

**PROYECTO TECNICO PARA EL DERRIBO DE LA EDIFICACION  
EXISTENTE EN C/ CERVANTES Nº 12 DE ALELLA, CON ADAPTACION  
DE LAS INSTALACIONES Y URBANIZACION EN LA ZONA AFECTADA**

ROBERTO GUARDIOLA - ARQUITECTO TECNICO

Colegiado 3739

VIA AUGUSTA 135 LOCAL - 08021 BARCELONA

telef. 932178366      movil 609175456

mail - roberguardiola@hotmail.com

## **1 - MEMORIA DESCRIPTIVA**

### **1.1 Identificación y objeto del proyecto**

Objeto del encargo

**Derribo de la edificación existente en C/ Cervantes nº 12, con adaptación de las instalaciones y urbanización en la zona afectada**

Situación

**Calle Cervantes nº 12  
Ref. catastral 1235002DF4913N0001IE**

Municipio

**08328 - Alella**

### **1.2 Agentes del proyecto**

Promotor

**Ajuntament d,Alella  
Pl. de l,Ajuntament nº 1  
08328 Alella  
NIF P0800300F**

Representante

**Andreu Francisco Roger  
DNI-46.687.128-B**

Arquitecto Técnico autor del proyecto de derribo

**Roberto Guardiola Galinsoga  
Arquitecto Técnico  
Via Augusta nº135 - local  
Barcelona 08021  
Móvil 609175456 [roberguardiola@hotmail.com](mailto:roberguardiola@hotmail.com)**

## **1.3 Información previa**

### **Antecedentes y condicionantes de partida**

Se recibe por parte del Ajuntament d,Alella, el encargo de la confección de un Proyecto de Derribo, de las edificación existente en la Calle Cervantes nº 12, esquina Calle Farigola

Se incluye la realización de la urbanizacion en la zona del vial afectado de Calle Farigola, al estar situado la edificación en una zona publica

### **Emplazamiento:**

Está situado en La Calle Cervantes nº 12, esquina Calle Farigola, en el casco urbano del municipio de Alella

### **Entorno físico**

Se trata de una construcción de P. Baja, P. Primera y cubierta plana delimitado mediante la pared de fachada en la C/ Farigola, destinado actualmente a almacen y que se encuentra desocupado, con un jardín en la parte delantera, de Calle Cervantes, vallado perimetralmente

Se trata de una finca construida el año 1928, con referencia catastral 1235002DF4913N0001IE, sobre un solar de 122 m2., y 180 m2., de superficie construida en dos plantas, según datos catastrales

## **1.4 Descripción de la obra**

### **DERRIBO**

Se considera los trabajos de derribo de la totalidad del edificio de C/ Cervantes nº 12, incluido muros interiores de contencion y cimentacion existente, asi como la decuacion de la medianera, dejando el solar a nivel de la cota del terreno, con formación de un vallado perimetral de protección

- Descripción general de la edificación

Se trata de una edificación rectangular en la esquina de Calle Cervantes con Calle Farigola, La estructura vertical está realiza con muros de obra de fábrica, y la horizontal mediante la colocación de vigas metálicas, solera ceramica y pavimento

Los acabados interiores están realizados mediante un revoco, y la cubierta plana mediante pavimento de rasilla encima de una solera ventilada

Los acabados exteriores están realizados mediante revoco de mortero y pintura en ambas fachada

La carpinteria se ha realizado con madera, y existen rejas metalicas en algunas aberturas

### **URBANIZACION**

Se trata de realizar la urbanizacion de las zonas afectadas, por la construccion del edificio a derribar, que no está situada dentro de las alineaciones actuales

Por consiguiente se ha de extraer el imbornal existente obsoleto, rehabilitar la acera y vial afectados, y urbanizar la zona existente entre la acera y la medianera de C/ Cervantes nº 10, en donde se dejará el brocal del pozo existente como elemento decorativo

Se incluyen los trabajos de soterramiento de la líneas de telefonía existentes

#### Acabado terreno

Se trata del relleno con las mismas tierras procedentes de la excavación, de la zona existente en ambos lados de la valla entre la parte superior de la cimentación y la cota del terreno natural, acabado alisado, dejándolo a la cota necesaria

El resto de tierras sobrantes se cargarán y trasladarán a vertedero autorizado

#### Medianera

Se ha de rehabilitar la medianera que existe como consecuencia del derribo, a base de asialmiento y acabado revocado en la zona de la vivienda, y revocado solamente en el resto, previo trabajos de adecuación

### **1.5 Características facultativas generales, económicas y legales**

En la realización de derribo, se atenderá en todo momento a las normas constructivas tradicionales, según las ordenanzas municipales, las normas morales del vecindarios y la seguridad y salubridad de los usuarios de la vía pública

En todo caso se cumplimentarán las instrucciones en cualquier momento que se estime oportuno establecer el técnico director de las obras, para la buena marcha de las mismas, las cuales se ejecutarán de conformidad con la descripción de la memoria y los planos adjuntos

Las características Facultativas Generales y Económicas a las que se someterá el presente proyecto, se ajustarán en todo a lo estipulado en el Pliego de Condiciones de la Edificación

### **1.6 Datos dimensionales**

Los datos originales generales del solar del edificio son los siguientes:

Superficie del solar : 122,00 m<sup>2</sup>.

### **1.7 Estado de conservación y características constructivas del edificio a derribar**

El estado de conservación es correcto en líneas generales

### **1.8 Descripción y justificación de la solución adoptada**

#### 1.8.1 Preliminares - Vallados

Se realizarán vallas provisionales durante la realización de las obras a base de postes metálicos cada 3 m., para soportar paneles con chapa grecada acabado galvanizado de 2 m. de alto, paralelo a toda la fachada de la C/ Cervantes y Farigola ; por lo que se ha de cortar el paso de vehículos en la C/ Farigola

Se ha de colocar la señalización adecuada para indicar todos los extremos de la nueva ordenación viaria

Se colocará una puerta de acceso peatonal para los trabajadores

### 1.8.2 Andamios

Se realizará el montaje de andamio tubular en la parte exterior de la fachada de la C/ Cervantes y Farigola, apoyado en el pavimento del vial, para permitir los trabajos en la cubierta, todo ello según normativa vigente y con una malla perimetral de protección para evitar la proyección de materiales procedentes de las obras

### 1.8.3 Previo al derribo

Antes de empezar los trabajos del derribo de la edificación, se extraera todos los elementos y materiales apilados en el interior del edificio, y se revisará el estado de los diferentes elementos estructurales, para verificar su estado y características constructivas

También se ha de neutralizar las conexiones de las instalaciones existentes de agua, electricidad, gas, telefonía, etc., protección y desvío de canalizaciones, todo ello de acuerdo con las instrucciones de la empresas suministradoras

En la elección del sistema de ejecución de la demolición, se ha tenido en cuenta los siguientes factores condicionantes:

- El estado general de conservación del edificio a demoler
- La situación del edificio, dentro de la trama urbanística del municipio
- Las características constructivas, especialmente el tipo de estructura y su estado
- La seguridad de los trabajadores, transeúntes y edificaciones contiguas
- El impacto medioambiental producido por la generación de polvo, ruidos y vibraciones
- El volumen y características de los residuos generados por la demolición
- La existencia de líneas aéreas de media o alta tensión en el radio de influencia de la zona de trabajo

Valorando los condicionantes anteriores y las características del edificio a demoler, se ha optado por un sistema mixto, manual-mecánico

#### Con herramientas manuales

Este método de trabajo resulta efectivo para demoliciones de pequeña envergadura o como trabajos preparatorios de otros métodos de demolición

Se utilizarán los martillos manuales neumático, eléctrico y hidráulicos, conjuntamente con la herramienta específica para la demolición

#### Con martillo hidráulico sobre máquina

Por su gran potencia de percusión y empuje, con su movilidad y versatilidad es eficaz para cualquier tipo de elemento resistente, consiguiendo un alto rendimiento

Requiere que la base sobre la que se apoya la máquina soporte la carga total transmitida, y que el alcance del brazo sea suficiente para la altura del elemento a demoler

En la fase de demolición de muros verticales o pilares de cierta altura, se procederá con precaución, para evitar su desplome sobre la máquina o el operario

#### Desconexiones de conexiones de servicio

Con anterioridad a la demolición del edificio, se desconectarán y neutralizarán las conexiones de servicio de las instalaciones de acuerdo con las normas de las compañías suministradoras correspondientes, para evitar riesgos de electrocución, inundaciones por rotura de cañerías, explosiones o intoxicaciones por gas

#### Instalaciones de medios auxiliares

Antes de la ejecución de los trabajos de demolición, se instalarán todos los medios auxiliares necesarios y las protecciones colectivas, para que la demolición se lleve a cabo de forma segura y cause el menor impacto ambiental

#### Limpieza y retirada de materiales peligrosos

Antes de iniciar los trabajos de demolición del edificio, se procederá a su limpieza general, la desinfección y la retirada de aquellos materiales que estén catalogados como peligrosos según su código LER, así como los trabajos de retirada los materiales existentes que contengan amianto

Se retirarán la maquinaria y los equipos existentes que puedan molestar o comporten un riesgo añadido a la ejecución de la demolición

Cuando en el edificio se detecten o se prevea la existencia de materiales con amianto, con anterioridad al inicio de las obras de demolición, se procederá a la retirada de los elementos del edificio que contengan amianto, previa elaboración de un Plan de desamiantado específico, con la finalidad de preservar la seguridad y salud de los operarios implicados y de todas las personas que se puedan ver afectadas

#### 1.8.4 Proceso de demolición

Teniendo en cuenta el sistema de demolición y el método de trabajo escogido, la maquinaria y los medios auxiliares a emplear, se ha optado por el método de demolición que se detalla a continuación:

#### Cubierta – previos

Se ha de realizar el montaje de un andamio tubular con las medidas de seguridad obligatorias según planos realizados al efecto, apoyado sobre el pavimento

#### Material de cubierta

Para la extracción de las soleras se ha de realizar mediante maquinaria, y respetando escrupulosamente las normas de seguridad

#### Deposito de fibrocemento

Se procederá al desmontaje del deposito de fibrocemento, en piezas enteras a medida que se vayan desmontando, y se almacenarán de forma adecuada para mantener la integridad de las mismas y evitar roturas, en un lugar adecuado separado de la zona de trabajo, para su posterior paletizado y embalaje de forma hermética y traslado a vertedero especial, siguiendo la normativa de residuos contaminantes

Según normativa RC 396/2006 de 31 de Marzo, por lo que se establecen las disposiciones mínimas de Seguridad y Salud aplicables a trabajadores con riesgo de exposición al amianto

#### Estructura – forjados

Los apuntalamientos se realizarán en sentido ascendente, de abajo hacia arriba, en general en sentido contrario al proceso de demolición

Antes de proceder a la demolición del forjado existente, se apuntalarán los elementos salientes o voladizos y los paños del forjado en los cuales se aprecie una deformación excesiva, comprobando que los elementos estructurales inferiores que soporten el apuntalamiento se encuentren en buen estado y que las cargas transmitidas no superen en ningún caso su capacidad portante

Los forjados unidireccionales se demolerán después de haber retirado todos los elementos situados por encima, incluido los muros y soportes, empezando por los elementos que comporten mayor riesgo de desplome desprendimiento, pero previamente se cortaran las vigas empotradas en la medianera para evitar afectaciones en la edificación vecina de C/ Cervantes nº 10

Se procederá a la demolición del entrevigado antes de cortar las viguetas, evitando debilitarlas

Las viguetas se demolerán suspendiéndolas o apuntalándolas previamente, cortando o desmontando sus extremos, sin dejar partes en voladizo sin apuntalar

Durante las interrupciones de la demolición, no se dejarán elementos inestables sin apuntalar

#### Muros y soportes

Se demolerán previamente todos los elementos que apoyen o incidan sobre los muros, no permitiendo su vuelco sobre los forjados

Se procederá a la demolición de los muros, mediante martillo hidráulico sobre máquina

Es imprescindible que la base sobre la que se apoya la máquina soporte la carga total transmitida, y que el alcance del brazo sea suficiente para la altura del elemento a demoler, se procederá con precaución, para evitar su desplome sobre la máquina o el operario

Se permitirá abatir cuidadosamente las piezas solamente cuando se hayan cortado las armaduras longitudinales en su parte inferior, excepto las de una cara, y que se cortarán posteriormente una vez abatido

#### Pavimentos

Los pavimentos se desmontará y se retirará previamente a la demolición del elemento resistente que le sirva de base, sin demoler la capa de compresión ni debilitar el elemento estructural que lo sustenta

#### Revestimientos

Los revestimientos se demolerán conjuntamente con su paramento de soporte

En el caso de las rejas, puertas metálicas o de madera, etc., se procederá al corte del empotramiento, para su recuperación

### Soleras

En la demolición de las soleras de P. Baja, se utilizarán siempre mecanismos de percusión solamente cuando el terreno sobre el cual se apoyan sea consistente, y se disponga de espacio suficiente para trabajar en las condiciones de seguridad requeridas

Se ha de prever la extracción de la totalidad del pavimento, muros de contención y las soleras de base en el interior del edificio, dejando el terreno original sin materiales añadidos, dejando el solar nivelado y limpio de escombros, para permitir el drenaje correcto del agua de lluvia

### Cimentaciones

Se ha previsto la extracción de las cimentaciones existentes, por debajo de la cota de la solera extraída en la P. Baja, para permitir los trabajos de urbanización

### Precauciones a adoptar durante el derribo

Durante el proceso de carga de los camiones, se situará un operario para avisar a los viandantes que circulen por la acera, y en las maniobras de entrada y salida al vial de circulación estará pendiente de la llegada de otros vehículos para avisarles de dichas maniobras

Se ha de prever una instalación de riego, con el caudal suficiente, sea desde el ramal general existente o bien con camión cúbico, a base de manguera con la presión necesaria y con una lanza en punta, que permita el riego continuado de los escombros generados, con personal dedicado a esta tarea de forma continuada para evitar un exceso de polvo que pudiera afectar a la población

Se colocarán los letreros siguientes, en la entrada de la obra :

- Obligatorio el uso del casco y todas las medidas de seguridad obligatorias (multipanel)
- Prohibido el paso a toda persona ajena a la obra
- Zona de paso alternativa, peatonal y vehículos

Durante el horario no laboral, se tendrá especial cuidado que la puerta de acceso a la obra quede perfectamente cerrada, para evitar que se puedan introducirse personas ajenas a la misma.

En los momentos de derribo de las plantas superiores, estará absolutamente prohibido que esté ningún operario en las plantas inferiores, realizando ninguna actividad.

### Maquinaria y herramientas previstas en la demolición

- Maquina giratoria
- Camión para el transporte
- Sierra circular
- Equipo de corte de acetileno
- Herramientas manuales diversas

### **PROGRAMA DE LOS TRABAJOS :**

Previamente al inicio de los trabajos de derribo propiamente dicho, se procederá al desmontaje de las instalaciones, luminaria, así como el desmontaje del mobiliario fijo o móvil que no se haya retirado

Posteriormente se procederá al desmontaje de las rejas metálicas, puertas y cancelas, carpintería de madera, porcelana vitrificada en sanitarios y demás elementos a reutilizar que se consideren

Por último se derribarán, por este orden :

Estructura de forjados, en este caso se ha de considerar el corte de las vigas metálicas del forjado, que se encuentran empotradas en la medianera  
Paredes de obra en cerramiento, paredes de carga interiores y medianeras  
Resto de edificaciones

Se amontonarán los escombros en la P. Baja, para proceder a la carga por medios mecánicos y traslado al vertedero autorizado

Por último, se procederá a extraer los pavimentos de hormigón de la P. Baja, cimentaciones existentes, se excavará la zona de tierras en el trasdós de los muros de contención, y posteriormente se rellenará la zona de la cimentación para dejar el solar quedará nivelado, enrasado a la cota 0,00 y limpio de escombros

1.8.3 – Trabajos finales -

#### Rehabilitación de la medianera resultante

Se trata de realizar los trabajos para corte por medios mecánicos de la zona de medianera entre propiedades del nº 10 y 12 de C/ Cervantes, en la zona lateral a la escalera de acceso a la finca de C/ Cervantes nº 10, para adaptarlo a la nueva geometría, incluido reposición de alicatado afectado y de remate en la parte superior con piezas cerámicas con goterón ambas caras

El acabado de la medianera será en la zona habitada, por medio de un aislamiento de la fachada con DITE en vigor, para conseguir una mejora del confort térmico interior, colocada sobre la totalidad de la medianera que ha quedado al descubierto, con placas de poliestireno expandido de 40 mm., de espesor, mallas de fibra de vidrio y con mortero acabado GR y acabado con capa de revestimiento decorativo con aditivos siloxánicos de granulometría 1 mm., y en la zona que se trata de la escalera de acceso por tanto no habitada en la parte posterior, será con el mismo acabado pero sin el aislamiento térmico

En estos trabajos se ha de prever la colocación de andamios, para el acceso a la zona de trabajo

#### Urbanización de toda la zona afectada

##### Instalaciones

Se ha previsto la canalización enterrada de la tubería para la red de telefonía, con doble tubo corrugado, previa colocación de postes prefabricados de hormigón, en la conexión de la red aérea con la enterrada, así como una tubería corrugada para el riego de la jardinería  
También se ha previsto la solicitud a Sorea de un contador de agua potable, exclusivamente para el riego de la zona ajardinada, colocación de programador y boquillas aspersoras

##### Aceras

Formación de bordillo y rigola perimetral, pavimento de acera a base de solera de hormigón y acabado con panot  
Incluido formación de vado para minusválidos, en los cruces

#### Jardinera

En esta zona de 1 m. de ancho, se delimitará con plancha de acero corten, se colcoara tierra abonada y se plantara setos de cipreses en toda la longitus

Se aprovechara mantener el brocal del pozo existente, como elemento decorativo

#### Muro separacion

En la zona posterior del edificio de C/ Cervantes 10, se realizará la formacion de un murete de obra de fabrica de 1 m., de altura, rematado con tubos galvanizados, alambre y brezo de 1 m. de alto, como acabado con la finca vecina

#### Zona vial

Extraccon del imbornal existente, y realizacion de subbase de grava y pavimento de 6 cm., con aglomerado asfáltico

### 1.9 Término de ejecución de las obras

El término fijado para la realización de los trabajos de demolición es de 2 meses

### 1.10 Superficie de actuación

El derribo se realiza sobre la totalidad de solar, del edificio de C/ Cervantes nº 12

Total - 122 m2.

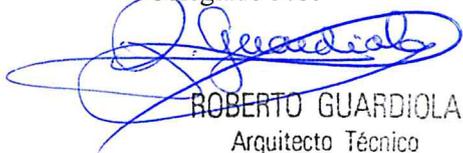
La urbanizacion se realiza en la C/ Farigola posterior al derribo del edificio de C/ Cervantes nº 12

Total - 40,53 m2. asfaltado

Total - 59,00 m2. Acera

Total - 25,00 m2. Zona ajardinada

Roberto Guardiola Galinsoga  
Arquitecto Técnico  
Colegiado 3739



ROBERTO GUARDIOLA  
Arquitecto Técnico

### **3 – JUSTIFICACION DE LA NORMATIVA VIGENTE APLICABLE**

#### **3.1 – Municipales**

Cumplimiento de las ordenanzas Municipales actuales que establece el Ayuntamiento de Alella

#### **3.2 Normativa aplicable al proyecto**

Cumplimiento de los decretos 201/1994 y 161/2001 REGULADORES DE DERRIBOS Y OTROS RESIDUOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Ley de Prevención de Riesgos Laborales

Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de la Jefatura del Estado.

B.O.E.: 10 de noviembre de 1995

Reglamento de los Servicios de Prevención

Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

B.O.E.: 31 de enero de 1997

Seguridad y Salud en los lugares de trabajo

Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

B.O.E.: 23 de abril de 1997

Manipulación de cargas

Real Decreto 487/1997, de 14 de abril, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

B.O.E.: 23 de abril de 1997

Protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes cancerígenos durante el trabajo

Real Decreto 665/1997, de 12 de mayo, del Ministerio de la Presidencia.

B.O.E.: 24 de mayo de 1997

Utilización de equipos de trabajo

Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

B.O.E.: 7 de agosto de 1997

Disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción

Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, del Ministerio de la Presidencia.

B.O.E.: 25 de octubre de 1997

NTE-ADD (BOE 22.2.75) "Norma Tecnològica de l'Edificació: Acondicionament del terreny.

Desmunts. Demolicions"

Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, així com el Reglamento de

Seguridad e Higiene en el Trabajo, en la Industria de la Construcción, i concretament allò referent a "Trabajos de demolición", prevists a la Secció 3a, articles 89 a 95.

Real Decreto 105/2008, d'1 de febrer, pel qual es regula la producció i gestió dels residus de construcció i demolició.

Decret 201/1994 i Decret 161/2001 de la Generalitat de Catalunya, que reglamenta el tractament dels enderroc i altres residus de la construcció.

Decret 21/2006, adaptació de criteris ambientals i d'ecoeficiència als edificis

Llei 6/1993, de 15 de juliol (DOGC 1776, 28.7.93)

Llei reguladora de residus Decret 115/1994, de 6 d'abril (DOGC 1904, de 6.3.1994)

Regulador del Registre General de gestors de residus de Catalunya

Ordre d'1 de juny de 1995, del Departament de Medi Ambient (DOGC 2069 de 30 de juny de 1995)

Acreditació de laboratoris per a la determinació de les característiques dels residus

Decret 1/1997, de 7 de gener (DOGC 2307, de 13 de gener de 1997)

Disposició del rebuig dels residus en dipòsits controlats

Orden de 31 de octubre de 1984, del Ministerio de Trabajo (BOE 267, de 7 de novembre de 1984)

Reglamento sobre trabajos con riesgo de amianto

Ordre de 27 de juny de 1985, del Departament de Treball (DOGC 570, de 5 d'agost de 1985)

Inscripció d'empreses amb risc per amiant.

