacionadas con la obra de albañilería especificada en esta sección, todo ello completo, incluyendo la instalación en los puntos señalados en los planos, de todos los elementos de hormigón premoldeado, de estricto acuerdo todo con el capítulo IV del Pliego General de Condiciones de la Dirección General de Arquitectura y planos correspondientes y sujeto a las cláusulas y estipulaciones del contrato.

### **3.05.02 Control de Calidad**

- Comprobación del espesor y armaduras de la capa de compresión.
- Certificados de calidad de impermeabilizaciones de cubierta.
- Certificados de calidad de forjados.
- Certificados de calidad de ladrillos.

### 3.05.03 Criterio de mediciones

#### a) *Fabrica de ladrillo*

- Se medirán a cinta corrida. no midiéndose moquetas ni jambas.
- Se descontarán únicamente los huecos superiores a 2.00 metros cuadrados.

#### b) *Recibidos de carpintería de interior y exterior:*

- Se medirán por unidades separadas los interiores y exteriores, diferenciándolos en muro y tabique.
- Se medirán de forma especial las puertas de ascensores o puertas blindadas y las que superen los 3.00 metros cuadrados.

c) Se incluyen partidas en proyecto de repercusión por m<sup>2</sup> de superficie construida de obra de ayudas de cualquier trabajo de albañilería necesarias para la correcta ejecución de las distintas instalaciones. Medido por superficie construida, medida según documentación gráfica de proyecto, en obra se medirá la superficie realmente ejecutada según las especificaciones del proyecto.

## 3.06. Cantería

### 3.06.01 Objeto

El trabajo comprendido en esta Sección del Pliego de Condiciones consiste en el suministro de toda la instalación, mano de obra, equipo, accesorios y materiales, así como en la ejecución de todas las operaciones relacionadas con la obra de cantería especificada en esta Sección. Todo ello en completo y estricto acuerdo con el Cap. 43 del Pliego General de Condiciones de la Dirección General de Arquitectura y planos correspondientes.

### 3.06.02 Planos de la obra

El Contratista entregará al Arquitecto una colección de los planos estereotómicos de la obra de cantería, cuando éste lo estime oportuno. Los modelos que sean precisos para la ejecución de los trabajos serán de cuenta del Contratista.

### 3.06.03 Criterios de medición

Se medirá la superficie realmente ejecutada de cantería.

Se descontarán huecos y se medirán moquetas, vierteaguas, jambas, etc.

## 3.07. Cubiertas

### 3.07.01 Objeto

El trabajo comprendido en la presente sección consiste en el suministro de toda la mano de obra, instalación, equipo, accesorios y materiales, así como la ejecución de todas las operaciones relacionadas con la contratación, impermeabilización y aislamientos de las cubiertas, de estricto acuerdo con el Cap. 4.2. del Pliego General de Condiciones de la Dirección General de Arquitectura y planos aplicables a los trabajos y condiciones del Contrato.

### 3.07.02 Aislamientos

Cuando se especifique la necesidad de colocar aislamientos térmicos o asfálticos en terrazas, quedarán totalmente definidos en los detalles del Proyecto.

Cuando las circunstancias lo precisen, debidos a las inclinaciones o posibles movimientos, los aislamientos serán grapados de forma que no existan deslizamientos extraños.

#### 3.07.03 Criterios de medición

Las cubiertas se medirán por su proyección en planta, salvo que las pendientes sean mayores del 40%, en cuyo caso se medirá la superficie realmente ejecutada.

No se descartarán huecos de chimeneas y conductos.

Las limas, cumbreras y enchufes a bajantes se entenderán incluidos en el precio del metro cuadrado de cubierta.

Los canalones, si son de distinto material, se medirán aparte.

