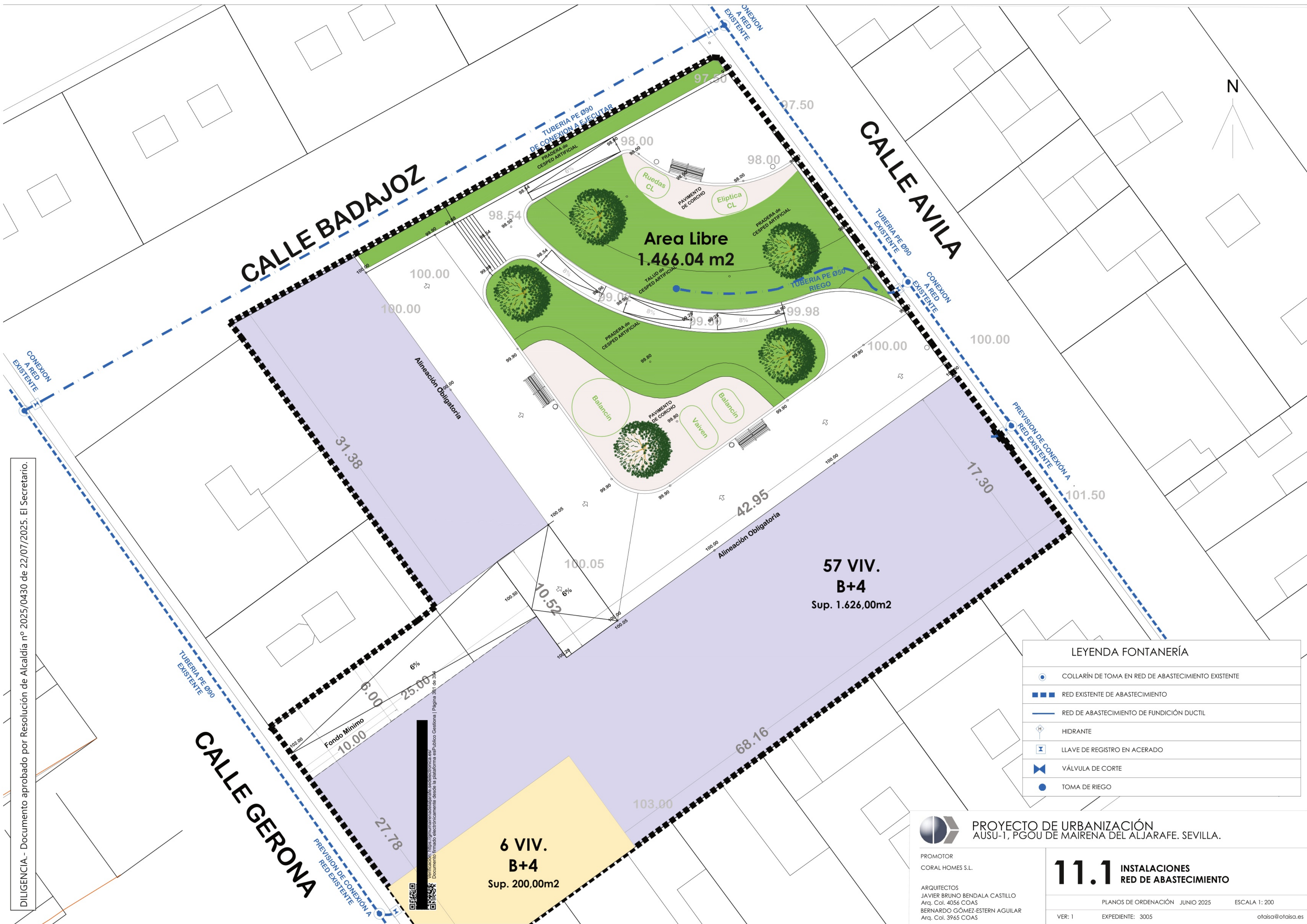


DILIGENCIA.- Documento aprobado por Resolución de Alcaldía nº 2025/0430 de 22/07/2025. El Secretario.



LEYENDA FONTANERÍA	
	COLLARÍN DE TOMA EN RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
	RED EXISTENTE DE ABASTECIMIENTO
	RED DE ABASTECIMIENTO DE FUNDICIÓN DUCTIL
	HIDRANTE
	LLAVE DE REGISTRO EN ACERADO
	VÁLVULA DE CORTE
	TOMA DE RIEGO



PROMOTOR
CORAL HOMES S.L.