Orden de 7 de enero de 1987, del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social (BOE 13 de 15 de gener de 1987)

Normas complementarias del Reglamento sobre Trabajos con riesgo de amianto.

Orden de 26 de julio de 1993, del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social (BOE 186 de 5 de agosto de 1993)

Se modifican los artículos 2º, 3º y 13 de la Orden de 31 de octubre de 1984 por la que se aprueba el Reglamento sobre Trabajos con Riesgo de Amianto y el artículo 2º de la Orden de 7 de enero de 1987 por la que se establecen normas complementarias al citado Reglamento.

Resolución de 6 septiembre de 1987, de la Dirección General de Trabajo (BOE 246 de 14 d'octubre de 1987)

Tramitación de solicitudes de homologación de laboratorios especializados en la determinación de fibras de amianto.

## PROYECTOS Y DIRECCIÓN DE OBRAS

---

Normas sobre el Libro de Ordenes y Asistencias en obras de edificación.

Orden, de 09/06/1971 ; Ministerio de la Vivienda (BOE Num. 144, 17/06/1971)

(Corrección erratas: BOE 160 / 06/07/1971 )

\* Modificación de las normas. Orden de 17 de julio de 1971 (BOE num. 176, 24/07/1971)

Certificado final de Dirección de obras.

Orden, de 28/01/1972 ; Ministerio de la Vivienda (BOE Num. 35, 10/02/1972)

Modificación de los Decretos 462-19710311 y 469-19720224 referentes a la dirección de obras de edificación y cédula de habitabilidad.

Real Decreto 129, de 23/01/1985 ; Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (BOE Num. 33, 07/02/1985)

Forma de acreditar ante Notario y Registrador la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 20.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación.

Instrucción, de 11/09/2000 ; Dirección General de los Registros y del Notariado (BOE Num. 227, 21/09/2000)

Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

Ley 24, de 27/12/2001 ; Jefatura del Estado (BOE Num. 313, 31/12/2001)

\* Modificación de la Llei. Ley 51, de 02 de diciembre de 2003 ; Jefatura del Estado (BOE num. 289, 03/12/2003)

Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. Ley "de acompañamiento" a la Ley de presupuestos para el año 2003.

Ley 53, de 30/12/2002 ; Jefatura del Estado (BOE Num. 313, 31/12/2002)

(Corrección erratas: BOE 81 / 04/04/2003 )

Ley de Ordenación de la Edificación (LOE).

Ley 38, de 05/11/1999 ; Jefatura del Estado (BOE Num. 266, 06/11/1999)

200212-006 P; Contiene el artículo 105 que modifica la disposición adicional segunda sobre la obligatoriedad de las garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos en la construcción.

Regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

Decret 21, de 14/02/2006 ; Departament de la Presidència (DOGC Num. 4574, 16/02/2006)

(Correccio errades: DOGC 4678 / 18/07/2006 )

Modificació. Derogació de la NRE-AT-87. Decret 111, de 14 de juliol de 2009 ; del Departament de la Presidència (DOGC num. 5422, 16/07/2009)

Código Técnico de la Edificación

Real Decreto 314, de 17/03/2006 ; Ministerio de Vivienda (BOE Num. 74, 28/03/2006)

(Correccio errades: BOE núm. 22 / 20/1//25/0 )

\*Modificació. Real Decreto 1371 de 19 de octubre de 2007 ; del Ministerio de la Presidencia (BOE núm. 254, 23/10/2007)

\*Modificació. Orden VIV 984, de 15 de abril de 2009; del Ministerio de Vivienda (BOE núm. 99, 23/04/2009)

\*Modificació. Real Decreto 173, de 19 de febrero de 2010; del Ministerio de Vivienda (BOE núm. 61, 11/03/2010)

\*Modificació apartat 4 de l'article 4. Real Decreto 410, de 31 de marzo de 2010 ; del Ministerio de Vivienda (BOE núm. 97, 22/04/2010)

\*Sentencia de 4 de mayo de 2010, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, por la que se declara la nulidad del artículo 2.7 del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, así como la definición del párrafo segundo de uso administrativo y la definición completa de uso pública concurrencia, contenidas en el documento SI del mencionado Código ; (BOE núm. 184, 30/07/2010)

Se modifican determinados documentos básicos del Código Técnico de la Edificación aprobados por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, y el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre.

Orden VIV 984, de 15/04/2009 ; Ministerio de Vivienda (BOE Num. 99, 23/04/2009)

(Correccio errades: BOE núm. 230 / 23/09/2009 )

**Vista general, esquina C/ Cervantes con C/ Farigola**



**Vista fachada C/ Farigola**



### Vista posterior C/ Farigola



### Medianera



## **Planta Cubierta**





**Forjado existente**



## 7 - PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION FACULTATIVAS Y ECONOMICAS

### Objeto de este documento

El objeto de este documento es de servir de marco de referencia en las relaciones que se establecen la ejecución de las obras, tanto en lo que hace referencia a las condiciones técnicas que hacen más preciso el contenido de lo proyectado, como en lo que respecta a la regulación de las relaciones entre las partes interesadas, la Dirección de las obras, llevada por el Arquitecto Técnico, el Propietarios y el Constructor

### Prescripciones técnicas

Los Planos junto con la Memoria, las Mediciones, el presupuesto y otros Documentos si fuera el caso, explican el contenido más particular y directo de las actuaciones previstas

Las prescripciones técnicas acaban de completar la descripción de las obras y regulan la ejecución

Delimitan el alcance del Proyecto en base a señalar para cada parte, todas las condiciones obligatorias que tendría que tener, y que irán desde las disposiciones legales aplicables de tipo más general, hasta las más particulares de manera complementaria, para no dejar ningún vacío de indefinición

En última instancia en caso de imprecisión, contradicción, duda, omisión o errata; se estaría a lo que indique la Dirección de las obras, en interpretación de buena fe, al espíritu del Proyecto y de los usos de la buena construcción

En particular, cada unidad del presupuesto tendrá como referencia obligada aparte de lo que digan los planos y otros documentos, el contenido de la normativa básica correspondiente y una relación sumaria de la cual se adjunta como anexo

El incumplimiento de cualquiera de sus prescripciones será, en aplicación de la legalidad, motivo suficiente de rechazo

Subsidiariamente se aplicará el contenido de todas las Normas Tecnológicas de la edificación publicadas

A título de prescripciones técnicas particulares para este Proyecto, se consideran condiciones obligatorias, complementarias de alcance de las diferentes unidades de obra definidas al Presupuesto, todos aquellos conceptos que bajo el epígrafe de “Operaciones valoradas”, “Criterios de mediciones y valoración”, y “Criterios de rechazo” figuren en la publicación del “Banco Estadístico de Costes de la Construcción” de editorial Edetco- Girona 1983

Se establecen estos criterios para todas las unidades de obra que se consideren y sean idénticas, equivalentes o asimilables a las de este Proyecto

Caso de existir alguna prescripción que por algún interés se quiera indicar o singularizar, irá en una relación adjunta a este documento en forma de anexo

### Otras condiciones

En cuanto a todas las otras prescripciones no técnicas que de una manera u otra inciden en el proceso de ejecución de las obras, aparte de las disposiciones legales de ámbito general, se atenderá a las

siguientes consideraciones según sean las partes interesadas.

Respecta a las atribuciones profesionales del Arquitecto Técnico , con las obligaciones, responsabilidades, competencias y derechos inherentes , se estará a aquello que establece la legislación específica que lo regula, con los pactos y compromisos que figuran en los contratos u hojas de encargo respectivos, bajo el control y según aquello establecido por cada colegio profesional

Las relaciones fijadas entre el Promotor Propietario y el Constructor, que quedan fijadas en el contrato correspondiente, tendrán como punto fundamental de referencia, el contenido de todos los documentos que componen el Proyecto, los cuales tendrán carácter vinculante, y como tal, tendrán que ir firmados por las partes implicadas: Arquitecto Técnico, Propietario y Constructor.

Los trámites de ejecución, la forma de pago y calendario de certificaciones, la revisión de precios, las penalizaciones, las garantías especiales , controles de calidad, etc., son otros temas que, si se tercia de ser contemplados en el contrato, implicarán también a la Dirección , la cual tendrá que asumir las competencias correspondientes.

En lo referente a la Licencia Municipal, u otras autorizaciones Administrativas , se estará a aquello que indiquen las correspondientes Ordenanzas y disposiciones legales. Su obtención irá a cargo del Promotor y del Constructor , según los casos y según aquello acordado previamente , siendo responsabilidad de la Dirección de las obras el facilitar la documentación necesaria a su alcance

## PRINCIPALES CONDICIONES TÉCNICA QUE AFECTAN A LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

### Condiciones de ejecución

Antes de emprender los trabajos de escombros, se realizará un reconocimiento de la estructura y muros de las fincas vecinas para observar, y si fuera necesario prever los peligros para tomar medidas de protección necesarias. Se revisará a conciencia que la finca a derribar, no existan depósitos que tengan gases, líquidos tóxicos o inflamables, así como cualquiera otro objeto que pueda ser motivo de peligro

### Forma de realizar los trabajos

Los trabajos empezarán derribando a mano las cubiertas del edificio, y los forjados de fuera adentro. Se dejarán las viguetas de los forjados para arriostrar los muros , y con el fin de evitar el peligro de desplomarse los referidos muros. A continuación se hundirán los muros a mano hasta una altura de tres o cuatro metros, quedando a punto por el escombros mediante máquina tipo pala cargadora o retroexcavadora, y siempre que sea posible su utilización, y bajo la vigilancia del técnico encarga de la dirección del escombros

Una vez realizados los trabajos anteriormente denominados, se formará en el interior del solar una pequeña plaza o espacio suficiente para proceder a la carga desde la vía pública o acera. Los escombros se cargarán a máquina y se trasladarán al vertedero público mes próximo para su descarga

### Precauciones a adoptar

- a)- En caso de que por cualquier razón que se referencie en el proyecto, se tenga que conservar alguna parte o zona de las plantas bajas o subterráneas, convenientemente especificado en el proyecto, las medidas precautorias a adoptar serán las de apuntalar la zona afectada y desapuntalar a medida que se vaya derribando

b) - Se colocarán vallas de protección a la acera durante los trabajos de derribo de las paredes de fachada y se colocará un peón que vigile y avise a los peatones y acceso rodado, siempre que los trabajos que se ejecuten impliquen la posibilidad de que caigan escombros a la acera, así como realizar una solera de hormigón de protección sobre el pavimento de adoquines existentes

c) En el caso de que al derribar se levante una cantidad de polvo excesivo, se darán las órdenes oportunas para que se riegue con agua los escombros, evitando las molestias al vecindario

d) A la acabar los trabajos de cada día, se barrerán las aceras y demás lugares afectados por la caída de escombros.

e) Por el derribo de las paredes factibles de no ser realizado con máquina, se tendrá especial cuidado de que en el lugar ningún donde caigan no haya trabajadores o máquinas, o en el caso de que echara en base de estirar con cables de acero, se preverán cables alternativos que aseguren la caída de la pared hacia la zona prevista.

f) Todos los trabajadores que intervengan en los trabajos, estarán afiliados al régimen general de seguridad social; y la empresa encargada del escombro, estará al corriente de las cuotas correspondientes a la Seguridad Social. La empresa también tendrá una póliza de responsabilidad civil en vigencia y hará falta que el capital asegurado sea lo suficiente para cubrir los posibles daños a personas o cosas de los siniestros que pudieran suceder durante los trabajos del escombro.

Tanto los comprobantes de estar al corriente de pago de las cuotas a la Seguridad Social como la póliza de RC., podrán ser requeridas a la empresa contratada tantas veces como crea conveniente el técnico director del escombro

g) La empresa encargada del derribo, tendrá que tener el personal especializado para cada clase de trabajo, así como los técnicos competentes que hagan cumplir la normativa vigente en materia de escombros

h) Controles a realizar y condición de no aceptación de la ejecución.

Los controles se harán de la forma de ejecución y de los medianos empleados, y no se aceptará el escombro cuando los medianos empleados y la forma de ejecutarlo se ajuste al que contempla la documentación técnica del presente proyecto o no cumplan la normativa vigente.

#### Protección de los servicios de instalaciones

Los cables de las instalaciones no particulares que estén sujetas a las fachadas del edificio, serán retirados con cuidado por las compañías propietarias, a las que se habrá tenido que comunicar anteriormente y por escrito de la necesidad de retirarlos o desplazarlos, así como el industrial ha de encargar a la brigada municipal y a su cargo extraer las luminarias existentes

Los servicios de agua, gas o electricidad, que alimentaban la finca objeto del escombro, y que en el momento de derrocar se encuentren en servicio, se tendrán que proteger adecuadamente y se dará aviso a las compañías para que de una manera urgente sea retirado o desconectado de forma definitiva

### Extracción de escombros

Se regarán de forma que no se produzca polvo

Los escombros antes de cargar sobre el camión, se tendrán que comprobar que no contengan elementos que puedan transmitir enfermedades, malos olores, toxicidad, etc, y si hiciera falta se tendría que desinfectar con los productos adecuados

El espacio de cargar escombros será el suficiente por la evolución de la pala cargadora y de los camiones y no tendrá que suponer ningún peligro peatonal

No se permitirá la acumulación de escombros última la valla de protección ni en las medianeras colindantes

Durante el proceso de carga de los camiones, se situará un operario para avisar a los viandantes que circulen por la acera, y en las maniobras de entrada y salida al vial de circulación estará pendiente de la llegada de otros vehículos para avisarles de dichas maniobras

### Relleno zona sótano

Para evitar posibles afectaciones, eliminar riesgos y acumulaciones de agua de lluvia, se ha previsto rellenar el foso situado bajo el actual escenario por medio de los escombros cerámicos procedentes del propio derribo hasta la cota del terreno

### Condiciones para después del derribo

Una vez retiradas todos los escombros y dado por finalizado el derribo, se realizará una revisión organoléptica general de las fincas colindantes y elementos urbanísticos, a fin de darse cuenta de los posibles daños que hayan podido sufrir durante las obras de escombro, y proceder a la reparación adecuada de los mismos

Se realizará la demolición y extracción de la solera de protección realizada, se vallará de forma definitiva el solar, incluido puertas de acceso y se colocará 2 postes para iluminación sustituyendo las luminarias actuales en la fachada del edificio a derribar

## **EPIGRAFE 1 : DELIMITACION GENERAL DE FUNCIONES TECNICAS**

### **EL APAREJADOR O ARQUITECTO TECNICO**

Artículo 4.- Corresponde al Aparejador o Arquitecto Técnico:

- Redactar los complementos o rectificaciones del proyecto que se precisen.
- Asistir a las obras, cuantas veces lo requiera su naturaleza y complejidad, a fin de resolver las contingencias que se produzcan e impartir las instrucciones complementarias que sean precisas para conseguir la correcta solución arquitectónica.
- Coordinar la intervención en obra de otros técnicos que, en su caso, concurran a la dirección con función propia en aspectos parciales de su especialidad.
- Planificar, el control de calidad y económico de las obras.
- Redactar, cuando se requiera, el estudio de los sistemas adecuados a los riesgos del trabajo en la realización de la obra y aprobar el Plan de seguridad e higiene para la aplicación del mismo.
- Comprobar las instalaciones provisionales, medios auxiliares y sistemas de seguridad e higiene en el trabajo, controlando su correcta ejecución.
- Ordenar y dirigir la ejecución material con arreglo al proyecto, a las normas técnicas y a las reglas de la buena construcción.
- Realizar o disponer las pruebas y ensayos de materiales, instalaciones y demás unidades de obra según las frecuencias de muestreo programadas en el plan de control, así como efectuar las demás comprobaciones que resulten necesarias para asegurar la calidad constructiva de acuerdo con el proyecto y la normativa técnica aplicable.

De los resultados informará puntualmente al Constructor, impartándole, en su caso, las órdenes oportunas.

- Realizar las mediciones de obra ejecutada y dar conformidad, según las relaciones establecidas, a las certificaciones valoradas y a la liquidación final de la obra.
- Preparar la documentación final de la obra y expedir y suscribir , el certificado final de la misma.

#### EL CONSTRUCTOR

Artículo 5.- Corresponde al Constructor:

- Organizar los trabajos de construcción, redactando los planes de obra que se precisen y proyectando o autorizando las instalaciones provisionales y medios auxiliares de la obra.
- Elaborar, cuando se requiera, el Plan de Seguridad e Higiene de la obra en aplicación del estudio correspondiente, y disponer, en todo caso, la ejecución de las medidas preventivas, velando por su cumplimiento y por la observancia de la normativa vigente en materia de seguridad e higiene en el trabajo.
- Suscribir con el Aparejador o Arquitecto Técnico, el acta de replanteo de la obra.
- d) Ostentar la jefatura de todo el personal que intervenga en la obra y coordinar las intervenciones de los subcontratistas.
- Asegurar la idoneidad de todos y cada uno de los materiales y elementos constructivos que se utilicen, comprobando los preparados en obra y rechazando, por iniciativa propia o por prescripción del Aparejador o Arquitecto Técnico, los suministros o prefabricados que no cuenten con las garantías o documentos de idoneidad requeridos por las normas de aplicación.
- Custodiar el Libro de órdenes y seguimiento de la obra, y dar el enterado a las anotaciones que se practiquen en el mismo.
- Facilitar al Aparejador o Arquitecto Técnico, con antelación suficiente, los materiales precisos para el cumplimiento de su cometido.
- Preparar las certificaciones parciales de obra y la propuesta de liquidación final.
- Suscribir con el Promotor las actas de recepción provisional y definitiva.
- Concertar los seguros de accidentes de trabajo y de daños a terceros durante la obra.

#### EPIGRAFE 2 : OBLIGACIONES Y DERECHOS GENERALES DEL CONSTRUCTOR O CONTRATISTA

##### VERIFICACION DE LOS DOCUMENTOS DEL PROYECTO

Artículo 6.- Antes de dar comienzo a las obras, el Constructor consignará por escrito que la documentación aportada le resulta suficiente para la comprensión de la totalidad de la obra contratada, o en caso contrario, solicitará las aclaraciones pertinentes.

##### PLAN DE SEGURIDAD E HIGIENE

Artículo 7.- El Constructor, a la vista del Proyecto de Ejecución conteniendo, en su caso, el Estudio de Seguridad e Higiene, presentará el Plan de Seguridad e Higiene de la obra a la aprobación del Aparejador o Arquitecto Técnico de la dirección facultativa.

Existirá el libro de incidencias, con hojas cuádruplicadas, destinadas a:

- Inspección de Trabajo y Seguridad Social
- Dirección Facultativa
- Contratista o Constructor principal
- Vigilante de Seguridad o Comité de Seguridad e Higiene.

Las anotaciones a dicho libro las podrán efectuar las partes antes mencionadas y además por los representantes de los trabajadores.

El constructor está obligado a notificar cualquier anotación del libro de incidencias, a los destinatarios previstos antes mencionados, dentro de las 24 horas siguientes.

##### OFICINA EN LA OBRA

Artículo 8.- El Constructor habilitará en la obra una oficina en la que existirá una mesa o tablero adecuado, en el que puedan extenderse y consultarse los planos. En dicha oficina tendrá siempre el Contratista a disposición de la Dirección Facultativa:

- El Proyecto de Ejecución completo, incluidos los complementos que en su caso redacte el Aparejador o Arquitecto Técnico.
- La Licencia de Obras.
- El Libro de Ordenes y Asistencias.
- El Plan de Seguridad e Higiene.
- El Libro de Incidencias.
- El Reglamento y Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- La documentación de los seguros mencionados en el artículo 5.j).

Dispondrá además el Constructor una oficina para la Dirección facultativa, convenientemente acondicionada para que en ella se pueda trabajar con normalidad a cualquier hora de la jornada.

##### REPRESENTACION DEL CONTRATISTA

Artículo 9.- El Constructor viene obligado a comunicar a la propiedad la persona designada como delegado suyo en la obra, que tendrá el carácter de Jefe de la misma, con dedicación plena y con facultades para representarle y adoptar en todo momento cuantas decisiones competan a la contrata. Serán sus funciones las del Constructor según se especifica en el artículo 5.

Cuando la importancia de las obras lo requiera y así se consigne en el Pliego de "Condiciones particulares de índole facultativa", el Delegado del Contratista será un facultativo de grado superior o grado medio, según los casos.

El Pliego de Condiciones particulares determinará el personal facultativo o especialista que el Constructor se obligue a mantener en la obra como mínimo, y el tiempo de dedicación comprometido.

El incumplimiento de esta obligación o, en general, la falta de cualificación suficiente por parte del personal según la naturaleza de los trabajos, facultará al Arquitecto Técnico para ordenar la paralización de las obras, sin derecho a reclamación alguna, hasta que se subsane la deficiencia.

#### PRESENCIA DEL CONSTRUCTOR EN LA OBRA

Artículo 10.- El Jefe de obra, por sí o por medio de sus técnicos, o encargados estará presente durante la jornada legal de trabajo y acompañará al Aparejador o Arquitecto Técnico, en las visitas que hagan a las obras, poniéndose a su disposición para la práctica de los reconocimientos que se consideren necesarios y suministrándoles los datos precisos para la comprobación de mediciones y liquidaciones.

#### TRABAJOS NO ESTIPULADOS EXPRESAMENTE

Artículo 11.- Es obligación de la contrata el ejecutar cuando sea necesario para la buena construcción y aspecto de las obras, aun cuando no se halle expresamente determinado en los documentos de Proyecto, siempre que, sin separarse de su espíritu y recta interpretación, lo disponga el Arquitecto Técnico dentro de los límites de posibilidades que los presupuestos habiliten para cada unidad de obra y tipo de ejecución.

En defecto de especificación en el Pliego de Condiciones particulares, se entenderá que requiere reformado de proyecto con consentimiento expreso de la propiedad, toda variación que suponga incremento de precios de alguna unidad de obra en más del 20 por 100 o del total del presupuesto en más de un 10 por 100.