### 3.08. Carpintería para Construcción de Edificios

#### 3.08.01 Objeto

El trabajo a que se refiere esta Sección del Pliego de Condiciones consiste en el suministro de toda la instalación, mano de obra, equipo, elementos auxiliares y materiales, y en la ejecución de todos los trabajos relacionados con la instalación de puertas, ventanas y todos los demás elementos de carpintería en general y de taller para construcción de edificios, todo ello completo, de estricto acuerdo con el Cap. 6.2 del Pliego General de Condiciones de la Dirección General de Arquitectura y planos correspondientes y con sujeción a las cláusulas y estipulaciones del contrato.

#### 3.08.02 Control de calidad

- Ventanas y balconeras practicables.
- Puertas metálicas pivotantes y abatibles.
- Puertas ignífugas.
- Certificados de calidad en puertas de habitación Resistencia a Fuego.
- Certificados de registros de puertas de pasillo.
- Certificados de calidad y garantía en carpinterías de PVC, aluminio y madera.
- Certificados de calidad de herrajes de colgar y seguridad.
- Cumplimiento norma UNE-85-213, calidad mínima (V3)
- Cumplimiento norma UNE-85-212, calidad mínima (E3)
- Cumplimiento norma UNE-85-208, calidad mínima (A3)

#### 3.08.03 Criterios de medición

La carpintería exterior de madera se medirá por los metros cuadrados de hueco sin descontar cristales.

En la interior se medirá el hueco, teniendo en cuenta en el precio los precercos, cercos, tapajuntas y herrajes de colgar y seguridad.

### 3.09. Cerrajería

#### 3.09.01 Objeto

Los trabajos comprendidos a este respecto consisten en el suministro de todos los elementos, instalación de los mismos, equipo, accesorios, etc. así como en la ejecución de todas las operaciones relacionadas con la contratación, incluso los ajustes, colgados y repasados para obtener un perfecto



# PARADORES

Hoteles & Restaurantes 1928

acabado en lo concerniente a Carpintería metálica, tanto en perfiles de hierro laminado en frío como los trabajos efectuados en aluminio, acero inoxidable y otros metales que pudieran especificarse en los planos.

También comprenderá los relacionados con barandillas, metalistería, rejas, lamas, brisoleis, etc, así como facilitar a los posteriores gremios que intervengan sobre estas partidas la ejecución de su trabajo con perfecto remate de las obras realizadas.

Los trabajos se realizarán de estricto acuerdo con el Cap. 6.I. del Pliego General de Condiciones de la Dirección General de Arquitectura.

### 3.09.02 Criterios de medición

Tanto la carpintería metálica interior como exterior se medirá por las medidas reales del hueco, sin descontar cristales.

Se incluirá por tanto en el precio el cerco y la parte proporcional de herrajes de colgar y seguridad.

## 3.10. Enlucidos

### 3.10.01 Objeto

El trabajo a que se refiere esta Sección del Pliego de Condiciones, comprende el suministro de toda la instalación, mano de obra, equipo, elementos auxiliares y materiales y la ejecución de todas las operaciones relacionadas con el trabajo de enlucido de muros interiores y exteriores y techos, en los lugares indicados en los planos, de estricto acuerdo con el Capítulo 7.3. del Pliego General de Condiciones de la Dirección General de Arquitectura y planos correspondientes y sujeto a las cláusulas y estipulaciones del Contrato.

### 3.10.02 Parcheado

No se aceptarán los enlucidos que presenten grietas, depresiones, fisuras o decoloramientos. Dichos enlucidos se levantarán y sustituirán con otros que se ajusten a los requisitos de este Pliego de Condiciones y deberán ser aprobados por el Arquitecto. Solamente se permitirá parchear los trabajos defectuosos cuando así lo apruebe el Arquitecto y los parches se ajustarán exactamente al color y textura de la obra existente.

### 3.10.03 Criterios de medición

Se medirá a cinta corrida, no midiéndose mochetas ni jambas. Se descontarán únicamente los huecos superiores a 2.00 metros cuadrados.