ARQUITECTOS
JAVIER BRUNO BENDALA CASTILLO
Arq. Col. 4056 COAS
BERNARDO GÓMEZ-ESTERN AGUILAR
Arq. Col. 3965 COAS

PROYECTO DE URBANIZACIÓN
AUSU-1, PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE. SEVILLA.

11.1 INSTALACIONES
RED DE ABASTECIMIENTO

PLANOS DE ORDENACIÓN JUNIO 2025

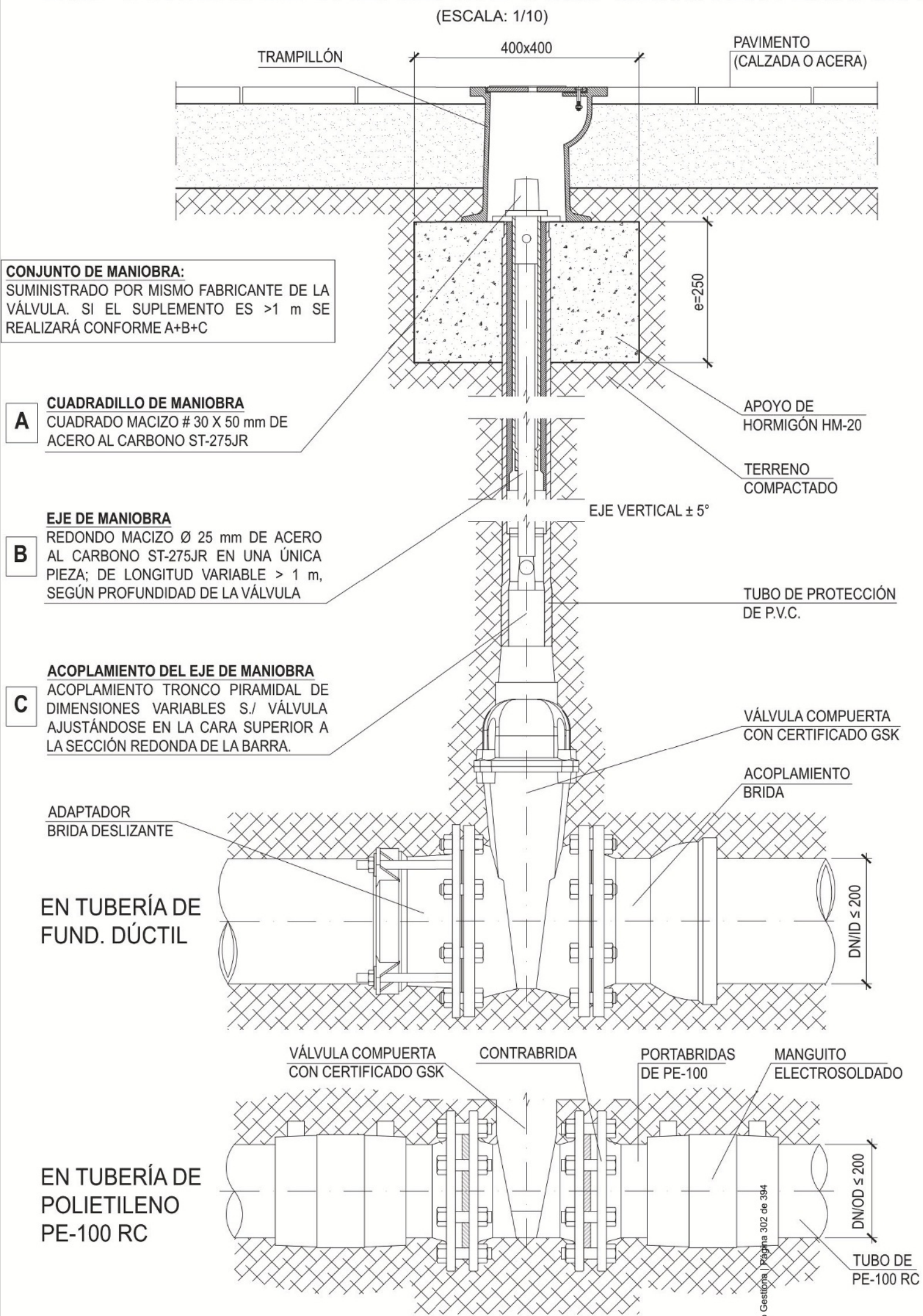
ESCALA 1: 200

VER: 1

EXPEDIENTE: 3005

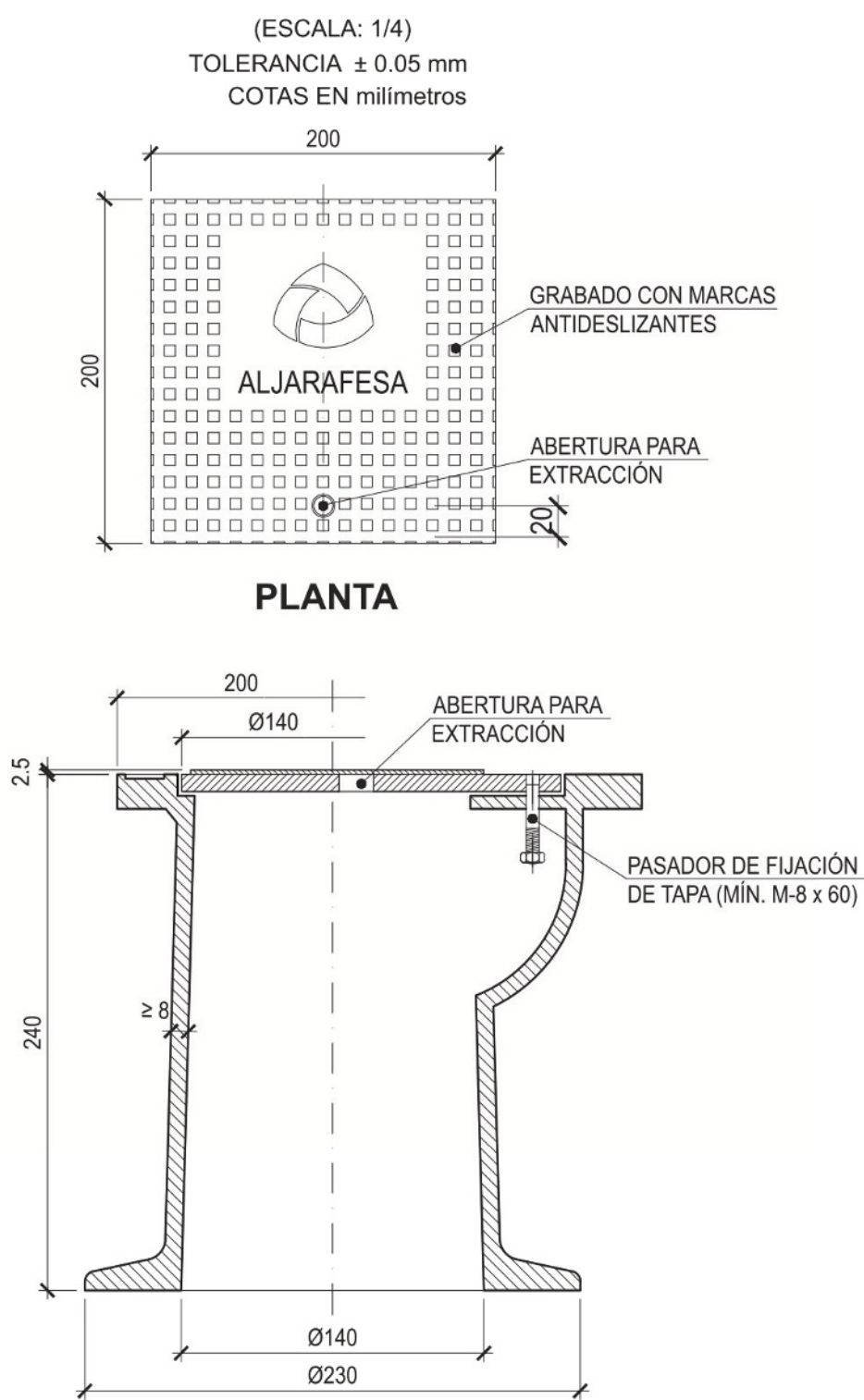
otaísa@otaísa.es

DISPOSICIÓN DE VÁLVULA DE COMPUERTA ENTERRADA



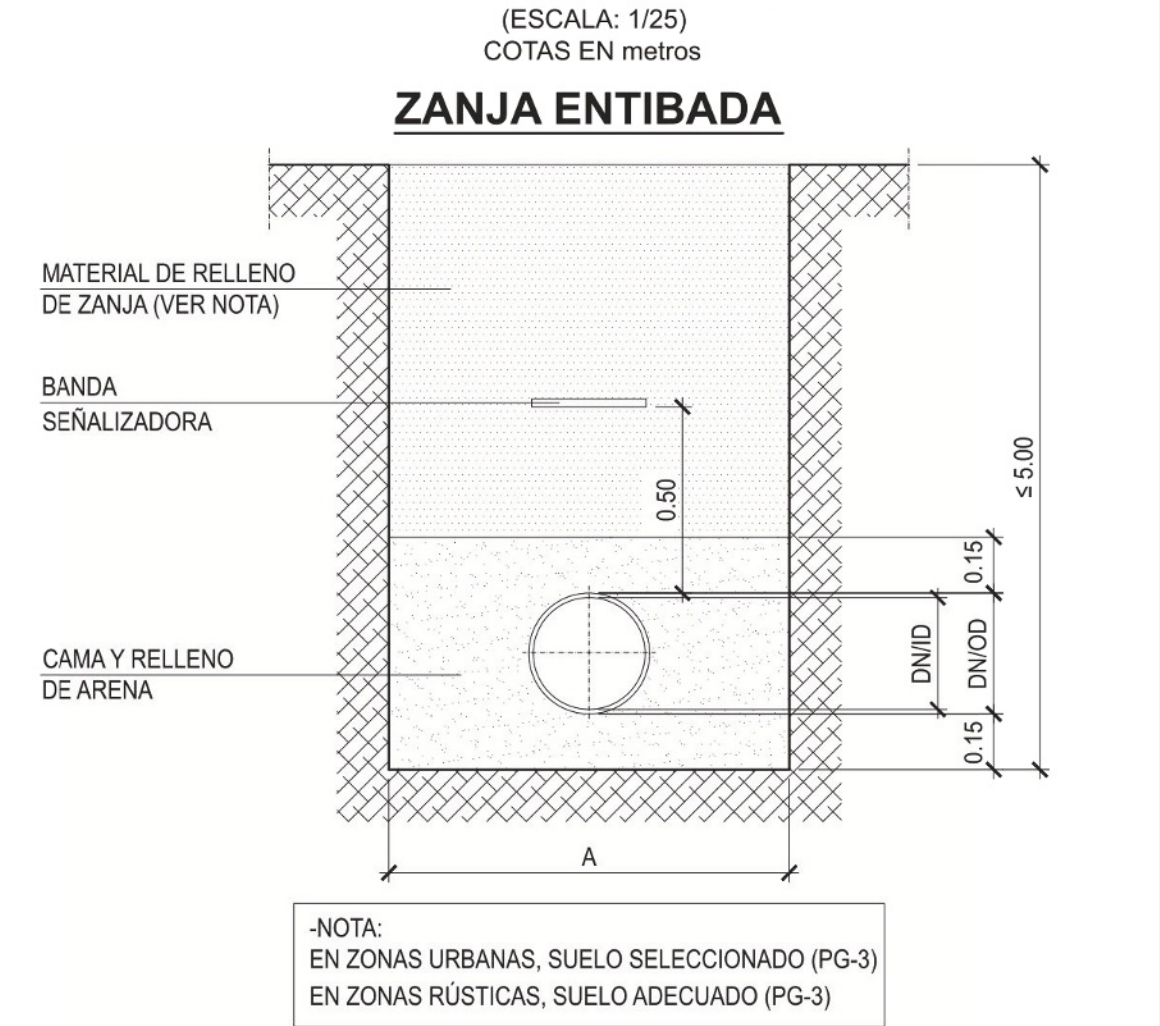
COTAS EN milímetros

TRAMPILLÓN PARA VÁLVULAS ENTERRADAS



- REVESTIMIENTO CUERPO/TAPA: PINTURA ANTICORROSIVA COLOR NEGRO. ESPESOR MÍNIMO 180 µ
- RESISTENCIA DEL CONJUNTO: EQUIVALENTE A B 125, C 250 O D 400 S/ UBICACIÓN UNE EN 124
- MATERIALES:
 - CUERPO: FUNDICIÓN DÚCTIL EN-GJS-400-15
 - TAPA: POLIÉSTER REFORZADO CON FIBRA DE VIDRIO
 - RÓTULO: NYLON
- PESO MÍNIMO: 10,70 kg