#### INTERPRETACIONES, ACLARACIONES Y MODIFICACIONES DE LOS DOCUMENTOS DEL PROYECTO

Artículo 12.- Cuando se trate de aclarar, interpretar o modificar preceptos de los Pliegos de Condiciones o indicaciones de los planos o croquis, las órdenes e instrucciones correspondientes se comunicarán precisamente por escrito al Constructor, estando éste obligado a su vez a devolver los originales o las copias suscribiendo con su firma el enterado, que figurará al pie de todas las órdenes, avisos o instrucciones que reciba del Aparejador o Arquitecto Técnico.

Cualquier reclamación que en contra de las disposiciones tomadas por éstos crea oportuno hacer el Constructor, habrá de dirigirla, dentro precisamente del plazo de tres días, a quien la hubiere dictado, el cual dará al Constructor el correspondiente recibo, si éste lo solicitase.

Artículo 13.- El Constructor podrá requerir del Aparejador o Arquitecto Técnico, según sus respectivos cometidos, las instrucciones o aclaraciones que se precisen para la correcta interpretación y ejecución de lo proyectado.

#### RECLAMACIONES CONTRA LAS ORDENES DE LA DIRECCION FACULTATIVA

Artículo 14.- Las reclamaciones que el Contratista quiera hacer contra las órdenes o instrucciones dimanadas de la Dirección Facultativa, sólo podrá presentarlas, a través del Arquitecto Técnico, ante la Propiedad, si son de orden económico y de acuerdo con las condiciones estipuladas en los Pliegos de Condiciones correspondientes.

Contra disposiciones de orden técnico del Aparejador o Arquitecto Técnico, no se admitirá reclamación alguna, pudiendo el Contratista salvar su responsabilidad, si lo estima oportuno, mediante exposición razonada dirigida al Aparejador o Arquitecto Técnico, el cual podrá limitar su contestación al acuse de recibo, que en todo caso será obligatorio para este tipo de reclamaciones.

#### RECUSACION POR EL CONTRATISTA DEL PERSONAL NOMBRADO POR EL ARQUITECTO TEC.

Artículo 15.- El Constructor no podrá recusar a los Aparejadores o Arquitectos Técnicos, o personal encargado por éstos de la vigilancia de las obras, ni pedir que por parte de la propiedad se designen otros facultativos para los reconocimientos y mediciones.

Cuando se crea perjudicado por la labor de éstos, procederá de acuerdo con lo estipulado en el artículo precedente, pero sin que por esta causa puedan interrumpirse ni perturbarse la marcha de los trabajos.

#### FALTAS DEL PERSONAL

Artículo 16.- El Aparejador o Arquitecto Técnico, en supuestos de desobediencia a sus instrucciones, manifiesta incompetencia o negligencia grave que comprometan o perturben la marcha de los trabajos, podrá requerir al Contratista para que aparte de la obra a los dependientes u operarios causantes de la perturbación.

Artículo 17.- El Contratista podrá subcontratar capítulos o unidades de obra a otros contratistas e industriales, con sujeción en su caso, a lo estipulado en el Pliego de Condiciones particulares y sin perjuicio de sus obligaciones como Contratista general de la obra.

### **EPIGRAFE 3 : PRESCRIPCIONES GENERALES RELATIVAS A LOS TRABAJOS, A LOS MATERIALES Y A LOS MEDIOS AUXILIARES**

#### CAMINOS Y ACCESOS

Artículo 18.- El Constructor dispondrá por su cuenta los accesos a la obra y el cerramiento o vallado de ésta. El Aparejador o Arquitecto Técnico podrá exigir su modificación o mejora.

#### REPLANTEO

Artículo 19.- El Constructor iniciará las obras con el replanteo de las mismas en el terreno, señalando las referencias principales que mantendrá como base de ulteriores replanteos parciales.

Dichos trabajos se considerarán a cargo del Contratista e incluido en su oferta.

#### COMIENZO DE LA OBRA. RITMO DE EJECUCION DE LOS TRABAJOS

Artículo 20.- El Constructor dará comienzo a las obras en el plazo marcado en el Pliego de Condiciones Particulares, desarrollándolas en la forma necesaria para que dentro de los periodos parciales en aquél señalados queden ejecutados los trabajos correspondientes y, en consecuencia, la ejecución total se lleve a efecto dentro del plazo exigido en el Contrato.

Obligatoriamente y por escrito, deberá el Contratista dar cuenta al Aparejador o Arquitecto Técnico del comienzo de los trabajos al menos con tres días de antelación.

#### ORDEN DE LOS TRABAJOS

Artículo 21.- En general, la determinación del orden de los trabajos es facultad de la contrata, salvo aquellos casos en que, por circunstancias de orden técnico, estime conveniente su variación la Dirección Facultativa.

#### FACILIDADES PARA OTROS CONTRATISTAS

Artículo 22.- De acuerdo con lo que requiera la Dirección Facultativa, el Contratista General deberá dar todas las facilidades razonables para la realización de los trabajos que le sean encomendados a todos los demás Contratistas que intervengan en la obra. Ello sin perjuicio de las compensaciones económicas a que haya lugar entre Contratistas por utilización de medios auxiliares o suministros de energía u otros conceptos.

En caso de litigio, ambos Contratistas estarán a lo que resuelva la Dirección Facultativa.

#### AMPLIACION DEL PROYECTO POR CAUSAS IMPREVISTAS O DE FUERZA MAYOR

Artículo 23.- Cuando sea preciso por motivo imprevisto o por cualquier accidente, ampliar el Proyecto, no se interrumpirán los trabajos, continuándose según las instrucciones dadas por el Aparejador o Arquitecto Técnico en tanto se formula o se tramita el Proyecto Reformado.

El Constructor está obligado a realizar con su personal y sus materiales cuanto la Dirección de las obras disponga para apeos, apuntalamientos, derribos, recalzos o cualquier otra obra de carácter urgente, anticipando de momento este servicio, cuyo importe le será consignado en un presupuesto adicional o abonado directamente, de acuerdo con lo que se convenga.

#### PRORROGA POR CAUSA DE FUERZA MAYOR

Artículo 24.- Si por causa de fuerza mayor o independiente de la voluntad del Constructor, éste no pudiese comenzar las obras, o tuviese que suspenderlas, o no le fuera posible terminarlas en los plazos prefijados, se le otorgará una prórroga proporcionada para el cumplimiento de la contrata.

Para ello, el Constructor expondrá, en escrito dirigido al Aparejador o Arquitecto Técnico, la causa que impide la ejecución o la marcha de los trabajos y el retraso que por ello se originaría en los plazos acordados, razonando debidamente la prórroga que por dicha causa solicita.

#### RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCION FACULTATIVA EN EL RETRASO DE LA OBRA

Artículo 25.- El Contratista no podrá excusarse de no haber cumplido los plazos de obras estipulados, alegando como causa la carencia de planos u órdenes de la Dirección Facultativa, a excepción del caso en que habiéndolo solicitado por escrito no se le hubiesen proporcionado.

#### CONDICIONES GENERALES DE EJECUCION DE LOS TRABAJOS

Artículo 26.- Todos los trabajos se ejecutarán con estricta sujeción al Proyecto, a las modificaciones del mismo que previamente hayan sido aprobadas y a las órdenes e instrucciones que bajo su responsabilidad y por escrito entreguen el Aparejador o Arquitecto Técnico al Constructor, dentro de las limitaciones presupuestarias y de conformidad con lo especificado en el artículo 11.

#### OBRAS OCULTAS

Artículo 27.- De todos los trabajos y unidades de obra que hayan de quedar ocultos a la terminación del edificio, se levantarán los planos precisos para que queden perfectamente definidos; estos documentos se extenderán por triplicado, entregándose: uno a la Propiedad; otro al Aparejador; y, el tercero, al Contratista, firmados todos ellos por los tres. Dichos planos, que deberán ir suficientemente acotados, se considerarán documentos indispensables e irrecusables para efectuar las mediciones.

#### TRABAJOS DEFECTUOSOS

Artículo 28.- El Constructor debe emplear los materiales que cumplan las condiciones exigidas en las "Condiciones generales y particulares de índole técnica" del Pliego de Condiciones y realizará todos y cada uno de los trabajos contratados de acuerdo con lo especificado también en dicho documento.

Por ello, y hasta que tenga lugar la recepción definitiva del edificio, es responsable de la ejecución de los trabajos que ha contratado y de las faltas y defectos que en éstos puedan existir por su mala ejecución o por la deficiente calidad de los materiales empleados o aparatos colocados, sin que le

exonere de responsabilidad el control que compete al Aparejador o Arquitecto Técnico, ni tampoco el hecho de que estos trabajos hayan sido valorados en las certificaciones parciales de obra, que siempre se entenderán extendidas y abonadas a buena cuenta.

Como consecuencia de lo anteriormente expresado, cuando el Aparejador o Arquitecto Técnico advierta vicios o defectos en los trabajos ejecutados, o que los materiales empleados o los aparatos colocados no reúnen las condiciones preceptuadas, ya sea en el curso de la ejecución de los trabajos, o finalizados éstos, y antes de verificarse la recepción definitiva de la obra, podrá disponer que las partes defectuosas sean demolidas y reconstruidas de acuerdo con lo contratado, y todo ello a expensas de la contrata.

#### VICIOS OCULTOS

Artículo 29.- Si el Aparejador o Arquitecto Técnico tuviese fundadas razones para creer en la existencia de vicios ocultos de construcción en las obras ejecutadas, ordenará efectuar en cualquier tiempo, y antes de la recepción definitiva, los ensayos, destructivos o no, que crea necesarios para reconocer los trabajos que suponga defectuosos.

Los gastos que se ocasionen serán de cuenta del Constructor, siempre que los vicios existan realmente, en caso contrario serán a cargo de la Propiedad.

#### DE LOS MATERIALES Y DE LOS APARATOS. SU PROCEDENCIA

Artículo 30.- El Constructor tiene libertad de proveerse de los materiales y aparatos de todas clases en los puntos que le parezca conveniente, excepto en los casos en que el Pliego Particular de Condiciones Técnicas preceptúe una procedencia determinada.

Obligatoriamente, y antes de proceder a su empleo o acopio, el Constructor deberá presentar al Aparejador o Arquitecto Técnico una lista completa de los materiales y aparatos que vaya a utilizar en la que se especifiquen todas las indicaciones sobre marcas, calidades, procedencia e idoneidad de cada uno de ellos.

#### PRESENTACION DE MUESTRAS

Artículo 31.- A petición del Aparejador o Arquitecto Técnico, el Constructor le presentará las muestras de los materiales siempre con la antelación prevista en el Calendario de la Obra.

#### MATERIALES NO UTILIZABLES

Artículo 32.- El Constructor, a su costa, transportará y colocará, agrupándolos ordenadamente y en el lugar adecuado, los materiales procedentes de las excavaciones, derribos, etc., que no sean utilizables en la obra.

Se retirarán de ésta o se llevarán al vertedero, cuando así estuviese establecido en el Pliego de Condiciones particulares vigente en la obra.

Si no se hubiese preceptuado nada sobre el particular, se retirarán de ella cuando así lo ordene el Aparejador o Arquitecto Técnico, pero acordando previamente con el Constructor su justa tasación, teniendo en cuenta el valor de dichos materiales y los gastos de su transporte.

#### MATERIALES Y APARATOS DEFECTUOSOS

Artículo 33.- Cuando los materiales, elementos de instalaciones o aparatos no fuesen de la calidad prescrita en este Pliego, o no tuvieran la preparación en él exigida o, en fin, cuando la falta de prescripciones formales de aquél, se reconociera o demostrara que no eran adecuados para su objeto, el Aparejador o Arquitecto Técnico, dará orden al Constructor de sustituirlos por otros que satisfagan las condiciones o llenen el objeto a que se destinen.

Si a los quince (15) días de recibir el Constructor orden de que retire los materiales que no estén en condiciones, no ha sido cumplida, podrá hacerlo la Propiedad cargando los gastos a la contrata.

Si los materiales, elementos de instalaciones o aparatos fueran defectuosos, pero aceptables a juicio del Aparejador o Arquitecto Técnico, se recibirán pero con la rebaja del precio que aquél determine, a no ser que el Constructor prefiera sustituirlos por otros en condiciones.

#### GASTOS OCASIONADOS POR PRUEBAS Y ENSAYOS

Artículo 34.- Todos los gastos originados por las pruebas y ensayos de materiales o elementos que intervengan en la ejecución de las obras, serán de cuenta de la contrata.

Todo ensayo que no haya resultado satisfactorio o que no ofrezca las suficientes garantías podrá comenzarse de nuevo a cargo del mismo.

#### LIMPIEZA DE LAS OBRAS

Artículo 35.- Es obligación del Constructor mantener limpias las obras y sus alrededores, tanto de escombros como de materiales sobrantes, hacer desaparecer las instalaciones provisionales que no sean necesarias, así como adoptar las medidas y ejecutar todos los trabajos que sean necesarios para que la obra ofrezca buen aspecto.

#### OBRAS SIN PRESCRIPCIONES

Artículo 36.- En la ejecución de trabajos que entran en la construcción de las obras y para los cuales no existan prescripciones consignadas explícitamente en este Pliego ni en la restante documentación del Proyecto, el Constructor se atenderá, en primer término, a las instrucciones que dicte la Dirección Facultativa de las obras y, en segundo lugar, a las reglas y prácticas de la buena construcción.

#### EPIGRAFE 4 : DE LAS RECEPCIONES DE EDIFICIOS Y OBRAS ANEJAS DE LAS RECEPCIONES PROVISIONALES

Artículo 37.- Treinta días antes de dar fin a las obras, comunicará el Aparejador o Arquitecto Técnico a la Propiedad la proximidad de su terminación a fin de convenir la fecha para el acto de recepción provisional.

Esta se realizará con la intervención de la Propiedad, del Constructor y del Aparejador o Arquitecto Técnico. Se convocará también a los restantes técnicos que, en su caso, hubiesen intervenido en la dirección con función propia en aspectos parciales o unidades especializadas.

Practicado un detenido reconocimiento de las obras, se extenderá un acta con tantos ejemplares como intervinientes y firmados por todos ellos.

Desde esta fecha empezará a correr el plazo de garantía, si las obras se hallasen en estado de ser admitidas. Seguidamente, los Técnicos de la Dirección Facultativa extenderán el correspondiente Certificado de final de obra.

Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas, se hará constar en el acta y se darán al Constructor las oportunas instrucciones para remediar los defectos observados, fijando un plazo para subsanarlos, expirado el cual, se efectuará un nuevo reconocimiento a fin de proceder a la recepción provisional de la obra.

Si el Constructor no hubiese cumplido, podrá declararse resuelto el contrato con pérdida de la fianza.

#### DOCUMENTACION FINAL DE LA OBRA

Artículo 38.- El Aparejador o Arquitecto Técnico facilitará a la Propiedad la documentación final de las obras, con las especificaciones y contenido dispuestos por la legislación vigente.

#### MEDICION DEFINITIVA DE LOS TRABAJOS Y LIQUIDACION PROVISIONAL DE LA OBRA

Artículo 39.- Recibidas provisionalmente las obras, se procederá inmediatamente por el Aparejador o Arquitecto Técnico a su medición definitiva, con precisa asistencia del Constructor o de su representante. Se extenderá la oportuna certificación por triplicado que servirá para el abono por la Propiedad del saldo resultante salvo la cantidad retenida en concepto de fianza.

#### PLAZO DE GARANTIA

Artículo 40.- El plazo de garantía deberá estipularse en el Pliego de Condiciones Particulares y en cualquier caso nunca deberá ser inferior a nueve meses.

#### CONSERVACION DE LAS OBRAS RECIBIDAS PROVISIONALMENTE

Artículo 41.- Los gastos de conservación durante el plazo de garantía comprendido entre las recepciones provisional y definitiva, correrán a cargo del Contratista.

#### DE LA RECEPCION DEFINITIVA

Artículo 42.- La recepción definitiva se verificará después de transcurrido el plazo de garantía en igual forma y con las mismas formalidades que la provisional, a partir de cuya fecha cesará la obligación del Constructor de reparar a su cargo aquellos desperfectos inherentes a la normal conservación de los edificios y quedarán sólo subsistentes todas las responsabilidades que pudieran alcanzarle por vicios de la construcción.

#### PRORROGA DEL PLAZO DE GARANTIA

Artículo 43.- Si al proceder al reconocimiento para la recepción definitiva de la obra, no se encontrase ésta en las condiciones debidas, se aplazará dicha recepción definitiva y el Aparejador o Arquitecto Técnico marcará al Constructor los plazos y formas en que deberán realizarse las obras necesarias y, de no efectuarse dentro de aquéllos, podrá resolverse el contrato con pérdida de la fianza.

#### DE LAS RECEPCIONES DE TRABAJOS CUYA CONTRATA HAYA SIDO RESCINDIDA

Artículo 44.- En el caso de resolución del contrato, el Contratista vendrá obligado a retirar, en el plazo que se fije en el Pliego de Condiciones Particulares, la maquinaria, medios auxiliares, instalaciones, etc., a resolver los subcontratos que tuviese concertados y a dejar la obra en condiciones de ser reanudada por otra empresa.

Las obras y trabajos terminados por completo se recibirán provisionalmente con los trámites establecidos en el artículo 35. Transcurrido el plazo de garantía se recibirán definitivamente según lo dispuesto en los artículos 39 y 40 de este Pliego.

Para las obras y trabajos no terminados pero aceptados a juicio de la Dirección Facultativa se efectuará una sola y definitiva recepción.

## **CAPITULO II : CONDICIONES ECONOMICAS**

### **EPIGRAFE 1 : PRINCIPIO GENERAL**

Artículo 45.- Todos los que intervienen en el proceso de construcción tienen derecho a percibir puntualmente las cantidades devengadas por su correcta actuación con arreglo a las condiciones contractualmente establecidas.

Artículo 46.- La propiedad, el contratista y, en su caso, los técnicos pueden exigirse recíprocamente las garantías adecuadas al cumplimiento puntual de sus obligaciones de pago.

### **EPIGRAFE 2 : FIANZAS**

Artículo 47.- El contratista prestará fianza con arreglo a alguno de los siguientes procedimientos, según se estipule:

- a) Depósito previo, en metálico o valores, o aval bancario, por importe entre el 3 por 100 y 10 por 100 del precio total de contrata.
- b) Mediante retención en las certificaciones parciales o pagos a cuenta en igual proporción.

#### FIANZA PROVISIONAL

Artículo 48.- En el caso de que la obra se adjudique por subasta pública, el depósito provisional para tomar parte en ella se especificará en el anuncio de la misma y su cuantía será de ordinario, y salvo estipulación distinta en el Pliego de Condiciones particulares vigente en la obra, de un tres por ciento (3 por 100) como mínimo, del total del presupuesto de contrata.

El Contratista a quien se haya adjudicado la ejecución de una obra o servicio para la misma, deberá depositar en el punto y plazo fijados en el anuncio de la subasta o el que se determine en el Pliego de Condiciones particulares del Proyecto, la fianza definitiva que se señale y, en su defecto, su importe será el diez por cien (10 por 100) de la cantidad por la que se haga la adjudicación de la obra, fianza que puede constituirse en cualquiera de las formas especificadas en el apartado anterior.

El plazo señalado en el párrafo anterior, y salvo condición expresa establecida en el Pliego de Condiciones particulares, no excederá de treinta días naturales a partir de la fecha en que se le comunique la adjudicación, y dentro de él deberá presentar el adjudicatario la carta de pago o recibo que acredite la constitución de la fianza a que se refiere el mismo párrafo.

La falta de cumplimiento de este requisito dará lugar a que se declare nula la adjudicación, y el adjudicatario perderá el depósito provisional que hubiese hecho para tomar parte en la subasta.

#### EJECUCION DE TRABAJOS CON CARGO A LA FIANZA

Artículo 49.- Si el Contratista se negase a hacer por su cuenta los trabajos precisos para ultimar la obra en las condiciones contratadas, el Aparejador o Arquitecto Técnico, en nombre y representación del Propietario, los ordenará ejecutar a un tercero, o, podrá realizarlos directamente por administración, abonando su importe con la fianza depositada, sin perjuicio de las acciones a que tenga derecho el Propietario, en el caso de que el importe de la fianza no bastare para cubrir el importe de los gastos efectuados en las unidades de obra que no fuesen de recibo.

#### DE SU DEVOLUCION EN GENERAL

Artículo 50.- La fianza retenida será devuelta al Contratista en un plazo que no excederá de treinta (30) días una vez firmada el Acta de Recepción Definitiva de la obra. La propiedad podrá exigir que el Contratista le acredite la liquidación y finiquito de sus deudas causadas por la ejecución de la obra, tales como salarios, suministros, subcontratos, etc.

#### DEVOLUCION DE LA FIANZA EN EL CASO DE EFECTUARSE RECEPCIONES PARCIALES

Artículo 51.- Si la propiedad, con la conformidad de la Dirección Facultativa, accediera a hacer recepciones parciales, tendrá derecho el Contratista a que se le devuelva la parte proporcional de la fianza.

### EPIGRAFE 3 : DE LOS PRECIOS

#### COMPOSICION DE LOS PRECIOS UNITARIOS

Artículo 52.- El cálculo de los precios de las distintas unidades de obra es el resultado de sumar los costes directos, los indirectos, los gastos generales y el beneficio industrial.

Se considerarán costes directos

- a) La mano de obra, con sus pluses y cargas y seguros sociales, que intervienen directamente en la ejecución de la unidad de obra.
- b) Los materiales, a los precios resultantes a pie de obra, que queden integrados en la unidad de que se trate o que sean necesarios para su ejecución.
- c) Los equipos y sistemas técnicos de seguridad e higiene para la prevención y protección de accidentes y enfermedades profesionales.
- d) Los gastos de personal, combustible, energía, etc., que tengan lugar por el accionamiento o funcionamiento de la maquinaria e instalaciones utilizadas en la ejecución de la unidad de obra.
- e) Los gastos de amortización y conservación de la maquinaria, instalaciones, sistemas y equipos anteriormente citados.