## 3.11. Solados y Alicatados

### 3.11.01 Objeto

El trabajo a que se refiere la presente Sección del Pliego de Condiciones, comprende el suministro de toda la mano de obra, instalación, equipo, accesorios relacionados con la instalación de azulejos en solados y alicatados de muros, accesorios diversos de porcelana y baldosines hidráulicos para solados, según se indica en la relación de acabados de habitaciones, todo ello de completo y estricto acuerdo con el Cap. 7.1 y 7.2 del Pliego General de Condiciones de la Dirección General de Arquitectura y planos aplicables y sujetos a los términos y condiciones del Contrato.

### 3.11.02 Control de calidad



# PARADORES

Hoteles & Restaurantes 1928

- Comprobación resistencia al deslizamiento R9 de baldosas cerámicas o pétreas (s/ ISO / DIN-51 130 y DIS-10545-17)
- Cumplimiento normativa ISO-10545-3: máxima facilidad de limpieza y mantenimiento.
- Ensayos en pavimentos cerámicos, determinación de prop. antideslizantes, áreas húmedas y tránsito descalzo (s/ Norma DIN-51 097)
- Certificado de ignifugación M3 en solados.
- Ficha técnica de azulejos.

### 3.11.03 Criterios de medición

#### a) Solados:

- Se medirán a cinta corrida.
- Los rodapiés, aunque la naturaleza indicada en los planos y detalles sea distinta del solado, se entenderá incluido en el precio del metro cuadrado de solado.

#### b) Alicatados:

- Se medirán a cinta corrida sin descontar huecos.
- No se medirán poyetes, mochetas, jambas, dinteles, ni alicatados de faldones de bañeras.

## 3.12. Vidriería

### 3.12.01 Objeto

El trabajo comprendido en esta Sección del Pliego de Condiciones, consiste en el suministro de todas las instalaciones, mano de obra, equipo, accesorios y materiales, así como la ejecución de todas las operaciones relacionadas con la instalación de la vidriería, todo ello completo, de estricto acuerdo con el Capítulo 8.4. del Pliego General de Condiciones de la Dirección General de Arquitectura y planos correspondientes y sujeto a las cláusulas y estipulaciones del contrato.

### 3.12.02 Control de calidad

- Certificados de calidad de vidrio laminado 3+3.
- Certificados de calidad de cristales cortafuegos.

### 3.12.03 Criterios de medición

Se medirá por metro cuadrado contando el hueco completo de carpintería, tanto interior como exterior.

En las puertas vidrieras que sólo llevan de vidrio la parte superior, se medirá la mitad.

## 3.13. Pintura

### 3.13.01 Objeto

El trabajo comprendido en esta Sección del Pliego de Condiciones, consiste en suministrar toda la instalación, mano de obra, equipo, materiales y elementos auxiliares y en ejecutar todas las operaciones relacionadas con la pintura, según se exija en los cuadros de acabado de pinturas y en el acabado de todas las superficies exteriores del edificio, incluyendo la pintura protectora de las superficies metálicas completo, de estricto acuerdo con el Cap. 7.4. del Pliego General de Condiciones de la Dirección General de Arquitectura y los planos correspondientes y sujeto a las cláusulas y estipulaciones del contrato.

### 3.13.02 Control de calidad

- Certificados de calidad de pinturas plásticas e intumescentes.
- Certificado ignifugación mínimo M" en revestimientos de paredes.



# PARADORES

Hoteles & Restaurantes 1928

- Certificado de calidad de fijador disolvente.

### 3.13.03 Criterios de medición

La pintura en paramentos horizontales se medirá por los metros cuadrados reales que haya, no descontándose más huecos que los que excedan de 2 metros cuadrados.

La pintura en paramentos verticales se medirá a cinta corrida, no descontándose más huecos que los que excedan de 2 metros cuadrados, no se medirán mochetas, jambas ni cornisas.

La pintura en carpintería se medirá por el doble de la superficie real del hueco; si son puertas con tapajuntas se incluirá la medida de estas.