SECCIONES TIPO DE ZANJA PARA TUBERÍAS DE FUNDICIÓN DÚCTIL Y POLIETILENO



Verificación: <https://gimnaseoedilalcala.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma espublico.es



LEYENDA BAJA TENSIÓN CANALIZACIONES
ALUMBRADO PÚBLICO

	PREVISIÓN CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
	BACULO 3M. CON LUMINARIA NORMALIZADA ALUMBRADO PÚBLICO PUNTO A PUNTO CON TELEGESTIÓN DE PHILLIPS
	ARQUETA NORMALIZADA DE ALUMBRADO PÚBLICO ENDESA con PUESTA TIERRA
	CANALIZACIÓN ENTERRADA. RED DISTRIBUCIÓN BT Ø160mm PE

NOTAS:
-LAS REDES SERÁN EJECUTADAS CONFORME A LAS NORMAS TÉCNICAS DE LA
COMPAÑÍA ELÉCTRICA (ENDESA).



PROYECTO DE URBANIZACIÓN
AUSU-1, PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFFE. SEVILLA.

PROMOTOR
CORAL HOMES S.L.

ARQUITECTOS
JAVIER BRUNO BENDALA CASTILLO
Arq. Col. 4056 COAS
BERNARDO GÓMEZ-ESTERN AGUILAR
Arq. Col. 3965 COAS

12.1

INSTALACIONES
BAJA TENSIÓN. ALUMBRADO

PLANOS DE ORDENACIÓN JUNIO 2025 ESCALA 1: 200

VER: 1 EXPEDIENTE: 3005 otaisa@otaisa.es

DILIGENCIA.- Documento aprobado por Resolución de Alcaldía nº 2025/0430 de 22/07/2025. El Secretario.

LEYENDA MEDIA-BAJA TENSIÓN
RED Y CANALIZACIONES

CENTRO DE TRANSFORMACION URBANIZACION

ARQUETA NORMALIZADA TIPO A1 o A2 ENDESA

CANALIZACION MIXTA M.T./B.T. 4 TUBOS PVC Ø200 + 4 TUBOS PVC Ø200

CANALIZACION B.T. 4 TUBOS PVC Ø200

CANALIZACION M.T. 4 TUBOS PVC Ø200

NOTAS:
-LAS REDES SERÁN EJECUTADAS CONFORME A LAS NORMAS TÉCNICAS DE LA COMPAÑÍA ELÉCTRICA (ENDESA).

CONEXIÓN CON CD 83860 DE ENDESA
DOBLADO CABLEADO M.T. 240RH5Z1 18/30 kv



PROYECTO DE URBANIZACIÓN
AUSU-1, PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFFE. SEVILLA.

PROMOTOR
CORAL HOMES S.L.