Se considerarán costes indirectos

Los gastos de instalación de oficinas a pie de obra, comunicaciones, edificación de almacenes, talleres, pabellones temporales para obreros, laboratorios, seguros, etc., los del personal técnico y administrativo adscrito exclusivamente a la obra y los imprevistos. Todos estos gastos, se cifrarán en un porcentaje de los costes directos.

Se considerarán gastos generales

Los gastos generales de empresa, gastos financieros, cargas fiscales y tasas de la Administración, legalmente establecidas. Se cifrarán como un porcentaje de la suma de los costes directos e indirectos (en los contratos de obras de la Administración pública este porcentaje se establece entre un 13 por 100 y un 17 por 100).

Beneficio industrial

El beneficio industrial del Contratista se establece en el 6 por 100 sobre la suma de las anteriores partidas.

Precio de Ejecución material

Se denominará Precio de Ejecución material el resultado obtenido por la suma de los anteriores conceptos a excepción del Beneficio Industrial.

Precio de Contrata

El precio de Contrata es la suma de los costes directos, los indirectos, los Gastos Generales y el Beneficio Industrial.

El IVA gira sobre esta suma pero no integra el precio.

#### PRECIOS DE CONTRATA IMPORTE DE CONTRATA

Artículo 53.- En el caso de que los trabajos a realizar en un edificio u obra aneja cualquiera se contratasen a riesgo y ventura, se entiende por Precio de contrata el que importa el coste total de la unidad de obra, es decir, el precio de Ejecución material, más el tanto por ciento (%) sobre este último precio en concepto de Beneficio Industrial del Contratista. El beneficio se estima normalmente, en 6 por 100, salvo que en las condiciones particulares se establezca otro distinto.

#### PRECIOS CONTRADICTORIOS

Artículo 54.- Se producirán precios contradictorios sólo cuando la Propiedad por medio del Arquitecto decida introducir unidades o cambios de calidad en alguna de las previstas, o cuando sea necesario afrontar alguna circunstancia imprevista.

El Contratista estará obligado a efectuar los cambios.

A falta de acuerdo, el precio se resolverá contradictoriamente entre el Aparejador o Arquitecto Técnico y el Contratista antes de comenzar la ejecución de los trabajos y en el plazo que determine el Pliego de Condiciones Particulares. Si subsiste la diferencia se acudirá, en primer lugar, al concepto más análogo dentro del cuadro de precios del proyecto, y en segundo lugar al banco de precios de uso más frecuente en la localidad.

Los contradictorios que hubiere se referirán siempre a los precios unitarios de la fecha del contrato.

#### RECLAMACIONES DE AUMENTO DE PRECIOS POR CAUSAS DIVERSAS

Artículo 55.- Si el Contratista, antes de la firma del contrato, no hubiese hecho la reclamación u observación oportuna, no podrá bajo ningún pretexto de error u omisión reclamar aumento de los precios fijados en el cuadro correspondiente del presupuesto que sirva de base para la ejecución de las obras (con referencia a Facultativas).

#### FORMAS TRADICIONALES DE MEDIR O DE APLICAR LOS PRECIOS

Artículo 56.- En ningún caso podrá alegar el Contratista los usos y costumbres del país respecto de la aplicación de los precios o de la forma de medir las unidades de obra ejecutadas, se estará a lo previsto en primer lugar, al Pliego General de Condiciones Técnicas, y en segundo lugar, al Pliego General de Condiciones particulares.

#### DE LA REVISION DE LOS PRECIOS CONTRATADOS

Artículo 57.- Contratándose las obras a riesgo y ventura, no se admitirá la revisión de los precios en tanto que el incremento no alcance, en la suma de las unidades que falten por realizar de acuerdo con el Calendario, un montante superior al tres por 100 (3 por 100) del importe total del presupuesto de Contrato.

Caso de producirse variaciones en alza superiores a este porcentaje, se efectuará la correspondiente revisión de acuerdo con la fórmula establecida en el Pliego de Condiciones Particulares, percibiendo el Contratista la diferencia en más que resulte por la variación del IPC superior al 3 por 100.

No habrá revisión de precios de las unidades que puedan quedar fuera de los plazos fijados en el Calendario de la oferta.

#### ACOPIO DE MATERIALES

Artículo 58.- El Contratista queda obligado a ejecutar los acopios de materiales o aparatos de obra que la Propiedad ordene por escrito.

Los materiales acopiados, una vez abonados por el Propietario son, de la exclusiva propiedad de éste; de su guarda y conservación será responsable el Contratista.

#### EPIGRAFE 4 : OBRAS POR ADMINISTRACION

##### ADMINISTRACION

Artículo 59.- Se denominan "Obras por Administración" aquéllas en las que las gestiones que se precisan para su realización las lleva directamente el propietario, bien por sí o por un representante suyo o bien por mediación de un constructor.

Las obras por administración se clasifican en las dos modalidades siguientes:

- a) Obras por administración directa.
- b) Obras por administración delegada o indirecta.

##### OBRAS POR ADMINISTRACION DIRECTA

Artículo 60.- Se denominan "Obras por Administración directa" aquellas en las que el Propietario por sí o por mediación de un representante suyo, que puede ser el propio Aparejador o Arquitecto Técnico, expresamente autorizado a estos efectos, lleve directamente las gestiones precisas para la ejecución de la obra, adquiriendo los materiales, contratando su transporte a la obra y, en suma interviniendo directamente en todas las operaciones precisas para que el personal y los obreros contratados por él puedan realizarla; en estas obras el constructor, si lo hubiese, o el encargado de su realización, es un mero dependiente del propietario, ya sea como empleado suyo o como autónomo contratado por él, que es quien reúne en sí, por tanto, la doble personalidad de Propietario y Contratista.

#### OBRAS POR ADMINISTRACION DELEGADA O INDIRECTA

Artículo 61.- Se entiende por "Obra por Administración delegada o indirecta" la que convienen un Propietario y un Constructor para que éste, por cuenta de aquél y como delegado suyo, realice las gestiones y los trabajos que se precisen y se convengan.  
Son por tanto, características peculiares de las "Obras por Administración delegada o indirecta" las siguientes:

- a) Por parte del Propietario, la obligación de abonar directamente o por mediación del Constructor todos los gastos inherentes a la realización de los trabajos convenidos, reservándose el Propietario la facultad de poder ordenar, bien por sí o por medio del Aparejador o Arquitecto Técnico en su representación, el orden y la marcha de los trabajos, la elección de los materiales y aparatos que en los trabajos han de emplearse y, en suma, todos los elementos que crea preciso para regular la realización de los trabajos convenidos.
- b) Por parte del Constructor, la obligación de llevar la gestión práctica de los trabajos, aportando sus conocimientos constructivos, los medios auxiliares precisos y, en suma, todo lo que, en armonía con su cometido, se requiera para la ejecución de los trabajos, percibiendo por ello del Propietario un tanto por ciento (%) prefijado sobre el importe total de los gastos efectuados y abonados por el Constructor.

#### LIQUIDACION DE OBRAS POR ADMINISTRACION

Artículo 62.- Para la liquidación de los trabajos que se ejecuten por administración delegada o indirecta, regirán las normas que a tales fines se establezcan en las "Condiciones particulares de índole económica" vigentes en la obra; a falta de ellas, las cuentas de administración las presentará el Constructor al Propietario, en relación valorada a la que deberá acompañarse y agrupados en el orden que se expresan los documentos siguientes todos ellos conformados por el Aparejador o Arquitecto Técnico:

- a) Las facturas originales de los materiales adquiridos para los trabajos y el documento adecuado que justifique el depósito o el empleo de dichos materiales en la obra.
- b) Las nóminas de los jornales abonados, ajustadas a lo establecido en la legislación vigente, especificando el número de horas trabajadas en la obra por los operarios de cada oficio y su categoría, acompañando a dichas nóminas una relación numérica de los encargados, capataces, jefes de equipo, oficiales y ayudantes de cada oficio, peones especializados y sueltos, listeros, guardas, etc., que hayan trabajado en la obra durante el plazo de tiempo a que correspondan las nóminas que se presentan.
- c) Las facturas originales de los transportes de materiales puestos en la obra o de retirada de escombros.
- d) Los recibos de licencias, impuestos y demás cargas inherentes a la obra que haya pagado o en cuya gestión haya intervenido el Constructor, ya que su abono es siempre de cuenta del Propietario.

A la suma de todos los gastos inherentes a la propia obra en cuya gestión o pago haya intervenido el Constructor se le aplicará, a falta de convenio especial, un quince por ciento (15 por 100), entendiéndose que en este porcentaje están incluidos los medios auxiliares y los de seguridad preventivos de accidentes, los Gastos Generales que al Constructor originen los trabajos por administración que realiza y el Beneficio Industrial del mismo.

#### ABONO AL CONSTRUCTOR DE LAS CUENTAS DE ADMINISTRACION DELEGADA

Artículo 63.- Salvo pacto distinto, los abonos al Constructor de las cuentas de Administración delegada los realizará el Propietario mensualmente según los partes de trabajos realizados aprobados por el propietario o por su delegado representante.  
Independientemente, el Aparejador o Arquitecto Técnico redactará, con igual periodicidad, la medición de la obra realizada, valorándola con arreglo al presupuesto aprobado. Estas valoraciones no tendrán efectos para los abonos al Constructor salvo que se hubiese pactado lo contrario contractualmente.

#### NORMAS PARA LA ADQUISICION DE LOS MATERIALES Y APARATOS

Artículo 64.- No obstante las facultades que en estos trabajos por Administración delegada se reserva el Propietario para la adquisición de los materiales y aparatos, si al Constructor se le autoriza para gestionarlos y adquirirlos, deberá presentar al Propietario, o en su representación al Aparejador o Arquitecto Técnico, los precios y las muestras de los materiales y aparatos ofrecidos, necesitando su previa aprobación antes de adquirirlos.

#### RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR EN EL BAJO RENDIMIENTO DE LOS OBREROS

Artículo 65.- Si de los partes mensuales de obra ejecutada que preceptivamente debe presentar el Constructor al Aparejador o Arquitecto Técnico, éste advirtiese que los rendimientos de la mano de obra, en todas o en algunas de las unidades de obra ejecutada, fuesen notoriamente inferiores a los rendimientos normales generalmente admitidos para unidades de obra iguales o similares, se lo notificará por escrito al Constructor, con el fin de que éste haga las gestiones precisas para aumentar la producción en la cuantía señalada por la Dirección Facultativa.  
Si hecha esta notificación al Constructor, en los meses sucesivos, los rendimientos no llegasen a los normales, el Propietario queda facultado para resarcirse de la diferencia, rebajando su importe del quince por ciento (15 por 100) que por los conceptos antes expresados correspondería abonarle

al Constructor en las liquidaciones quincenales que preceptivamente deben efectuarse. En caso de no llegar ambas partes a un acuerdo en cuanto a los rendimientos de la mano de obra, se someterá el caso a arbitraje.

## RESPONSABILIDADES DEL CONSTRUCTOR

Artículo 66.- En los trabajos de "Obras por Administración delegada", el Constructor sólo será responsable de los defectos constructivos que pudieran tener los trabajos o unidades por él ejecutadas y también de los accidentes o perjuicios que pudieran sobrevenir a los obreros o a terceras personas por no haber tomado las medidas precisas que en las disposiciones legales vigentes se establecen. En cambio, y salvo lo expresado en el artículo 63 precedente, no será responsable del mal resultado que pudiesen dar los materiales y aparatos elegidos con arreglo a las normas establecidas en dicho artículo.

En virtud de lo anteriormente consignado, el Constructor está obligado a reparar por su cuenta los trabajos defectuosos y a responder también de los accidentes o perjuicios expresados en el párrafo anterior.

## EPIGRAFE 5 : DE LA VALORACION Y ABONO DE LOS TRABAJOS

### FORMAS VARIAS DE ABONO DE LAS OBRAS

Artículo 67.- Según la modalidad elegida para la contratación de las obras y salvo que en el Pliego Particular de Condiciones económicas se preceptúe otra cosa, el abono de los trabajos se efectuará así:

1. Tipo fijo o tanto alzado total.

Se abonará la cifra previamente fijada como base de la adjudicación, disminuida en su caso en el importe de la baja efectuada por el adjudicatario.

2. Tipo fijo o tanto alzado por unidad de obra, cuyo precio invariable se haya fijado de antemano, pudiendo variar solamente el número de unidades ejecutadas.

Previa medición y aplicando al total de las diversas unidades de obra ejecutadas, del precio invariable estipulado de antemano para cada una de ellas, se abonará al Contratista el importe de las comprendidas en los trabajos ejecutados y ultimados con arreglo y sujeción a los documentos que constituyen el Proyecto, los que servirán de base para la medición y valoración de las diversas unidades.

3. Tanto variable por unidad de obra, según las condiciones en que se realice y los materiales diversos empleados en su ejecución de acuerdo con las órdenes de la Dirección Facultativa.

Se abonará al Contratista en idénticas condiciones al caso anterior.

4. Por listas de jornales y recibos de materiales, autorizados en la forma que el presente "Pliego General de Condiciones económicas" determina.

5. Por horas de trabajo, ejecutado en las condiciones determinadas en el contrato.

### RELACIONES VALORADAS Y CERTIFICACIONES

Artículo 68.- En cada una de las épocas o fechas que se fijen en el contrato o en los "Pliegos de Condiciones Particulares" que rijan en la obra, formará el Contratista una relación valorada de las obras ejecutadas durante los plazos previstos, según la medición que habrá practicado el Aparejador o Arquitecto Técnico.

Lo ejecutado por el Contratista en las condiciones preestablecidas, se valorará aplicando al resultado de la medición general, cúbica, superficial, lineal, ponderal o numeral correspondiente para cada unidad de obra, los precios señalados en el presupuesto para cada una de ellas, teniendo presente además lo establecido en el presente "Pliego General de Condiciones económicas" respecto a mejoras o sustituciones de material y a las obras accesorias y especiales, etc.

Al Contratista, que podrá presenciar las mediciones necesarias para extender dicha relación, se le facilitarán por el Aparejador o Arquitecto Técnico los datos correspondientes de la relación valorada, acompañándolos de una nota de envío, al objeto de que, dentro del plazo de diez (10) días a partir de la fecha del recibo de dicha nota, pueda el Contratista examinarlos y devolverlos firmados con su conformidad o hacer, en caso contrario, las observaciones o reclamaciones que considere oportunas. Dentro de los diez (10) días siguientes a su recibo, el Aparejador o Arquitecto Técnico aceptará o rechazará las reclamaciones del Contratista si las hubiere, dando cuenta al mismo de su resolución, pudiendo éste, en el segundo caso, acudir ante el Propietario contra la resolución de la Dirección Facultativa en la forma prevenida en los "Pliegos Generales de Condiciones Facultativas y Legales".

Tomando como base la relación valorada indicada en el párrafo anterior, expedirá el Aparejador o Arquitecto técnico la certificación de las obras ejecutadas.

De su importe se deducirá el tanto por ciento que para la constitución de la fianza se haya preestablecido.

El material acopiado a pie de obra por indicación expresa y por escrito del Propietario, podrá certificarse hasta el noventa por ciento (90 por 100) de su importe, a los precios que figuren en los documentos del Proyecto, sin afectarlos del tanto por ciento de contrata.

Las certificaciones se remitirán al Propietario, dentro del mes siguiente al período a que se refieren, y tendrán el carácter de documento y entregas a buena cuenta, sujetas a las rectificaciones y variaciones que se deriven de la liquidación final, no suponiendo tampoco dichas certificaciones aprobación ni recepción de las obras que comprenden.

Las relaciones valoradas contendrán solamente la obra ejecutada en el plazo a que la valoración se refiere. En el caso de que la Dirección Facultativa lo exigiera, las certificaciones se extenderán al origen.

### MEJORAS DE OBRAS LIBREMENTE EJECUTADAS

Artículo 69.- Cuando el Contratista, incluso con autorización de la Dirección Facultativa, emplease materiales de más esmerada preparación o de mayor tamaño que el señalado en el Proyecto o sustituyese una clase de fábrica con otra que tuviese asignado mayor precio, o ejecutase con mayores dimensiones cualquiera parte de la obra, o, en general, introdujese en ésta y sin pedirselas, cualquiera otra modificación que sea beneficiosa a juicio

del Aparejador o Arquitecto Técnico, no tendrá derecho, sin embargo, más que al abono de lo que pudiera corresponderle en el caso de que hubiese construido la obra con estricta sujeción a la proyectada y contratada o adjudicada.

#### ABONO DE TRABAJOS PRESUPUESTADOS CON PARTIDA ALZADA

Artículo 70.- Salvo lo preceptuado en el "Pliego de Condiciones Particulares de índole económica", vigente en la obra, el abono de los trabajos presupuestados en partida alzada, se efectuará de acuerdo con el procedimiento que corresponda entre los que a continuación se expresan:

- a) Si existen precios contratados para unidades de obras iguales, las presupuestadas mediante partida alzada, se abonarán previa medición y aplicación del precio establecido.
- b) Si existen precios contratados para unidades de obra similares, se establecerán precios contradictorios para las unidades con partida alzada, deducidos de los similares contratados.
- c) Si no existen precios contratados para unidades de obra iguales o similares, la partida alzada se abonará íntegramente al Contratista, salvo el caso de que en el Presupuesto de la obra se exprese que el importe de dicha partida debe justificarse, en cuyo caso, el Aparejador o Arquitecto Técnico indicará al Contratista y con anterioridad a su ejecución, el procedimiento que de seguirse para llevar dicha cuenta, que en realidad será de Administración, valorándose los materiales y jornales a los precios que figuren en el Presupuesto aprobado o, en su defecto, a los que con anterioridad a la ejecución convengan las dos partes, incrementándose su importe total con el porcentaje que se fije en el Pliego de Condiciones Particulares en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial del Contratista.

#### ABONO DE AGOTAMIENTOS Y OTROS TRABAJOS ESPECIALES NO CONTRATADOS

Artículo 71.- Cuando fuese preciso efectuar agotamientos, inyecciones u otra clase de trabajos de cualquiera índole especial u ordinaria, que por no estar contratados no sean de cuenta del Contratista, y si no se contratasen con tercera persona, tendrá el Contratista la obligación de realizarlos y de satisfacer los gastos de toda clase que ocasionen, los cuales le serán abonados por el Propietario por separado de la contrata. Además de reintegrar mensualmente estos gastos al Contratista, se le abonará juntamente con ellos el tanto por ciento del importe total que, en su caso, se especifique en el Pliego de Condiciones Particulares.

#### PAGOS

Artículo 72.- Los pagos se efectuarán por el Propietario en los plazos previamente establecidos, y su importe corresponderá precisamente al de las certificaciones de obra conformadas por la Dirección Facultativa, en virtud de las cuales se verifican aquéllos.

#### ABONO DE TRABAJOS EJECUTADOS DURANTE EL PLAZO DE GARANTIA

Artículo 73.- Efectuada la recepción provisional y si durante el plazo de garantía se hubieran ejecutado trabajos cualesquiera, para su abono se procederá así:

1. Si los trabajos que se realicen estuvieran especificados en el Proyecto, y sin causa justificada no se hubieran realizado por el Contratista a su debido tiempo, y el Aparejador o Arquitecto Técnico exigiera su realización durante el plazo de garantía, serán valorados a los precios que figuren en el Presupuesto y abonados de acuerdo con lo establecido en los "Pliegos Particulares" o en su defecto en los Generales, en el caso de que dichos precios fuesen inferiores a los que rijan en la época de su realización; en caso contrario, se aplicarán estos últimos.
2. Si se han ejecutado trabajos precisos para la reparación de desperfectos ocasionados por el uso del edificio, por haber sido éste utilizado durante dicho plazo por el Propietario, se valorarán y abonarán a los precios del día, previamente acordados.
3. Si se han ejecutado trabajos para la reparación de desperfectos ocasionados por deficiencia de la construcción o de la calidad de los materiales, nada se abonará por ellos al Contratista.

#### EPIGRAFE 6 : DE LAS INDEMNIZACIONES MUTUAS

##### IMPORTE DE LA INDEMNIZACION POR RETRASO NO JUSTIFICADO EN EL PLAZO DE TERMINACION DE LAS OBRAS

Artículo 74.- La indemnización por retraso en la terminación se establecerá en un tanto por mil (0/00) del importe total de los trabajos contratados, por cada día natural de retraso, contados a partir del día de terminación fijado en el Calendario de obra. Las sumas resultantes se descontarán y retendrán con cargo a la fianza.

#### DEMORA DE LOS PAGOS

Artículo 75.- Si el propietario no efectuase el pago de las obras ejecutadas, dentro del mes siguiente al que corresponde el plazo convenido, el Contratista tendrá además el derecho de percibir el abono de un cuatro y medio por ciento (4,5 por 100) anual, en concepto de intereses de demora, durante el espacio de tiempo del retraso y sobre el importe de la mencionada certificación.

Si aún transcurrieran dos meses a partir del término de dicho plazo de un mes sin realizarse dicho pago, tendrá derecho el Contratista a la resolución del contrato, procediéndose a la liquidación correspondiente de las obras ejecutadas y de los materiales acopiados, siempre que éstos reúnan las condiciones preestablecidas y que su cantidad no exceda de la necesaria para la terminación de la obra contratada o adjudicada.

No obstante lo anteriormente expuesto, se rechazará toda solicitud de resolución del contrato fundada en dicha demora de pagos, cuando el Contratista no justifique que en la fecha de dicha solicitud ha invertido en obra o en materiales acopiados admisibles la parte de presupuesto correspondiente al plazo de ejecución que tenga señalado en el contrato.