Las barandillas y balcones se medirán por el doble de los metros cuadrados de estos, como si fueran un paño ciego.

### 3.14. Servicios Generales en el lugar de la obra

#### 3.14.01. Objeto

El trabajo a que se refiere la presente Sección del Pliego de Condiciones incluye el suministro de toda la instalación, mano de obra, equipo, materiales y accesorios, excepto aquellas partidas que deben ser suministradas por otros, así como la ejecución de todas las operaciones relacionadas con la construcción de redes de saneamiento o de aguas residuales, hasta los puntos de conexión con los desagües del edificio, fuera del mismo: tuberías principales de agua y su conexión a los servicios del edificio y estructuras; con excavación y relleno para los distintos servicios, todo ello en completo y estricto acuerdo con el Cap. V. del Pliego General de Condiciones de la Dirección General de Arquitectura y planos aplicables y sujetos a los términos y condiciones del Contrato, así como la obtención de licencias y cumplimientos de cuantos requisitos exijan las disposiciones oficiales para las acometidas.

#### 3.14.02 Criterios de medición

Las arquetas se medirán por unidades y se tendrá en cuenta en mediciones si pasan de una profundidad de 50 cm., haciéndose precios de éstos según vayan excediendo 50 cm., en 50 cm.

Los pozos se medirán por unidades de pozo, teniendo en cuenta el precio de éstos según la profundidad.

En los tubos de saneamiento se considerará la excavación, la colocación del tubo, el tubo, el relleno y el sobrante de tierras a vertedero, siendo el precio total por m/l de la longitud del tubo según sus decímetros.

### 3.15. Fontanería

#### 3.15.01 Objeto

El trabajo comprendido en la presente sección del Pliego de Condiciones, consiste en el suministro de toda la instalación, mano de obra, equipo, dispositivos y materiales y en la ejecución de todas las operaciones necesarias para completar el trabajo de fontanería interior, incluyendo todos los elementos de equipo especial especificados en esta sección, todo ello completo y de estricto acuerdo con el Cap. V. del Pliego General de Condiciones de la Dirección General de Arquitectura y planos correspondientes y con sujeción a los términos y condiciones del Contrato.

La instalación deberá ser realizada por personal cualificado, estando el instalador homologado para su

realización.

#### 3.15.02 Control de calidad

- Prueba hidráulica, certificada por instalador autorizado.
- Certificado de calidad de tuberías, llaves de paso, etc. de la instalación.
- Certificado de calidad con sello AENOR de aparatos sanitarios (D.I.T.)
- Certificado de calidad con sello AENOR de griferías
- Certificado alta resistencia de cromado (prueba de niebla salina: 200 horas s/normativa)
- Certificado de calidad de los aislamientos.

#### 3.15.03 Subcontrata

El Arquitecto se reservará el derecho a aprobar la entidad que subcontrate este capítulo.

#### 3.15.04 Planos

Los planos del Proyecto indican la extensión y disposición general de los sistemas de fontanería. Si el Contratista considerase necesario hacer variaciones en los planos del Proyecto, presentará, tan pronto como sea posible, al Contratista Principal para su aprobación, los detalles de tales variaciones, así como las razones para efectuar las mismas. No se hará ninguna variación de los planos sin previa aprobación, por escrito del Arquitecto.

#### 3.15.05 Pruebas definitivas de presión en carga

Cuando el sistema se halle totalmente instalado con objeto de hacer la recepción, se efectuará una prueba de carga de presión de la instalación, a cargo de la Contrata, cuyo resultado ha de satisfacer las condiciones del Proyecto.

#### 3.15.06 Criterios de medición

Las tuberías se medirán por m/l con p.p. de codos, tes y dobles tes para cada diámetro colocado e instalado.

Los desagües se medirán por m/l a cinta corrida para cada diámetro, incluyendo codos, colocada e instalada.

Los sifones y botes sifónicos se medirán por unidad, colocados e instalados.