#### EPIGRAFE 7 : VARIOS

#### MEJORAS Y AUMENTOS DE OBRA. CASOS CONTRARIOS.

Artículo 76.- No se admitirán mejoras de obra, más que en el caso en que el Aparejador o Arquitecto Técnico haya ordenado por escrito la ejecución de trabajos nuevos o que mejoren la calidad de los contratados, así como la de los materiales y aparatos previstos en el contrato. Tampoco se admitirán aumentos de obra en las unidades contratadas, salvo caso de error en las mediciones del Proyecto, a menos que el Aparejador o Arquitecto Técnico ordene, también por escrito, la ampliación de las contratadas.

En todos estos casos serán condición indispensable que ambas partes contratantes, antes de su ejecución o empleo, convengan por escrito los importes totales de las unidades mejoradas, los precios de los nuevos materiales o aparatos ordenados emplear y los aumentos que todas estas mejoras o aumentos de obra supongan sobre el importe de las unidades contratadas.

Se seguirán el mismo criterio y procedimiento, cuando el Aparejador o Arquitecto Técnico introduzca innovaciones que supongan una reducción apreciable en los importes de las unidades de obra contratadas.

#### UNIDADES DE OBRA DEFECTUOSAS PERO ACEPTABLES

Artículo 77.- Cuando por cualquier causa fuera menester valorar obra defectuosa, pero aceptable a juicio de la Dirección Facultativa de las obras, éste determinará el precio o partida de abono después de oír al Contratista, el cual deberá conformarse con dicha resolución, salvo el caso en que, estando dentro del plazo de ejecución, prefiera demoler la obra y rehacerla con arreglo a condiciones, sin exceder de dicho plazo.

#### SEGURO DE LAS OBRAS

Artículo 78.- 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. El importe abonado por la Sociedad Aseguradora, en el caso de siniestro, se ingresará en cuenta a nombre del Propietario, para que con cargo a ella se abone la obra que se construya, y a medida que ésta se vaya realizando. El reintegro de dicha cantidad al Contratista se efectuará por certificaciones, como el resto de los trabajos de la construcción. En ningún caso, salvo conformidad expresa del Contratista, hecho en documento público, el Propietario podrá disponer de dicho importe para menesteres distintos del de reconstrucción de la parte siniestrada; la infracción de lo anteriormente expuesto será motivo suficiente para que el Contratista pueda resolver el contrato, con devolución de fianza, abono completo de gastos, materiales acopiados, etc., y una indemnización equivalente al importe de los daños causados al Contratista por el siniestro y que no se le hubiesen abonado, pero sólo en proporción equivalente a lo que suponga la indemnización abonada por la Compañía Aseguradora, respecto al importe de los daños causados por el siniestro, que serán tasados a estos efectos por el Aparejador o Arquitecto Técnico.

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.

Los riesgos asegurados y las condiciones que figuren en la póliza o pólizas de Seguros, los pondrá el Contratista, antes de contratarlos, en conocimiento del Propietario, al objeto de recabar de éste su previa conformidad o reparos.

#### CONSERVACION DE LA OBRA

Artículo 79.- Si el Contratista, siendo su obligación, no atiende a la conservación de la obra durante el plazo de garantía, en el caso de que el edificio no haya sido ocupado por el Propietario antes de la recepción definitiva, el Aparejador o Arquitecto Técnico, en representación del Propietario, podrá disponer todo lo que sea preciso para que se atienda a la guardería, limpieza y todo lo que fuese menester para su buena conservación, abonándose todo ello por cuenta de la contrata.

Al abandonar el Contratista el edificio, tanto por buena terminación de las obras, como en el caso de resolución del contrato, está obligado a dejarlo desocupado y limpio en el plazo que la Dirección Facultativa fije.

Después de la recepción provisional del edificio y en el caso de que la conservación del edificio corra cargo del Contratista, no deberá haber en él más herramientas, útiles, materiales, muebles, etc., que los indispensables para su guardería y limpieza y para los trabajos que fuese preciso ejecutar.

En todo caso, ocupado o no el edificio, está obligado el Contratista a revisar y reparar la obra, durante el plazo expresado, procediendo en la forma prevista en el presente "Pliego de Condiciones Económicas".

#### USO POR EL CONTRATISTA DE EDIFICIO O BIENES DEL PROPIETARIO

Artículo 80.- Cuando durante la ejecución de las obras ocupe el Contratista, con la necesaria y previa autorización del Propietario, edificios o haga uso de materiales o útiles pertenecientes al mismo, tendrá obligación de repararlos y conservarlos para hacer entrega de ellos a la terminación del contrato, en perfecto estado de conservación, reponiendo los que se hubiesen inutilizado, sin derecho a indemnización por esta reposición ni por las mejoras hechas en los edificios, propiedades o materiales que haya utilizado.

En el caso de que al terminar el contrato y hacer entrega del material, propiedades o edificaciones, no hubiese cumplido el Contratista con lo previsto en el párrafo anterior, lo realizará el Propietario a costa de aquél y con cargo a la fianza.

**ESTADO DE MEDICIONES Y PRESUPUESTO DEL DERRIBO DE LA EDIFICACION EXISTENTE EN CALLE CERVANTES nº 12 DE ALELLA, ADAPTACION DE LAS INSTALACIONES Y POSTERIOR URBANIZACION**

**PRELIMINARES**

**ML. Vallado provisional**

Vallado perimetral , a base de postes metálicos colocados cada 3 m., sobre pies prefabricados de hormigón, para soporte de cerramiento a base de chapa grecada, todo ello acabado galvanizado, de altura 2,00 m.

2	1,50	=	3,00			
2	7,00	=	14,00			
1	26,00	=	26,00			
			43,00 ml.		8,00 €	344,00 €

**M2. Andamio tubular**

Montaje y desmontaje del andamio tubular, cumpliendo las Normas de Seguridad e Higiene, apoyado sobre el pavimento

Se incluye las escaleras de acceso tipo escamoteables, barandas perimetrales, toldo perimetral de protección en toda su altura

Fijación de la misma en los elementos resistentes de la fachada

1	5,00	6,00	=	30,00		
1	23,00	11,00	=	253,00		
1	5,00	6,00	=	30,00		
				313,00 m2.	6,00 €	1.878,00 €

**P.A. Provisionales**

Acometida eléctrica provisional, incluido cuadro eléctrico homologado

Acometida provisional de agua, incluido llave de paso

P.A. 250,00 €

**P.A. Acometidas**

Neutralizar las conexiones de las instalaciones existentes, protección y desvío de la canalización, de acuerdo con las instrucciones de las empresas suministradoras

P.A. 600,00 €

**P.A. Señalización**

Suministro y colocación de señales homologadas, para el tránsito provisional de vehículos y peatonal, mientras duren los trabajos de derribo

P.A. 350,00 €

**P.A. Materiales existentes**

Exstraccion, carga y transporte a vertedero publico, de la totalidad de materiales, mobiliario y enseres existentes en el interior del edificio, dejandolo vacio y preparado para el posterior derribo

P.A. 2.000,00 €

**P.A. Pavimento hidraulico**

Extraccion, carga y transporte al almacen municipal, de las piezas de pavimento hidraulico existente, que se puedan aprovechar, previa extraccion por mediso manuales

P.A. 500,00 €

<b>FIBROCEMENTO</b>
---------------------

**ml. Extraccion fibrocemento**

Se procederá al desmontaje de los elementos existentes de fibrocemento, depositos, chimenea, placas salida cubierta, etc. en piezas enteras a medida que se vayan desmontando, y se almacenarán de forma decuada para mantener la integridad de las mismas y evitar roturas, en un lugar adecuado separado de la zona de trabajo, para su posterior paletizado y embalaje de forma hermética y traslado a vertedero especial, siguiendo la normativa de residuos contaminantes

depositos	3,00 ud.
Chimenea	1,00 ud.
placas cubierta	1,00 ud.

P.A. 1.200,00 €

<b>MADERA</b>
---------------

**m2. Carpintería de madera**

Extracción de la carpintería de madera exterior y interior, para su recuperación, incluido vidrios

	P. Baja exterior			
1	0,70	2,20	=	1,54
1	1,80	1,60	=	2,88
1	0,60	0,60	=	0,36
1	0,80	1,40	=	1,12
1	1,00	2,20	=	2,20
	P. Baja interior			
1	0,70	2,00	=	1,40
	P. 1ª exterior			
7	0,80	1,60	=	8,96
1	0,60	0,60	=	0,36
1	1,10	2,30	=	2,53
	P. 1ª interior			
5	0,70	2,00	=	7,00
	P. Cubierta			
1	0,70	2,00	=	1,40

29,75 m2. 25,00 € 743,75 €

<b>FORJADOS</b>
-----------------

**m2. Forjados existentes**

Extracción de la totalidad del pavimento actual y las soleras estructurales en el interior del edificio, dejando el terreno original sin materiales añadidos, dejando el solar nivelado y limpio de escombros, para permitir el drenaje correcto del agua de lluvia; todo ello por medio de maquinaria a percusión

Incluido la carga traslado de los escombros a vertedero publico autorizado

		Techo P. cubierta					
1	1,00	3,50	=	3,50			
		Techo P. 1ª (cubierta)					
1	5,00	18,00	=	90,00			
		Techo P. Baja					
1	5,00	20,90	=	104,50			
				<u>198,00</u>	m2.	15,00 €	2.970,00 €

OBRA DE FABRICA
-----------------

## m2. Obra de fabrica

Demolición de los muros de obra de fábrica perimetrales, mediante martillo hidráulico sobre máquina

Es imprescindible que la base sobre la que se apoya la máquina soporte la carga total transmitida, y que el alcance del brazo sea suficiente para la altura del elemento a demoler, se procederá con precaución, para evitar su desplome sobre la máquina o el operario

Incluido la carga traslado de los escombros a vertedero publico autorizado

		P. Cubierta					
1	5,00	1,00	=	5,00			
2	3,10	2,00	=	12,40			
1	1,00	1,60	=	1,60			
		P. 1ª					
2	5,00	3,80	=	38,00			
1	18,00	3,80	=	68,40			
1	1,00	3,80	=	3,80			
		P. Baja					
1	5,00	4,00	=	20,00			
1	5,00	1,00	=	5,00			
1	20,90	2,50	=	52,25			
		Exterior					
1	5,00	1,20	=	6,00			
1	4,50	1,00	=	4,50			
1	2,00	1,00	=	2,00			
				<u>218,95</u>	m2.	15,00 €	3.284,25 €

## m2. Tabiqueria

Demolición de la tabiqueria cerámica interior, mediante metodos manuales

Incluido la carga traslado de los escombros a vertedero publico autorizado

		P. 1ª			
5	3,60	3,00	=	54,00	
1	1,50	3,00	=	4,50	

1	11,80	3,00	=	35,40		
	P. Baja					
1	3,90	4,00	=	15,60		
2	3,60	3,00	=	21,60		
1	1,00	1,50	=	1,50		
				<u>132,60</u>	m2.	6,00 € 795,60 €

ACERO
-------

**m1. Porticos, cerchas y vigas**

Demolición de las vigas metálicas transversales, empotradas en la medianera existentes, realizado por piezas, mediante corte y troceado, previa fijación por medio de cables de suspensión o similar

Incluido la carga traslado de los escombros a vertedero publico autorizado

	Techo P. 1ª (cubierta)					
21	5,00		=	105,00		
	Techo P. Baja					
25	5,00		=	125,00		
				<u>230,00</u>	ml.	9,50 € 2.185,00 €

**m2. Rejas y barandas metalicas**

Demolición de las rejas y barandas metalicas existentes, realizado por piezas, mediante corte y troceado, previa fijación por medio de cables de suspensión o similar

Incluido la carga traslado de los escombros a vertedero publico autorizado

	barandas Techo P. 1ª					
1	2,20	1,00	=	2,20		
2	1,90	1,00	=	3,80		
	puerta Techo P. Baja					
1	2,20	2,00	=	4,40		
	Rejas					
1	0,80	1,40	=	1,12		
1	1,00	2,20	=	2,20		
1	0,60	0,60	=	0,36		
				<u>14,08</u>	m2.	50,00 € 704,00 €

SOLERA
--------

**m2. Extracción solera**

Demolición del pavimento de hormigón existente en P. Baja, mediante martillo hidráulico sobre máquina

Incluido la carga traslado de los escombros a vertedero publico autorizado

5,00	21,00		=	105,00		
2,00	1,00		=	2,00		
				<u>107,00</u>	m2.	18,00 € 1.926,00 €

**m2. Muros contención**

Extracción de la totalidad de los muros de contención en el interior del edificio, dejando el terreno original sin materiales añadidos, dejando el solar nivelado y limpio de escombros, para permitir el drenaje correcto del agua de lluvia; todo ello por medio de maquinaria a percusión

Incluido la carga traslado de los escombros a vertedero publico autorizado

1	5,00	1,00	=	5,00		
1	4,50	1,00	=	4,50		
1	5,00	1,20	=	6,00		
1	5,00	1,00	=	5,00		
1	6,00	1,20	=	7,20		
1	5,50	1,00	=	5,50		
				<u>33,20</u>	m2.	
						35,00 €
						1.162,00 €

### m3. Excavacion

Excavacion de la tierras existentes en el trasdos de los muros de contencion, con carga y acopio para el posterior relleno

previsión	30,00	m3.	30,00 €	900,00 €
-----------	-------	-----	---------	----------

### m2. Extracción cimentación

Demolición de la cimentacion existente, mediante martillo hidráulico sobre máquina

Incluido la carga traslado de los escombros a vertedero publico autorizado

65,00	0,50	0,80	=	26,00		
10,00	1,00	0,30	=	3,00		
				<u>29,00</u>	m3.	
						70,00 €
						2.030,00 €

MOVIMIENTO DE TIERRAS
-----------------------

### m3. Rellenos

Relleno y compactado de tierras en el relleno de la zona excavado previamente para extraer la cimentación

Incluido compactacion por tongadas de 25 cm., para conseguir el 95% del proctor modificado, dejandolo preparado para la realizacion de la nueva acera

previsión	30,00	m3.	25,00 €	750,00 €
-----------	-------	-----	---------	----------

MEDIANERA CERVANTES nº 10
---------------------------

### P.A. Adaptacion medianera

Trabajos para corte por medios mecanicos de la zona de medianera entre propiedades del nº 10 y 12 de C/ Cervantes, en la zona lateral a la escalera de acceso a la finca de C/ Cervantes nº 10, para adaptarlo a la nueva geometria, incluido reposicion de alicatado afectado y de remate en la parte superior con piezas cerámicas con goteron ambas caras

Incluido la carga traslado de los escombros a vertedero publico autorizado

Incluido colocacion de andamio tubular, para acceso a las zonas de trabajo en ambas caras

P.A. 1.700,00 €

**m2. Acabado medianera con aislamiento**

Se trata de la realización de un aislamiento de la fachada con DITE en vigor, para conseguir una mejora del confort térmico interior, colocada sobre la totalidad de la medianera que ha quedado al descubierto

Colocacion de perfil de arranque de aluminio de 60 mm., de ancho y 0,7 mm. de espesor, en la parte baja de la fachada

Instalación de placas de poliestireno expandido de 40 mm., de espesor, tipo Coteterm M o similar, con landa de 0,037 W/m<sup>2</sup> K, fijado a la pared de base mediante mortero adhesivo en una superficie de contacto sobre la base minimo del 60% y anclado mecanicamente con fijaciones de percusion tipo anclaje diametro 8 mm. de taco y 60 mm. de plato, con una profundidad minima de 40 mm., para un minimo de 6 ud. por metro cuadrado

Colocación de perfiles en las aristas de las esquinas como refuerzo, incluido malla de refuerzo

Colocar un tejido de armadura de fibra de vidrio con tratamiento antialcalis y peso 160 gr./m<sup>2</sup>., reistencia atracción de 36,6N/mm<sup>2</sup>. y espesor de 0,6 mm., tipo malla STD 167 de 5x4 mm. de luz, fijado sobre el aislamiento con mortero mineral adhesivo de la armadura

Revestido con mortero acabado GR y acabado con capa de revestimiento decorativo con aditivos siloxanicos de granulometria 1 mm.

Incluido colocacion de andamio tubular, para acceso a las zonas de trabajo, una vez finalizado el derribo

14,60	12,00	=	<u>175,20</u>		
			175,20 m2.	28,00 €	4.905,60 €

**m2. Acabado medianera sin aislamiento**

Limpieza por medis manuales, del paramento de la medianera resultante del derribo entre ambas entidades

Colocar un tejido de armadura de fibra de vidrio con tratamiento antialcalis y peso 160 gr./m<sup>2</sup>., reistencia atracción de 36,6N/mm<sup>2</sup>. y espesor de 0,6 mm., tipo malla STD 167 de 5x4 mm. de luz, fijado sobre el paramento, por medio de cementocola flexible o material similar

Revestido con mortero acabado GR y acabado con capa de revestimiento decorativo con aditivos siloxanicos de granulometria 1 mm.

Incluido colocacion de andamio tubular, para acceso a las zonas de trabajo, una vez finalizado el derribo

2,00	9,30	=	18,60		
7,00	4,50	=	31,50		
1,20	1,80	=	<u>2,16</u>		
			52,26 m2.	16,00 €	836,16 €

URBANIZACION

**P.A. Imbornal**

Corte por medios mecanicos en ambos lados del imbornal existente en el cruce de C/ Farigola con C/ Cervantes, en un ancho de 0,80 m. y demolicion del pavimento asphaltico lateral al mism, incluido extraccion de el marco y reja, con carga y traslado a vertedero

Incluido posterior relleno con hormigon HA-20, hasta la cota preparado para posteriroyo asphaltado

1	3,50	=	<u>3,50</u>		
			3,50 ml.	100,00 €	350,00 €

**P.A. Instalacion telefonia**

Adaptacion de la linea telefonica, para colocarla enterrada en la nueva acera a construir, mediante la colocacion de dos postes prefabricado de cemento en la acera de C/ Farigola con Dr. Faus, y otro en la C/ Cervantes, y trabajos necesarios en las actuales lineas aereas para colocarlas bajo pavimento de acera

P.A. 1.500,00 €

**ml. Excavacion instalaciones en acera existente**

Demolicion de pavimento en acera, excavacion de la zanja por medios mecanicos, medidas aprox., de 40x80 cm., preparado para la colocacion de las tuberia enterradas de instalaciones, y posterior acabado del pavimento de panot afectado y/o base de asfalto en cruce de calla

	acera Farigola				
1	20,00	=	20,00		
	cruce calle Cervantes				
1	8,00	=	<u>8,00</u>		
			28,00 ml.	45,00 €	1.260,00 €

**ml. Excavacion instalaciones en nueva acera**

Excavacion de la zanja por medios mecanicos, medidas aprox., de 40x80 cm., preparado para la colocacion de las tuberia enterradas de instalaciones

1	3,50 telefonia	=	3,50		
1	25,15	=	25,15		
1	8,00 prevision	=	<u>8,00</u>		
			36,65 ml.	26,00 €	952,90 €

**ml. Tubo corrugado telefonia**

Suministro y colocacion de doble tubo de PVC corrugado reforzado, especifico para ir enterrado, diametro 160 mm., incluido guia de acero galvanizado, sobre base de arena cribada

Incluido posterior refuerzo por la parte superior con hormigón H-20, en el relleno interior y un espesor de 10 cm., minimo en la parte superior

Incluido posterior relleno y compactacion por tongadas de 25 cm., para conseguir el 95% del proctor modificado, dejandolo preparado para la realizacion del pavimento

	acera Farigola					
1	20,00	=	20,00			
	cruce calle Cervantes					
1	8,00	=	8,00			
	nueva acera					
1	3,50	=	3,50			
1	25,15	=	25,15			
			<u>56,65 ml.</u>	30,00 €		1.699,50 €

**ml. Tubo corrugado prevision**

Suministro y colocacion de tubo de PVC corrugado reforzado, especifico para ir enterrado, diametro 125 mm., incluido guia de acero galvanizado, sobre base de arena cribada, como prevision en el cruce de C/ Farigola

Incluido posterior refuerzo por la parte superior con hormigón H-20, en el relleno interior y un espesor de 10 cm., minimo en la parte superior

Incluido posterior relleno y compactacion por tongadas de 25 cm., para conseguir el 95% del proctor modificado, dejandolo preparado para la realizacion del pavimento

1	8,00	=	<u>8,00</u>			
			8,00 ml.	30,00 €		240,00 €

**ud. Arqueta prevision**

Formacion de arqueta prefabricada de hormigon de medidas interiores 0,70x0,7x0,70 m., con tapa de PVC, en ambos extremos de la tuberia situada como cruce de la C/ Farigola

2 ud.	150,00 €	300,00 €
-------	----------	----------

**ud. Arqueta riego**

Formacion de arqueta prefabricada de hormigon de medidas interiores 0,50x0,50x0,50 m., con tapa de PVC, para colocacion de acometida agua de Sorea, y el programador de riego

2 ud.	100,00 €	200,00 €
-------	----------	----------

**ml. Excavacion bordillo**

Excavacion de la zanja por medios mecanicos, medidas aprox., de 40x40 cm., incluido repasos manuales, preparado para la colocacion de bordillo y rigola

1	3,50	=	3,50			
1	25,15	=	<u>25,15</u>			
			28,65 ml.	40,00 €		1.146,00 €

**ml. Bordillo**

Suministro y colocacion de bordillo prefabricado de cemento, medidas 20x35 cm., similar al existente, recto y curva en esquina, colocado con mortero y debidamente rejuntado

1	3,50	=	3,50		
1	25,15	=	<u>25,15</u>		
			28,65 ml.	32,00 €	916,80 €

#### m1. Rigola

Suministro y colocacion de rigola prefabricado de cemento, medidas 20x20x7 cm., cm., colocado con mortero y debidamente rejuntado con cemento banco

1	3,50	=	3,50		
1	25,15	=	<u>25,15</u>		
			28,65 ml.	15,00 €	429,75 €

#### m2. Solera acera

Realizar una subbase con grava de 15 cm., de espesor, incluido colocacion de lámina anticontaminante, en las zonas de la nueva acera

Solera de hormigón mediante el suministro y vertido de hormigón HA-25/12B/IIa, debidamente extendido y acabado regleado, en un espesor de 18/20 cm., con juntas de dilatación en las entregas paredes existentes

Incluido formacion rampa para acceso de minusvalidos en la esquina

1	3,50	1,20	=	4,20		
1	25,15	1,50	=	<u>37,73</u>		
				41,93 m2.	29,00 €	1.215,83 €

#### m2. Pavimento

Suministro y colocacion de panot prefabricado de cemento medidas 20x20, dibujo similar al existente en la acera actual, tomado con mortero y debidamente rejuntado

Incluido formacion rampa para acceso de minusvalidos en la esquina, a base de panot antideslizante especifico

1	1,15	1,00	=	1,15		
1	25,15	2,30	=	<u>57,85</u>		
				59,00 m2.	23,00 €	1.356,89 €

#### m2. Pavimento zona vial

Realizar una compactacion del terreno en el vial a asfaltar para conseguir el 97% del proctor modificado, dejandolo preparado para la realizacion del pavimento

Suministro y colocacion de una subbase con grava de 20 cm., de espesor, incluido colocacion de lámina anticontaminante, en las zonas de C/ Farigola, donde estaba la edificacion derribada

Formación de pavimento de 6 cm de espesor, realizado con mezcla bituminosa continua en caliente AC16 surf D, para capa de rodadura, de composición densa, con árido granítico de 16 mm de tamaño máximo y betún asfáltico de penetración. Incluso p/p de comprobación de la nivelación de la superficie soporte, replanteo del espesor del pavimento y limpieza final

1	3,50	0,80	=	2,80		
---	------	------	---	------	--	--

1	25,15	1,50	=	<u>37,73</u>		
				40,53 m2.	46,00 €	1.864,15 €

**ml. Remate jardinera**

Suministro y colocacion de plancha de acero corten, de 250x8 mm., en el remate perimetral de la jardinera, para quedar vista una altura de 15 cm., aprox., fijada con hormigón, por detrás del pavimento de panot, incluido soldadura en las entregas

1	25,00		=	25,00		
2	1,00		=	<u>2,00</u>		
				27,00 ml.	35,00 €	945,00 €

**m3. Zona ajardinada**

Suministro y colocacion de tierra abonada en un espesor de 15 cm., preparada para la posterior plantación

25,00	1,00	0,15	=	<u>3,75</u>		
				3,75 m3.	80,00 €	300,00 €

**ud. Seto**

Apertura de agujero y posterior plantacion de cipres piramidal "cupressus sempervirens", separado unos 60/70 cm., de 1 m. de alto, con cepellon

33 ud.	35,00 €	1.155,00 €
--------	---------	------------

**P.A. Contador agua potable**

Solicitud a Sorea de un contador de agua potable, exclusivamente para el riego de la zona ajardinada, incluido acometida y registro de ubicación del contador en arqueta enterrada

P.A.	800,00 €
------	----------

**P.A. Riego**

Suministro y colocacion de programador modelo TBOS-II Alella de Rain Bird, alimentado por pilas , y colocacion de tubo para el riego por goteo, en toda la longitud de la zona ajardinada

P.A.	500,00 €
------	----------

**P.A. Pozo**

Trabajos de rehabilitacion y adecuacion del brocal del pozo existente, incluido colocacion de reja metalica para seguridad

P.A.	800,00 €
------	----------

**ml. Murete**

En la zona posterior del edificio de C/ Cervantes 10, se realizará la formacion de un murete de obra de fabrica de 1 m., de altura, rematado con tubos galvanizados, alambre y brezo de 1 m. de alto, como acabado con la finca vecina

1	1,10		=	1,10		
---	------	--	---	------	--	--

1,10 ml.	200,00 €	220,00 €
	P.E.M.	50.166,17 €
Gastos generales	6%	3.009,97 €
Beneficio industrial	13%	6.521,60 €
	Subtotal	59.697,74 €
I.V.A.	21%	12.536,53 €
	TOTAL P.E.C.	72.234,27 €



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

Provincia de BARCELONA  
Municipio de ALELLA  
Coordenadas U.T.M. Huso: 31 ETRS89

ESCALA 1:600

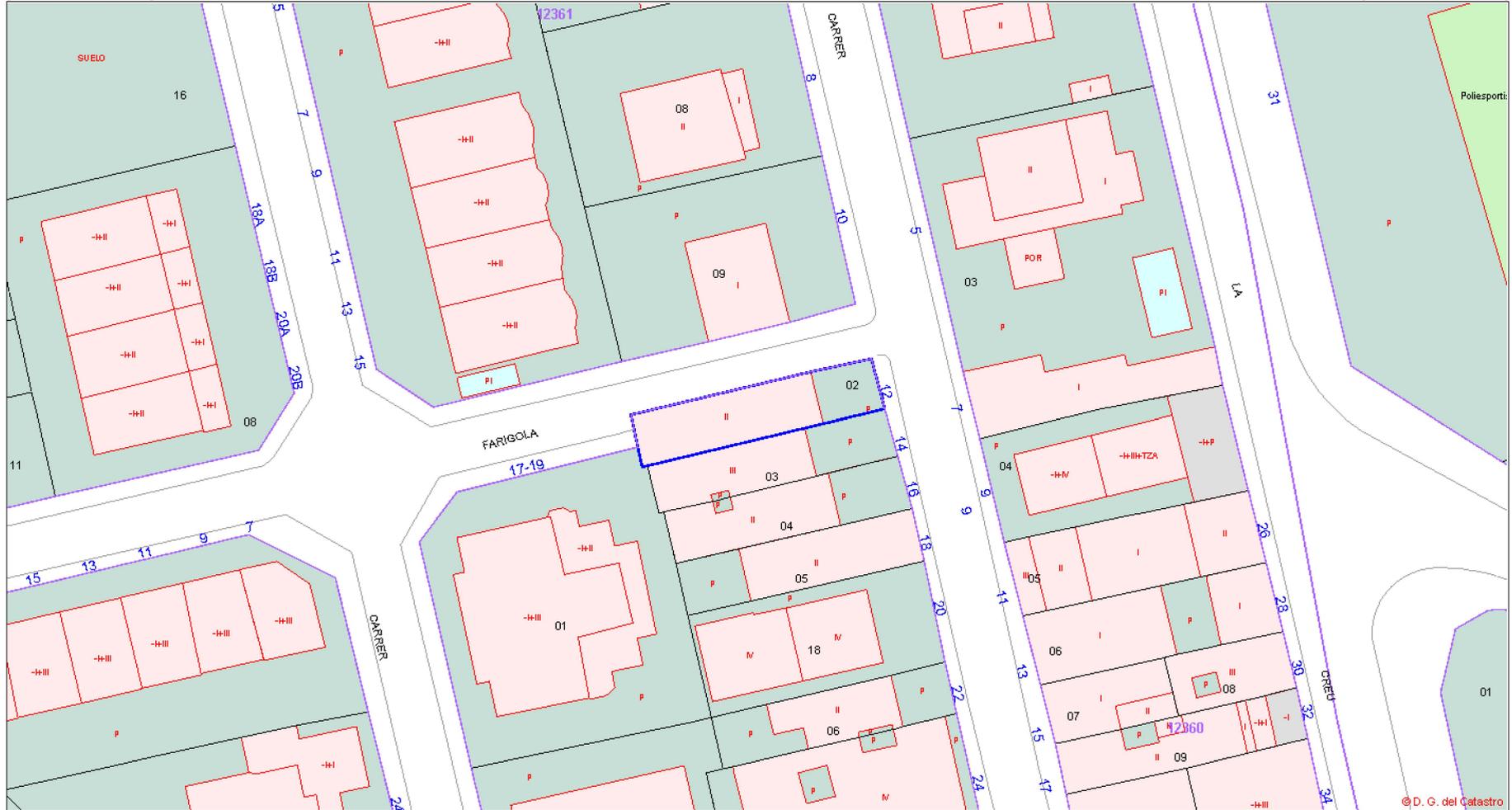


[440,995 ; 4,593,425]

### CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 1235002DF4913N

[441,139 ; 4,593,425]



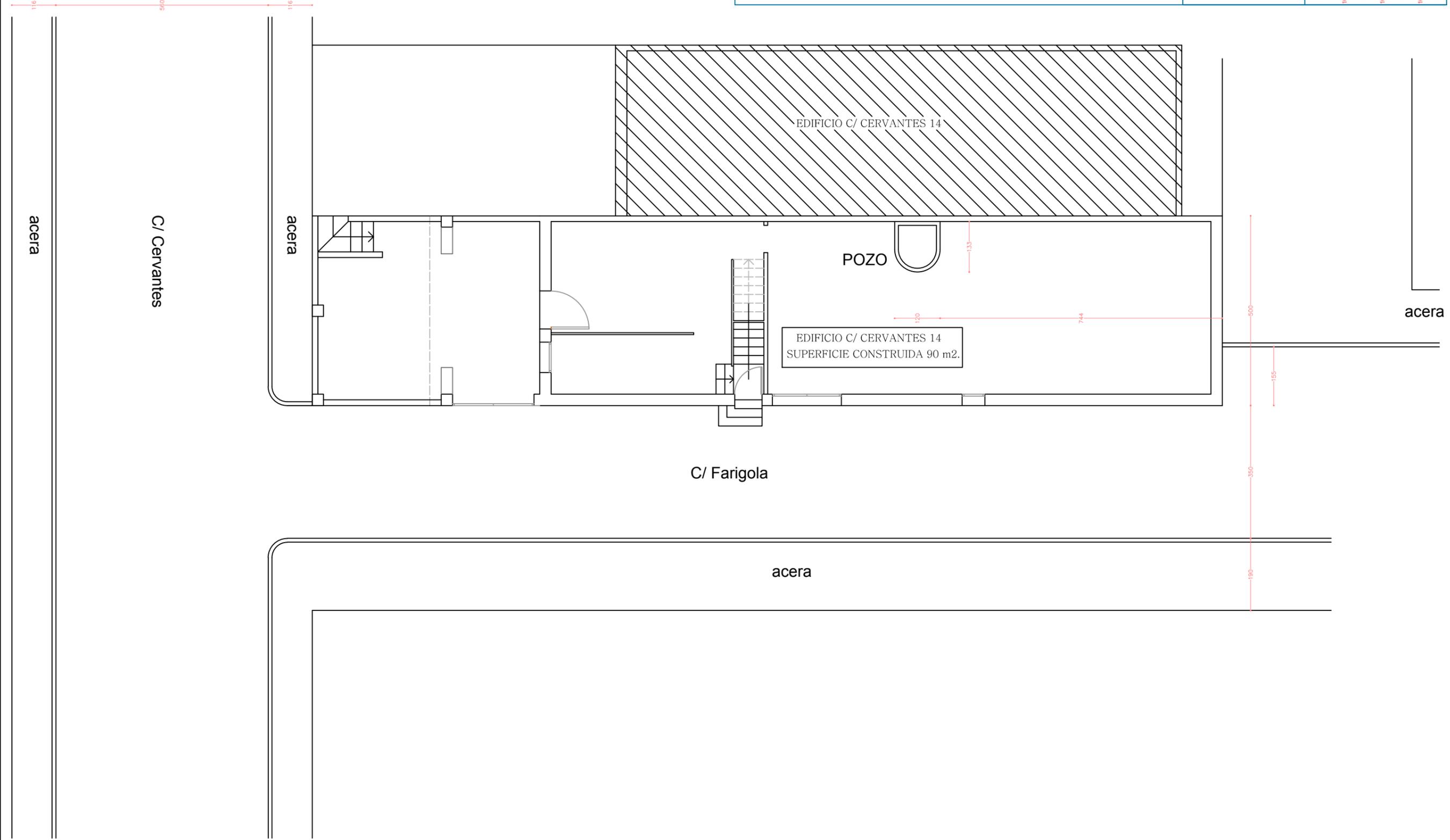
[440,995 ; 4,593,347]

[441,139 ; 4,593,347]

© D. G. del Catastro

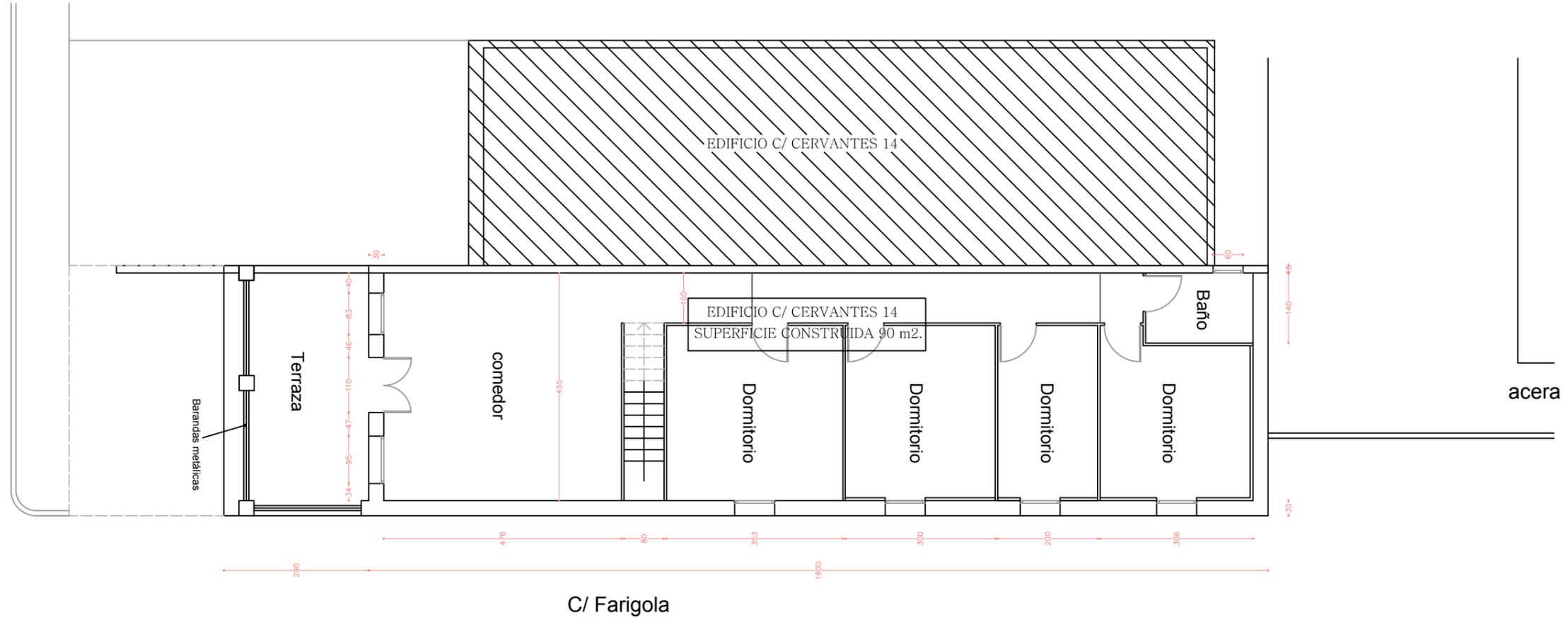


PROYECTO DE DERRIBO	PLANTA - ESTADO ACTUAL
CALLE CERVANTES Nº 10 - ALELLA	fecha JULIO 2017 escala 1/100



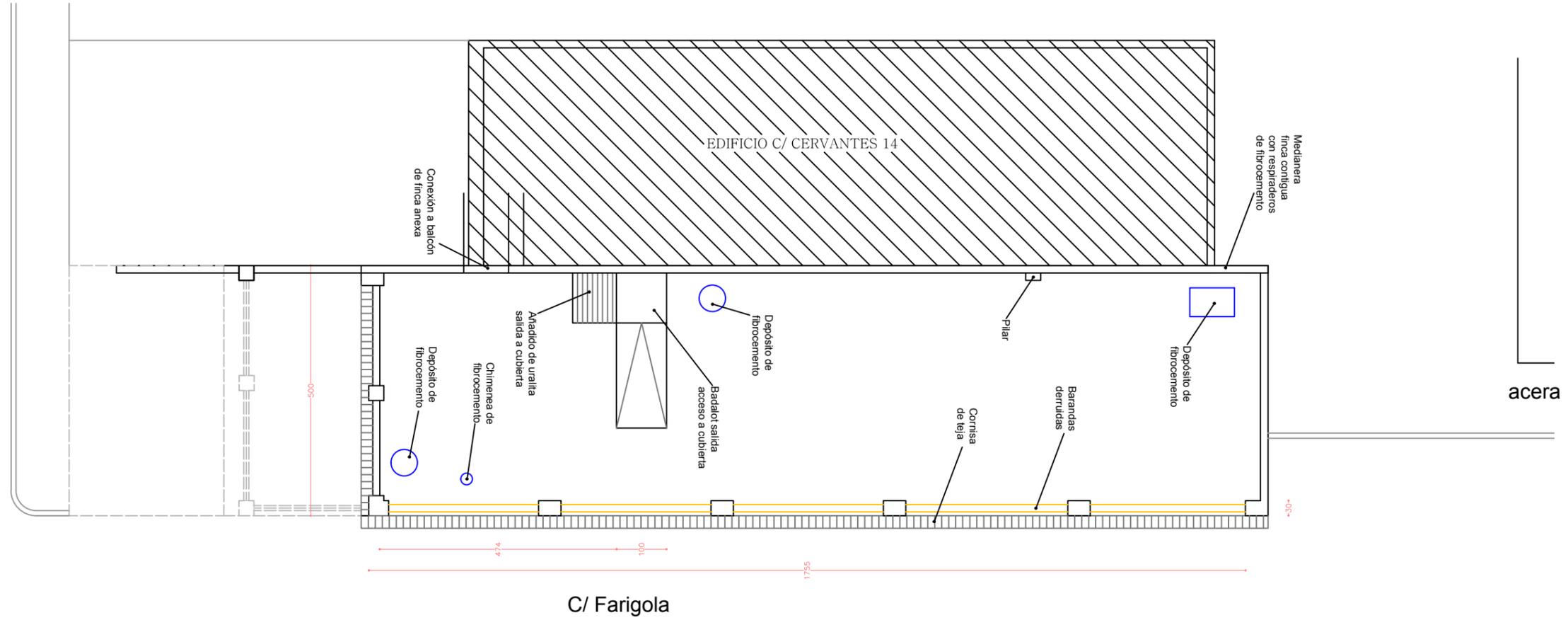
PROYECTO DE DERRIBO	PLANTA PISO - ESTADO ACTUAL
CALLE CERVANTES Nº 10 - ALELLA	fecha JULIO 2017 escala 1/100