Las llaves de paso se medirán por unidades, colocadas e instaladas.

Los aparatos sanitarios se medirán por unidad, incluyendo su montaje y puesta a punto.

Las rozas y pasatubos se incluyen en la ayuda de albañilería a este oficio.

Los contadores se medirán por unidad de centralización.

### **3.16. Calefacción**

#### 3.16.01 Objeto

El trabajo comprendido en esta Sección del Pliego de Condiciones consiste en el suministro de todas las instalaciones, mano de obra, equipo, accesorios y materiales y en la ejecución de todas las operaciones necesarias para la instalación completa de los sistemas de calefacción y ventilación, con inclusión de los elementos de equipo especial que se especifican más adelante, de estricto acuerdo con el Cap. 5.6. del



# PARADORES

Hoteles & Restaurantes 1928

Pliego General de Condiciones de la Dirección General de Arquitectura, los planos correspondientes y sujetos a las cláusulas y condiciones del contrato.

## 3.16.02 Control de calidad

- Prueba hidráulica, certificada por instalador autorizado.
- Certificado de calidad de materiales de la instalación.

## 3.16.03 Trabajos complementarios

### a) Instalación eléctrica:

- Todos los motores y reguladores suministrados de acuerdo con esta Sección se conectarán de acuerdo con las normas de la Delegación de Industria y el Código Electrotécnico de Baja Tensión.

### b) Bancadas:

- Las bancadas de hormigón para toda la maquinaria y demás equipo se suministrarán e instalarán en acuerdo con la Sección 3.02 del Pliego de Condiciones, pero el trabajo comprendido en la presente Sección incluirá el suministro de toda la información, plantillas, pernos de anclaje, etc. necesarios.

## 3.16.04 Subcontrata

El Arquitecto se reserva el derecho a aprobar la Entidad que subcontrate este capítulo.

## 3.16.05 Planos

Los Planos del Proyecto indican la extensión y disposición general de los trabajos de calefacción. Si el Contratista estimase necesario apartarse de lo establecido en dichos planos, presentará a la aprobación del Arquitecto, tan pronto como sea posible, los detalles de tales modificaciones y las causas que lo justifiquen.

Asimismo presentará, por duplicado, ejemplar de los planos definitivos de montaje con especificación de diámetros, llaves, etc. y sitio exacto de su ubicación.

## 3.16.06 Instrucciones de funcionamiento y entretenimiento

Se colocarán en los lugares indicados por el Arquitecto en la proximidad del equipo, instrucciones impresas que regulen el funcionamiento y entretenimiento de cada elemento del mismo. Dichas instrucciones se montarán en bastidores de madera o metal con cubiertas de vidrio o en plástico.

## 3.16.07 Pruebas definitivas de temperaturas

Cuando el sistema se halle totalmente instalado y con objeto de hacer la recepción, se efectuará el ensayo de temperatura en los diferentes locales del edificio, cuyo resultado ha de satisfacer las condiciones del Proyecto a cargo de la contrata.

## 3.16.08 Criterios de medición

Se medirá la instalación general por unidades. La caldera quemador, tanque, boca de carga, depósito de expansión, bombas de aceleración, guardamotors, cuadros de mando y maniobras, chimeneas, válvulas, acumuladores, intercambiadores, etc. se medirán por unidad.

Las tuberías se medirán por ml.

El aislamiento de tuberías que lo llevarán se medirá por ml.

Los radiadores se medirán por ud. de elemento.

Las bancadas se medirán en albañilería.

Las rozas, pasatubos, etc. se incluirán en ayuda de albañilería a este oficio.

### **3.17. Aire acondicionado.**

#### **3.17.01 Objeto**

El trabajo comprendido en esta Sección del Pliego de Condiciones, consiste en el suministro de todas las instalaciones, mano de obra, equipo, accesorios y materiales y en la ejecución de todas las operaciones necesarias para instalación completa de los sistemas de refrigeración y aire acondicionado, con inclusión de los elementos de equipo especial que se especifiquen más adelante, de estricto acuerdo con el Cap. 5.7. del Pliego General de Condiciones de la Dirección General de Arquitectura los planos correspondientes y sujeta a las cláusulas y condiciones del contrato.

#### **3.17.02 Trabajos complementarios**

##### **a) Instalación eléctrica:**

- Todos los motores y reguladores suministrados de acuerdo con esta Sección, se conectarán de acuerdo con las normas de la Delegación de Industria y Código Electrotécnico de Baja Tensión.

##### **b) Bancada:**

- Las bancadas de hormigón para toda la maquinaria y demás equipo se suministrarán e instalarán en acuerdo con la Sección 3.02. del Pliego de Condiciones, pero el trabajo comprendido en la presente Sección incluirá el suministro de toda la información, plantillas, pernos de anclaje, etc. necesarios.

#### **3.17.03 Subcontrata**

El Arquitecto se reserva el derecho a aprobar la Entidad que subcontrate este capítulo.

#### **3.17.04 Planos**

Los planos indican la disposición general de estos trabajos. Si el Contratista estimase necesario apartarse de los establecidos en dichos planos, presentará a la aprobación del Arquitecto, tan pronto como sea posible, los detalles de dichas modificaciones y las causas que los justifiquen. Asimismo, presentará dos ejemplares de planos definitivos de montaje con especificación de secciones y diámetros, válvula, etc. con indicación del sitio exacto de su ubicación.

#### **3.17.05 Ensayos**

Antes de la recepción definitiva el Contratista ensayará toda la instalación y el Arquitecto dará, en su caso, la aprobación. El Contratista suministrará todos los materiales y accesorios necesarios para los ensayos.

Si los ensayos o inspección ponen de manifiesto defectos, se desmontarán y reemplazarán las instalaciones y materiales defectuosos y se repetirán los ensayos o inspecciones sin coste adicional alguno para la Propiedad. Las reparaciones de las tuberías se harán con materiales nuevos.

#### **3.17.06. Instrucciones de funcionamiento y entretenimiento.**



# PARADORES

Hoteles & Restaurantes 1928

Se colocarán en los lugares indicados por el Arquitecto en las proximidades del equipo, instrucciones impresas que regulen el funcionamiento y entretenimiento de cada elemento del mismo. Dichas instrucciones se montarán en bastidores de madera o de metal con cubiertas de vidrio o plástico.

### 3.17.07 Pruebas definitivas de temperatura.

Cuando el sistema se halle totalmente instalado y con objeto de hacer la recepción, se efectuará el ensayo de temperatura en los diferentes locales del edificio, cuyo resultado ha de satisfacer las condiciones del Proyecto.

### 3.17.08. Criterios de medición

- Se medirán los conductos en ml.
- Las rejillas de impulsión se medirán por ml.
- Las rejillas de toma de aire se medirán por ud.
- Los interruptores y termostatos se medirán por ud.
- Las tuberías se medirán por ml.
- El aislamiento de tuberías se medirá por ml.
- La central de frío, unidades condensadas, unidades evaporadas (fan-coils), tomas de calor, torre de recuperación de agua, batería de resistencia eléctrica, bombas de aceleración, cuadros generales de maniobra y guardamotores, se medirán por ud.

## 3.18. Electricidad

### 3.18.01 Objeto

El trabajo a que se refiere la presente Sección del Pliego de Condiciones comprende el suministro de todo el equipo, la mano de obra y materiales, así como la ejecución de todas las operaciones relacionadas con la instalación de la distribución de alumbrado, según se indica en los planos y se especifica en el Cap. 5.10 del Pliego General de Condiciones de la Dirección General de Arquitectura.

### 3.18.02 Control de calidad

- Certificado de dirección técnica (incluyendo adaptación de instalación a proyecto, resultado de pruebas y cumplimiento de prescripciones impuestas)
- Fichas y boletines de instalación eléctrica.