C/ Cervantes



PROYECTO DE DERRIBO	PLANTA CUBIERTA - ESTADO ACTUAL
CALLE CERVANTES Nº 10 - ALELLA	fecha JULIO 2017 escala 1/100

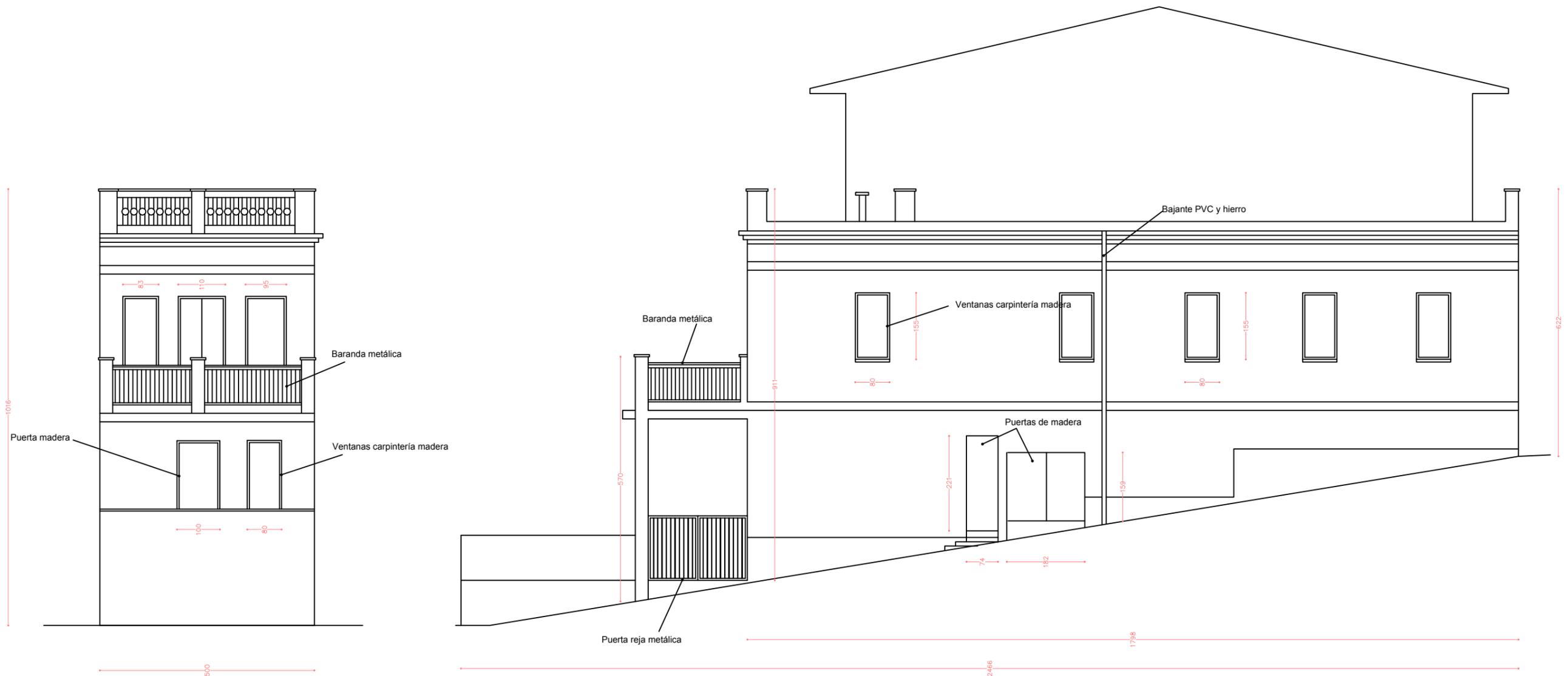
C/ Cervantes



C/ Farigola

acera

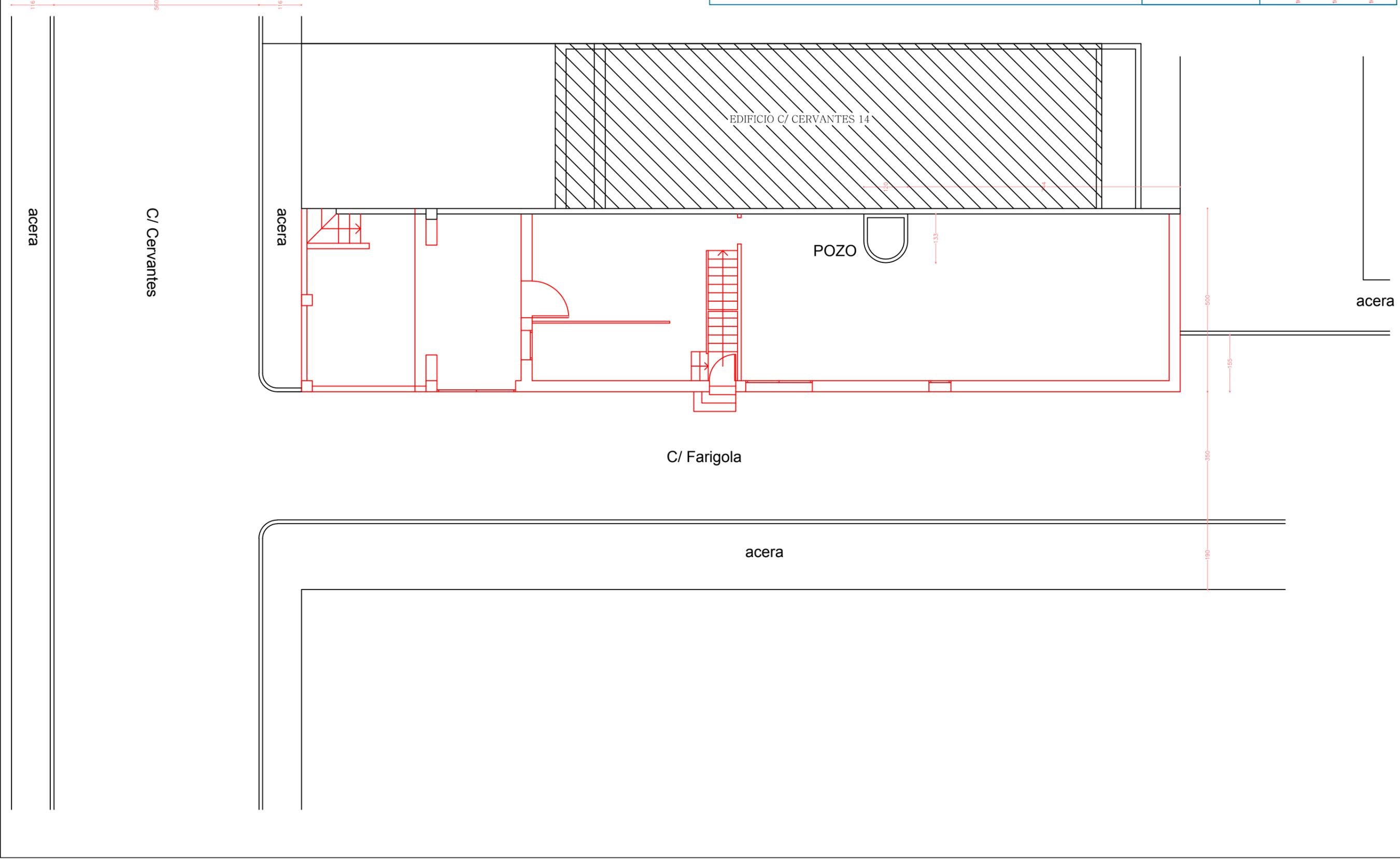
PROYECTO DE DERRIBO	ALZADOS AMBAS FACHADAS
CALLE CERVANTES Nº 10 - ALELLA	fecha JULIO 2017 escala 1/100



Alzado Fachada  
C/ Cervantes 12

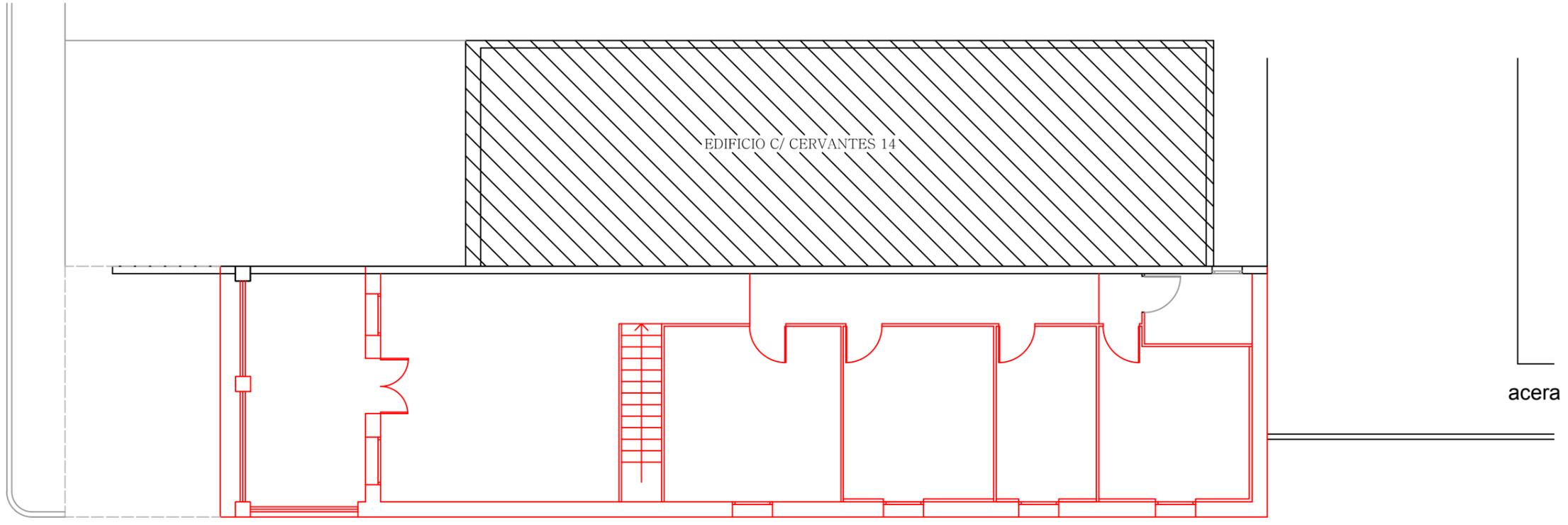
Alzado Fachada  
C/ Farigola

PROYECTO DE DERRIBO	PLANTA BAJA - DERRIBO
CALLE CERVANTES Nº 10 - ALELLA	fecha JULIO 2017 escala 1/100

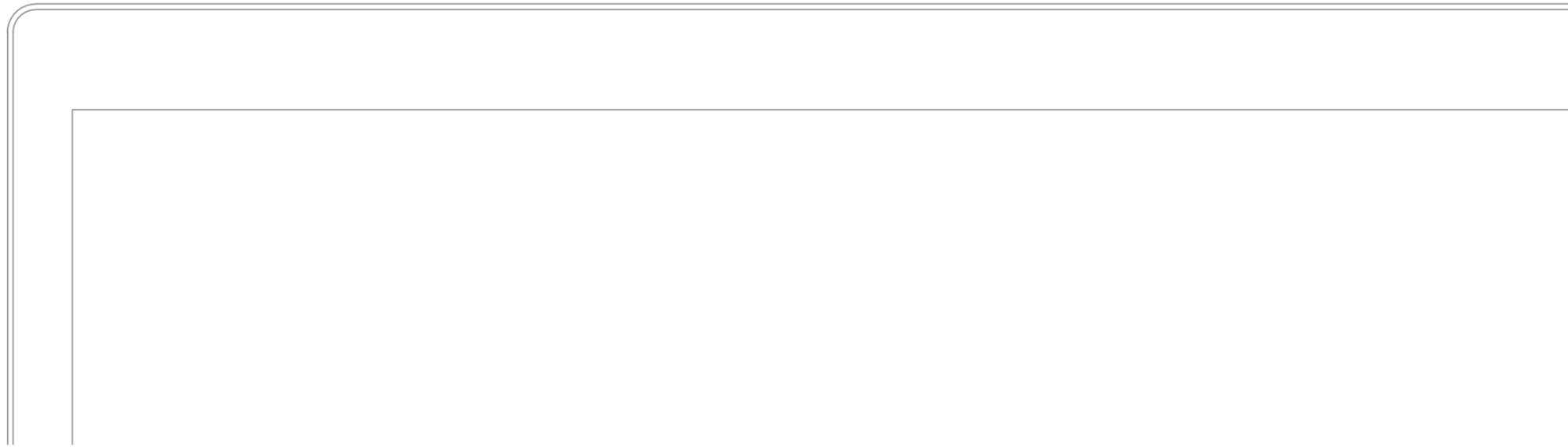


PROYECTO DE DERRIBO	PLANTA PISO - DERRIBO
CALLE CERVANTES Nº 10 - ALELLA	fecha JULIO 2017 escala 1/100

C/ Cervantes

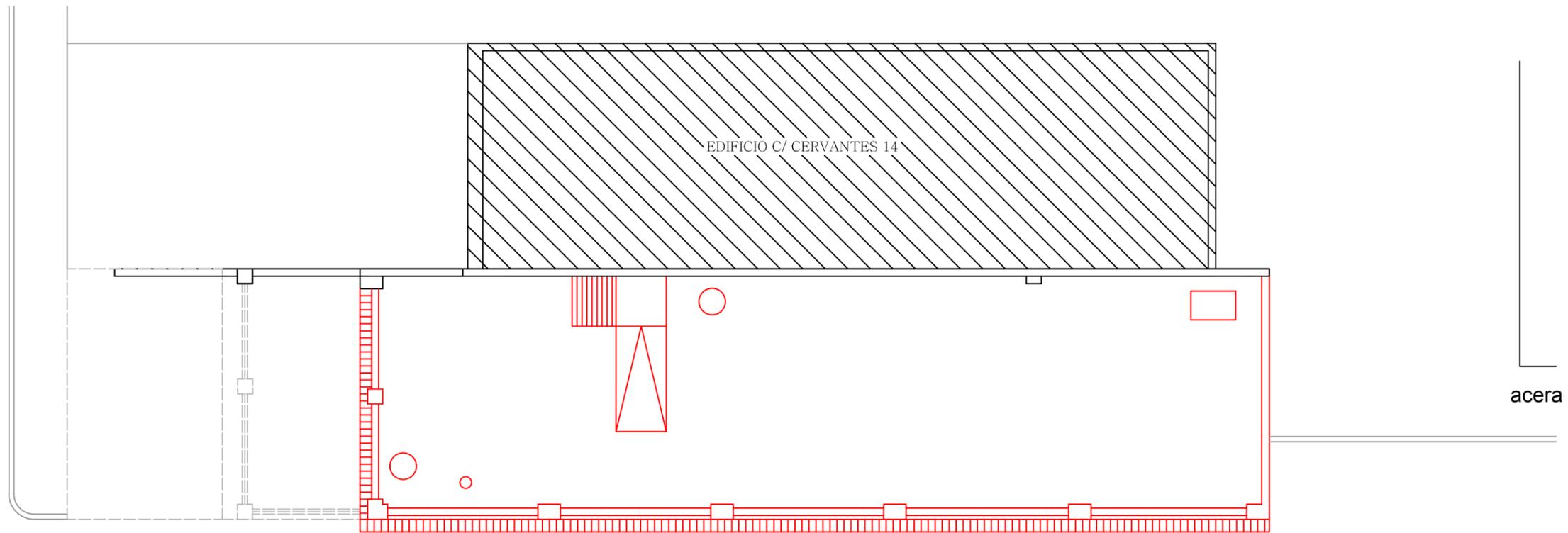


C/ Farigola



PROYECTO DE DERRIBO	PLANTA CUBIERTA - DERRIBO
CALLE CERVANTES Nº 10 - ALELLA	fecha JULIO 2017 escala 1/100

C/  
Cervantes



C/  
Farigola

acera

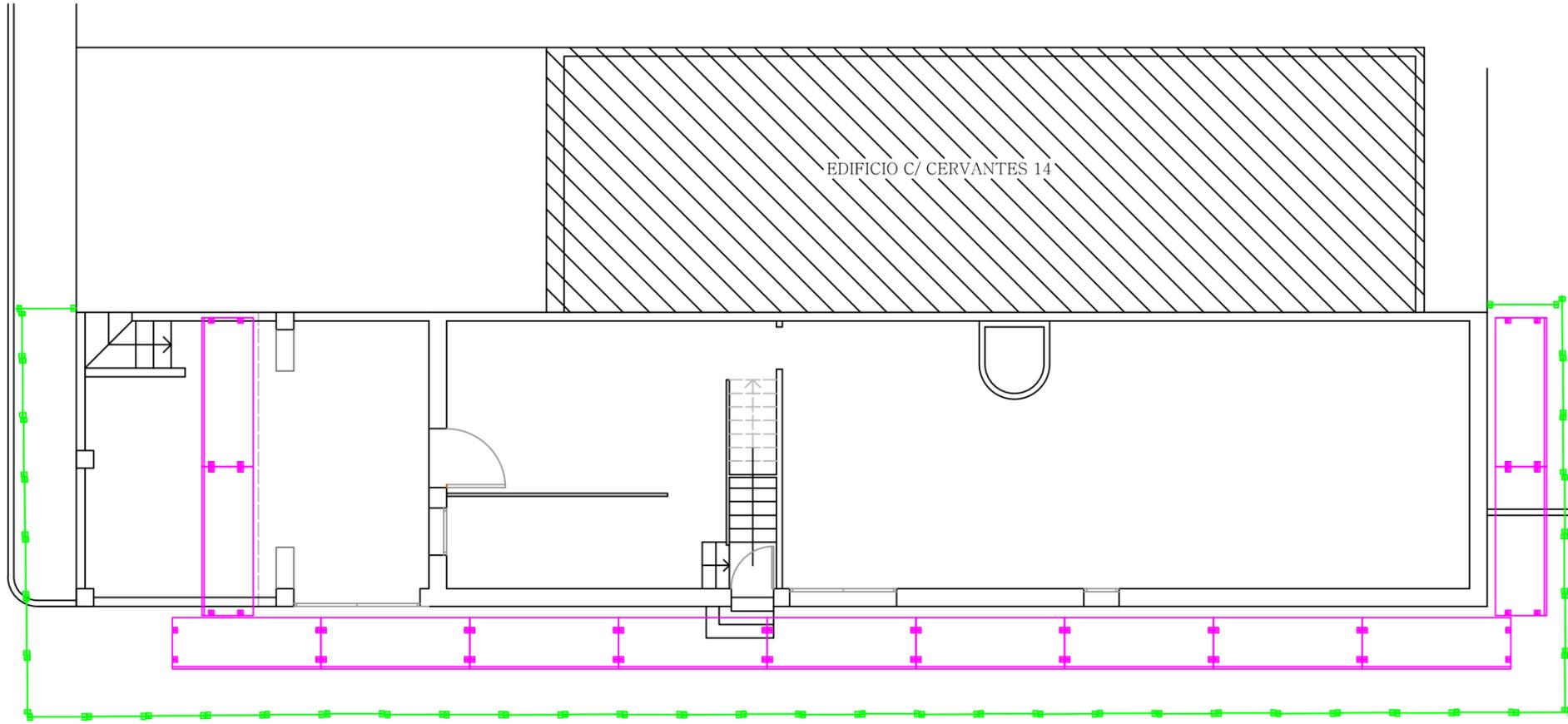
PROYECTO DE DERRIBO	PLANTA ANDAMIOS
CALLE CERVANTES Nº 10 - ALELLA	fecha JULIO 2017 <span style="float: right;">escala 1/100</span>