### 3.18.03 Condiciones generales

#### a) Material y mano de obra:

Todos los materiales y mano de obra deberán cumplir las condiciones y normas dadas en las secciones aplicables del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

### 3.18.04 Planos de obra

La contrata Facilitará por duplicado ejemplar los planos reales de obra ejecutados con indicación de secciones de hilos y situación exacta por donde se han empotrado.

### 3.18.05 Criterios de medición

Las acometidas, centralización de contadores, líneas de enlace en centralización, toma de tierra, cuadros de mando, cuadros de servicios comunes, canalización de teléfono exterior e interior, instalación de teléfono de portería, antena colectiva de TV, hilos musicales, instalación de aparcamientos, instalación de aire acondicionado o calefacción, se medirán por unidad.



# PARADORES

Hoteles & Restaurantes 1928

Asimismo, los puntos de luz sencillos, conmutados, conmutados de cruce, puntos de enchufe, puntos de fuerza, puntos de timbre, etc., incluyendo mecanismo, p.p. de cajas, tubos e hilos, se medirán por unidades.

Los aparatos de iluminación se medirán por unidades en cada tipo a instalar.

## 3.19. Varios

### 3.19.01 Objeto

El trabajo comprendido en la presente sección del Pliego de Condiciones consiste en la ordenación de todo lo necesario para la ejecución de aquellos trabajos varios que por su naturaleza no están incluidos en los apartados anteriores. Comprende la preparación, mano de obra, equipo, elementos auxiliares y materiales necesarios para la realización completa de lo que estipulasen los planos del Proyecto.

### 3.19.02 Trabajos comprendidos

- a) Decoración
- b) Aceras
- c) Andamios y medios de seguridad
- d) Vallas
- e) Otros trabajos.

### 3.19.03 Decoración

Esta sección comprende todo lo necesario para elementos decorativos y ornamentales de las zonas que se especifiquen en el Proyecto u ordene el Arquitecto.

Se seguirán estrictamente las especificaciones del proyecto.

### 3.19.04 Aceras

Se considera como parte de la obra las aceras que rodean al edificio, del tipo que exija el Ayuntamiento, así como los hornillos, dejando los registros que sean necesarios y las entradas de carruajes y demás accesorios que se indiquen.

### 3.19.05 Andamios y medios de seguridad

Los andamios y apeos se construirán sólidamente y con las dimensiones necesarias para soportar los pesos y presiones a que deben ser sometidos. Se colocarán antepechos o quitamiedos de 1 m. de altura con la necesaria solidez para cumplir su cometido.

En todo caso se cumplirán las disposiciones necesarias oficiales vigentes sobre este particular.

### 3.19.06 Vallas

El contratista colocará por su cuenta y mantendrá en buenas condiciones de construcción y aspecto durante toda la obra, las vallas y cerramientos que fuesen necesarios o dispongan las autoridades y las retirará al terminar, prohibiéndose toda publicidad.

Si hubiera sido colocada previamente por la Propiedad, la retirará por su cuenta el Contratista.

### 3.19.07 Obras no especificadas

Si durante la ejecución de las obras fuera preciso disponer de cualquier clase de obra no especificada en el Proyecto objeto del Contrato, el Contratista se obliga a efectuarla previa orden por escrito de la



# PARADORES

Hoteles & Restaurantes 1928

Propiedad y con arreglo a las instrucciones de la misma, liquidándose en la forma indicada en el capítulo 2.

### 3.19.08 Otros materiales

Para los materiales que no se hubiesen especificado en el presente Pliego de Condiciones y que deban ser empleados en las obras se atenderá el Contratista a las instrucciones del Arquitecto.

### **Condición final**

Las normas contenidas en este Pliego de Condiciones son de carácter enunciativo, por lo que la Propiedad y el Contratista pueden pactar otras normas que pueden ser complementarias a las enumeradas en este Pliego.

Madrid, septiembre de 2024