EDIFICIO C/ CERVANTES 14

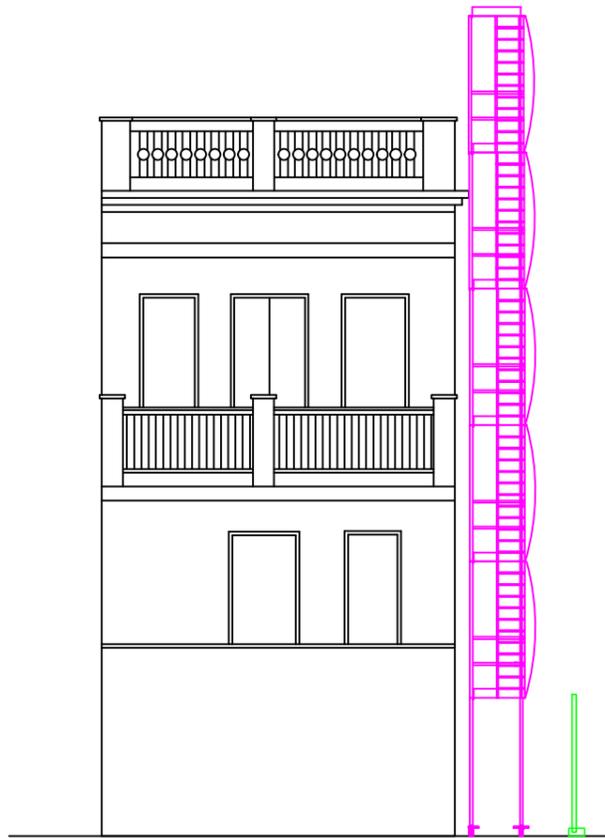
acera

C/ Cervantes

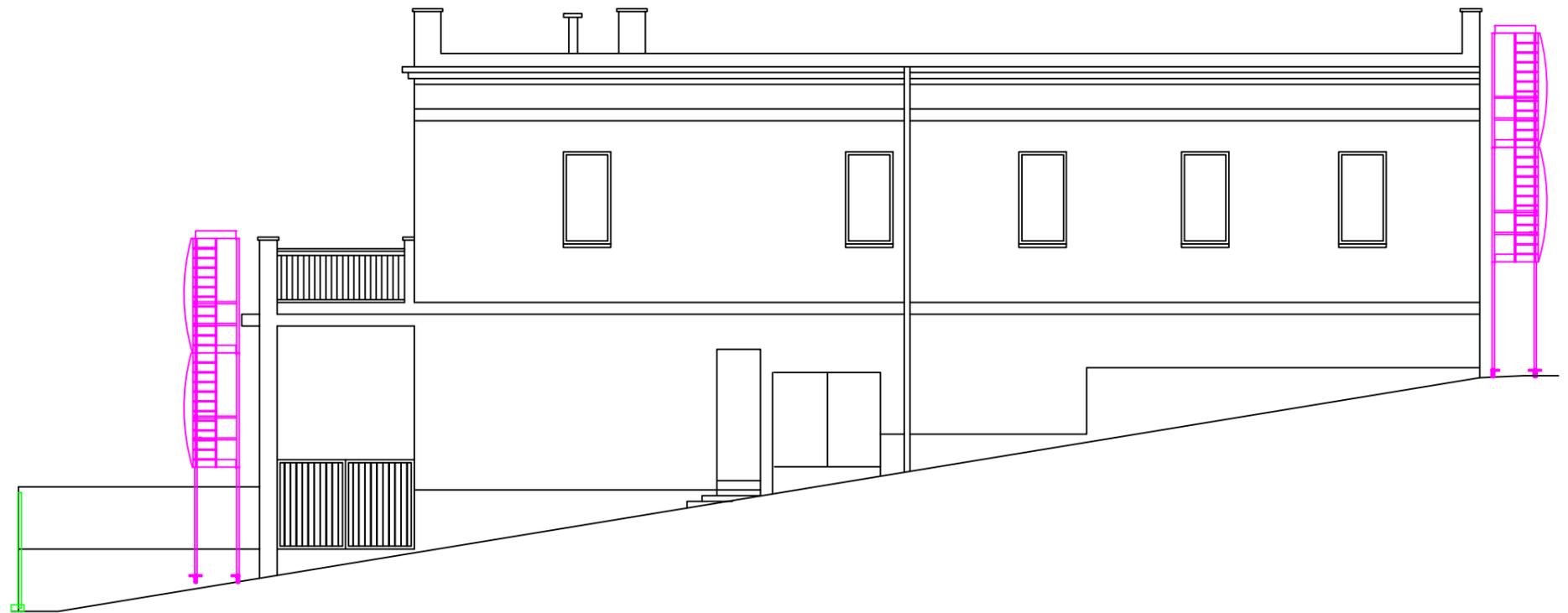
acera



PROYECTO DE DERRIBO	ALZADOS AMBAS FACHADAS ANDAMIOS	
CALLE CERVANTES Nº 10 - ALELLA	fecha JULIO 2017	escala 1/100

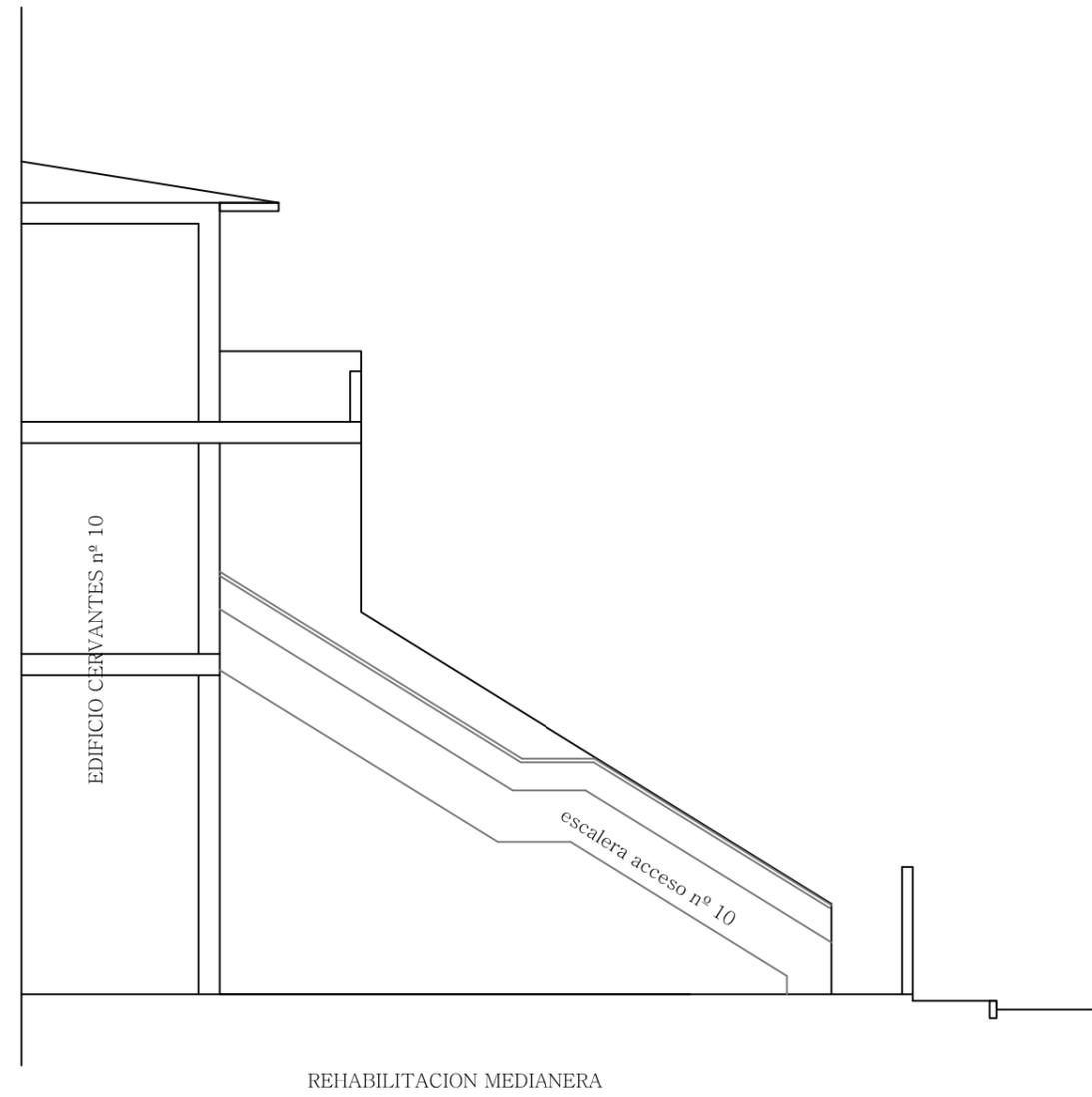
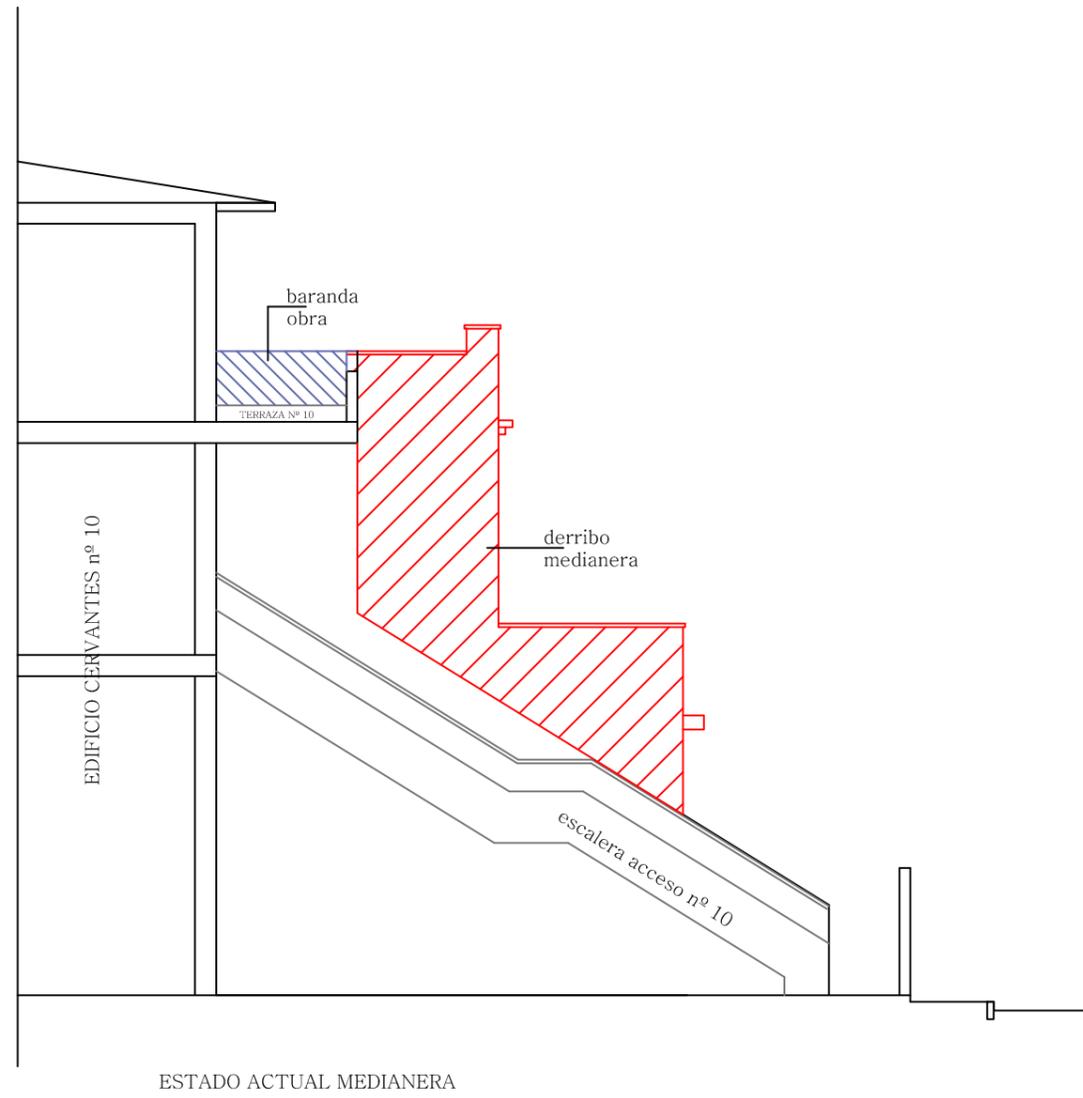


Alzado Fachada  
C/ Cervantes 12

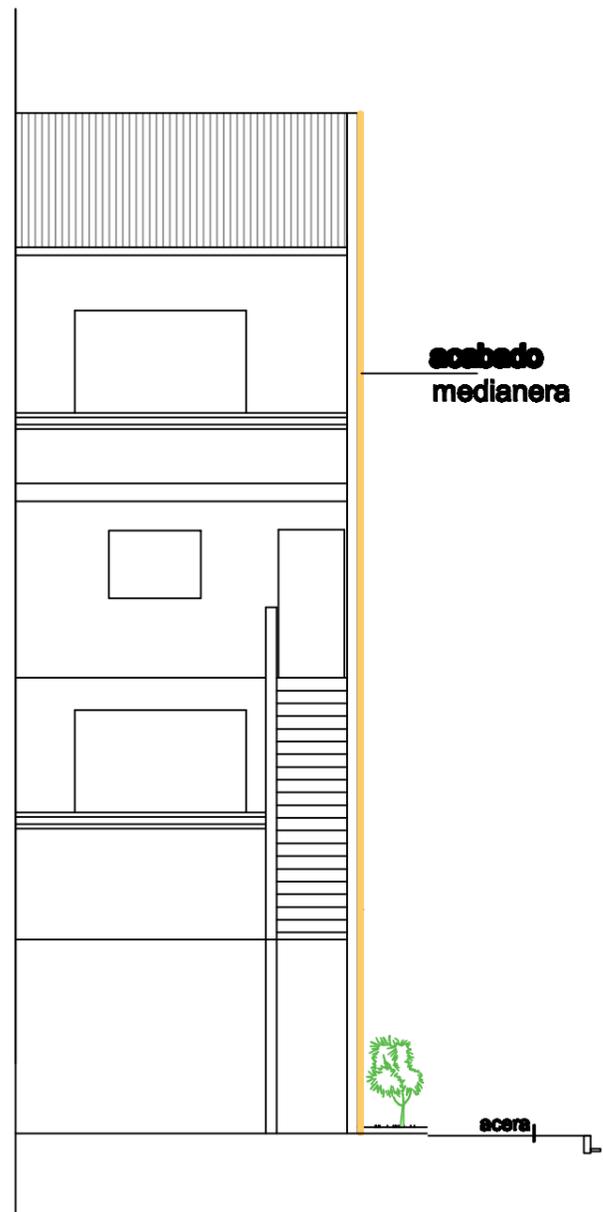


Alzado Fachada  
C/ Farigola

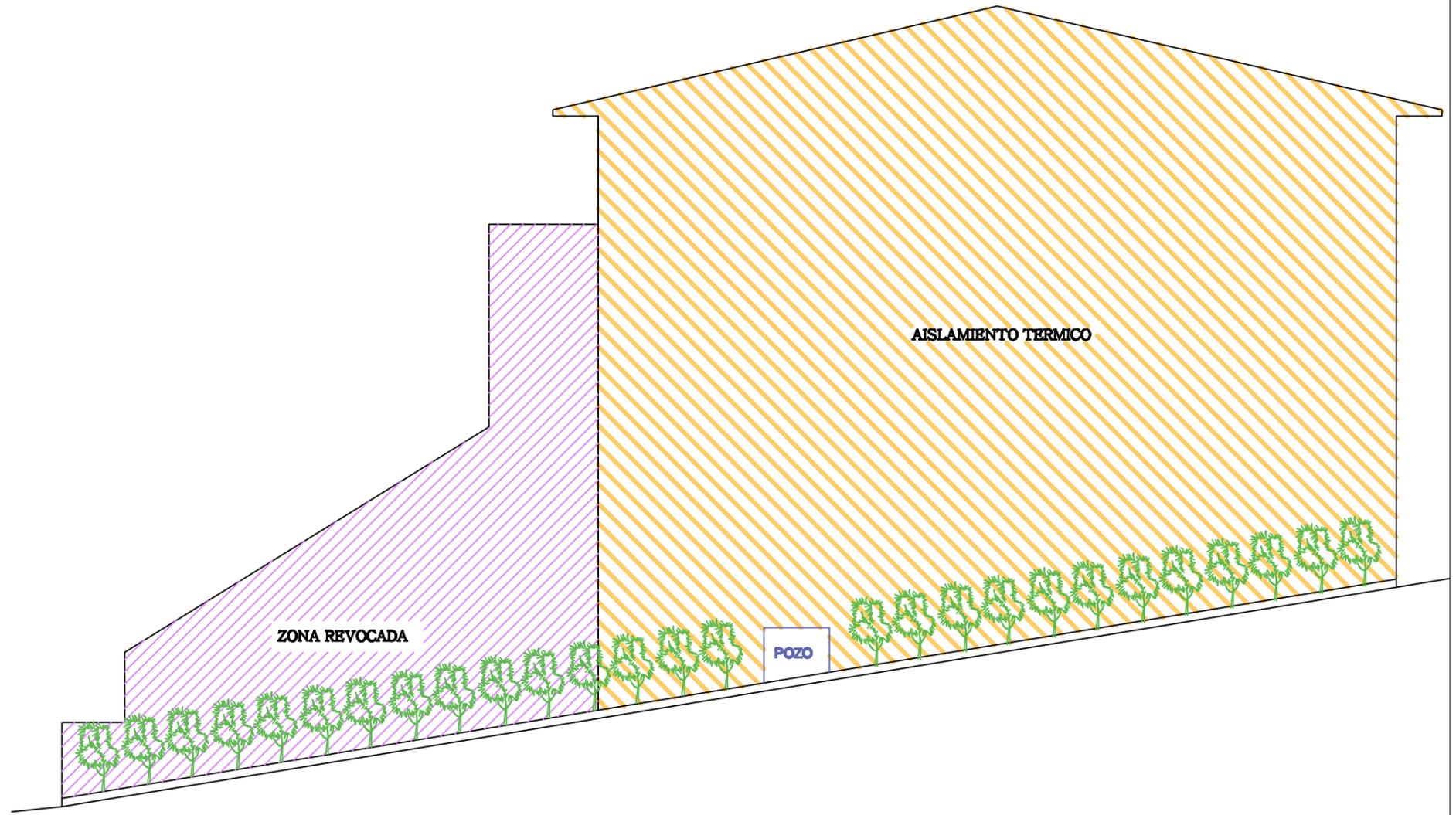
PROYECTO DE DERRIBO	ALZADO MEDIANERA ENTRE nº 10 y 12
CALLE CERVANTES Nº 10 - ALELLA	fecha JULIO 2017 <span style="float: right;">escala 1/100</span>



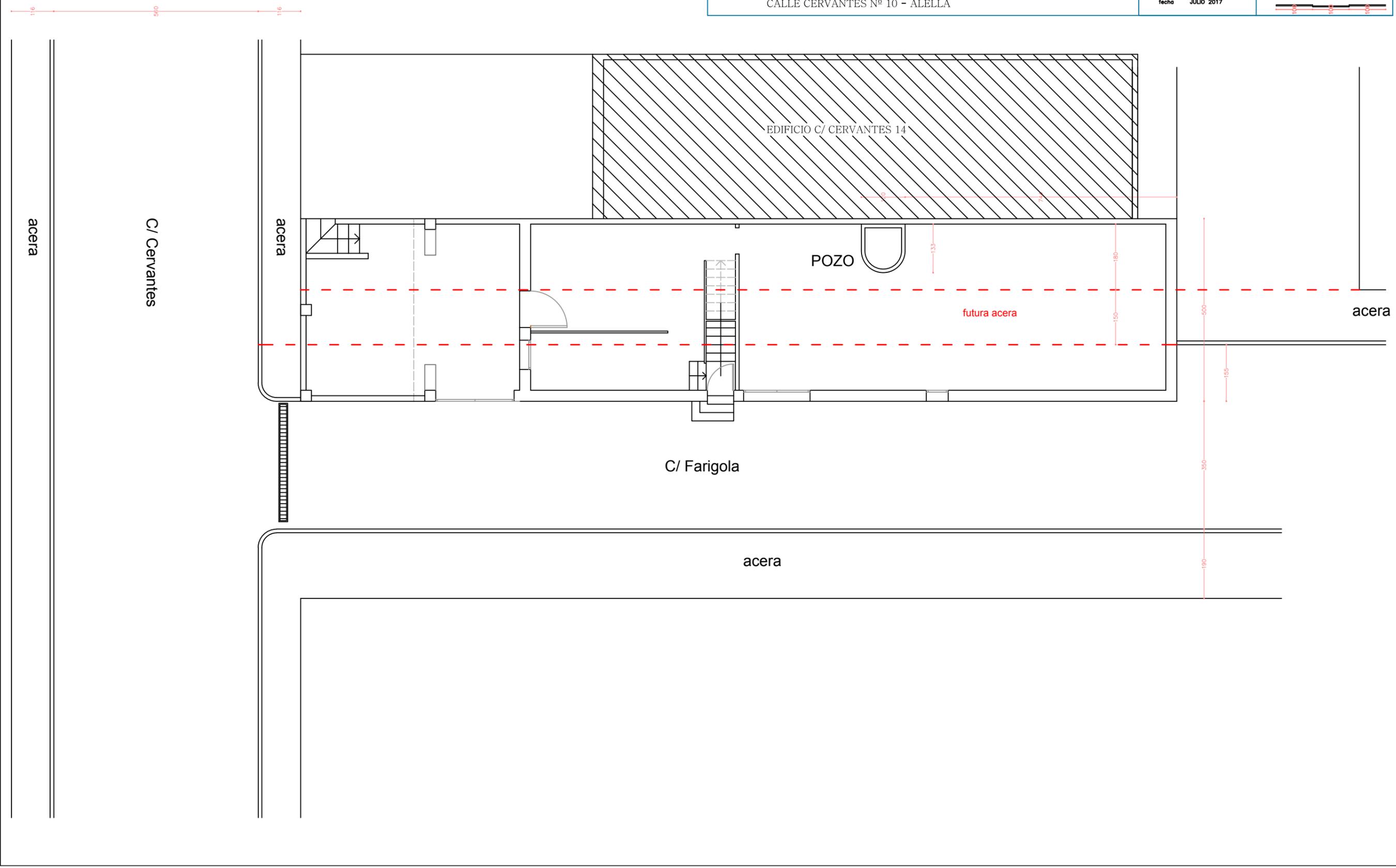
PROYECTO DE DERRIBO	AISLAMIENTO MEDIANERA
CALLE CERVANTES Nº 10 - ALELLA	fecha JULIO 2017 <span style="float: right;">escala 1/100</span>



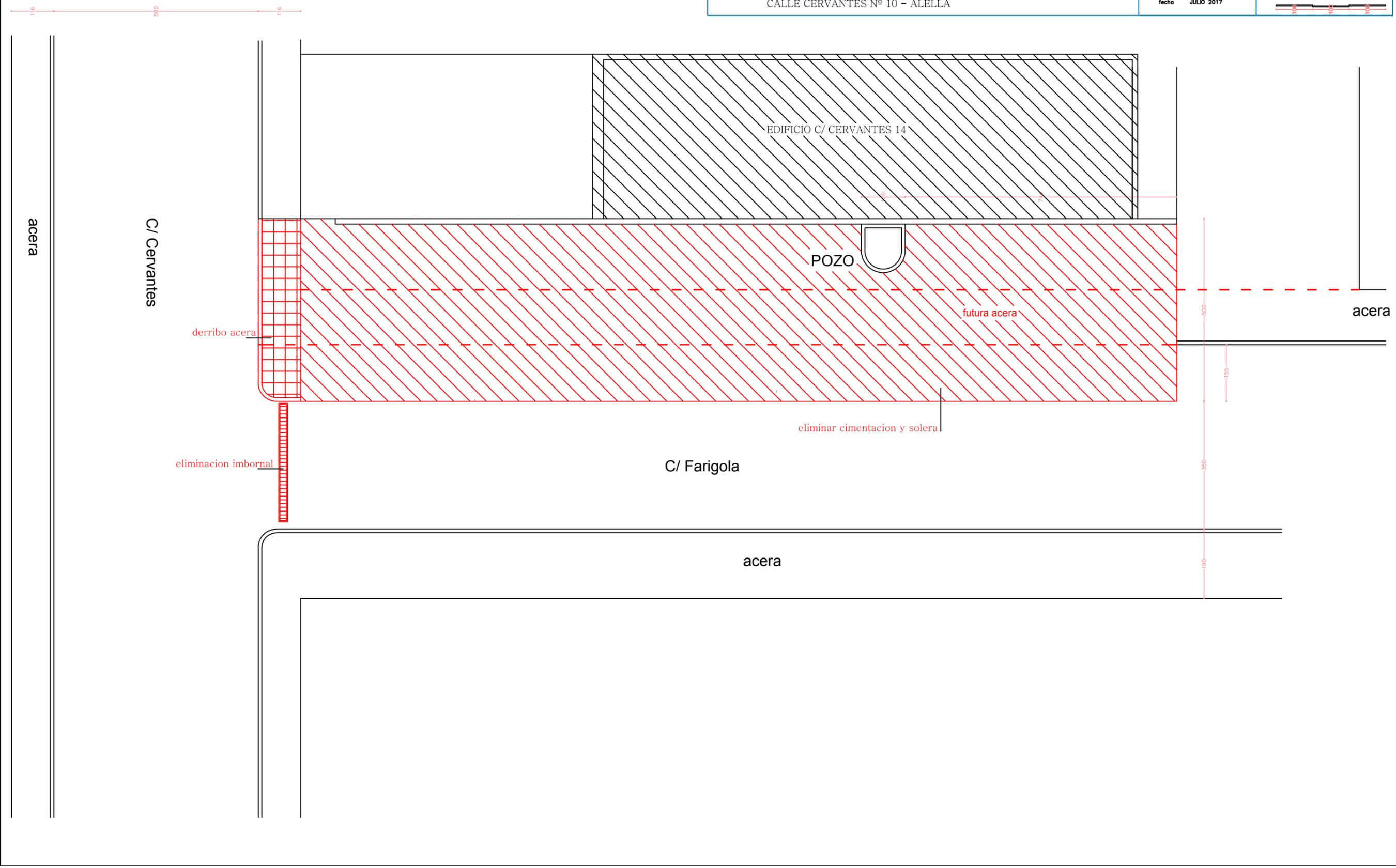
Cervantes 10      Cervantes 12



PROYECTO DE DERRIBO	PLANTA SITUACION - ESTADO ACTUAL
CALLE CERVANTES Nº 10 - ALELLA	fecha JULIO 2017 escala 1/100



PROYECTO DE DERRIBO	PLANTA SITUACION - DERRIBO
CALLE CERVANTES Nº 10 - ALELLA	fecha JULIO 2017 escala 1/100



PROYECTO DE DERRIBO

PLANTA SITUACION - URBANIZADO

CALLE CERVANTES Nº 10 - ALELLA

fecha JULIO 2017

escala 1/100