ARQUITECTOS
JAVIER BRUNO BENDALA CASTILLO
Arq. Col. 4056 COAS
BERNARDO GÓMEZ-ESTERN AGUILAR
Arq. Col. 3965 COAS

12.2

INSTALACIONES
BAJA-MEDIA TENSION

PLANOS DE ORDENACIÓN JUNIO 2025

ESCALA 1: 200

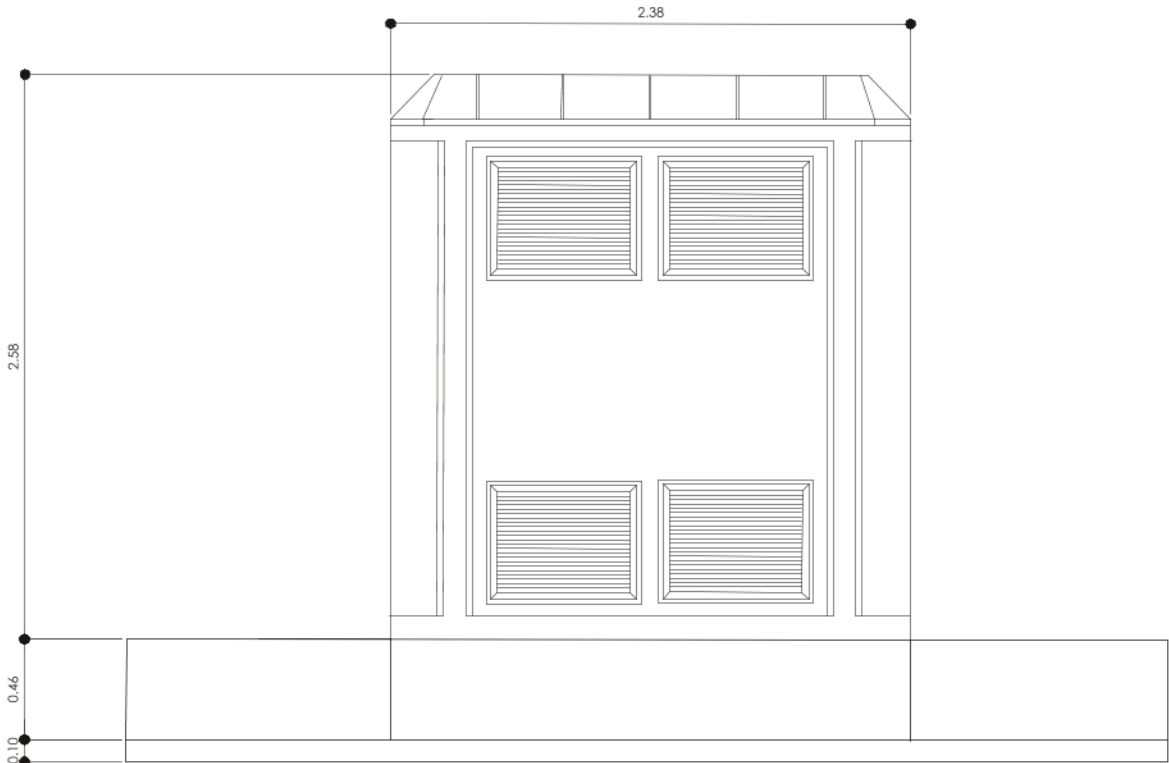
VER: 1

EXPEDIENTE: 3005

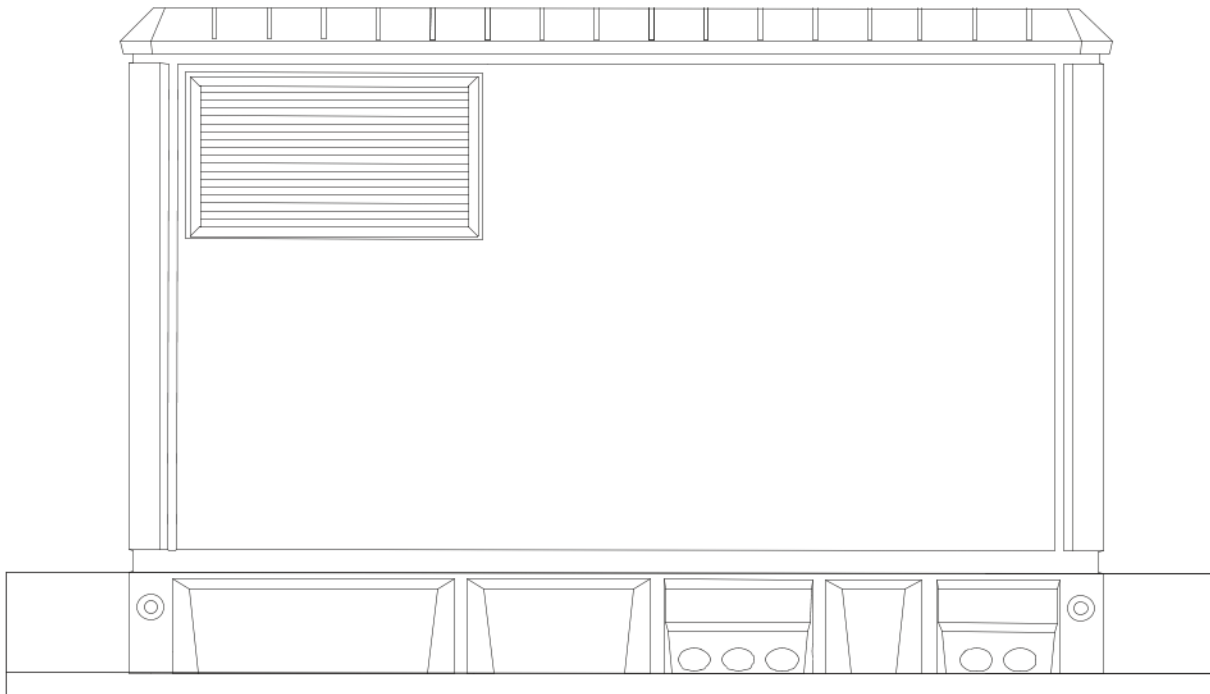
otaisa@otaisa.es



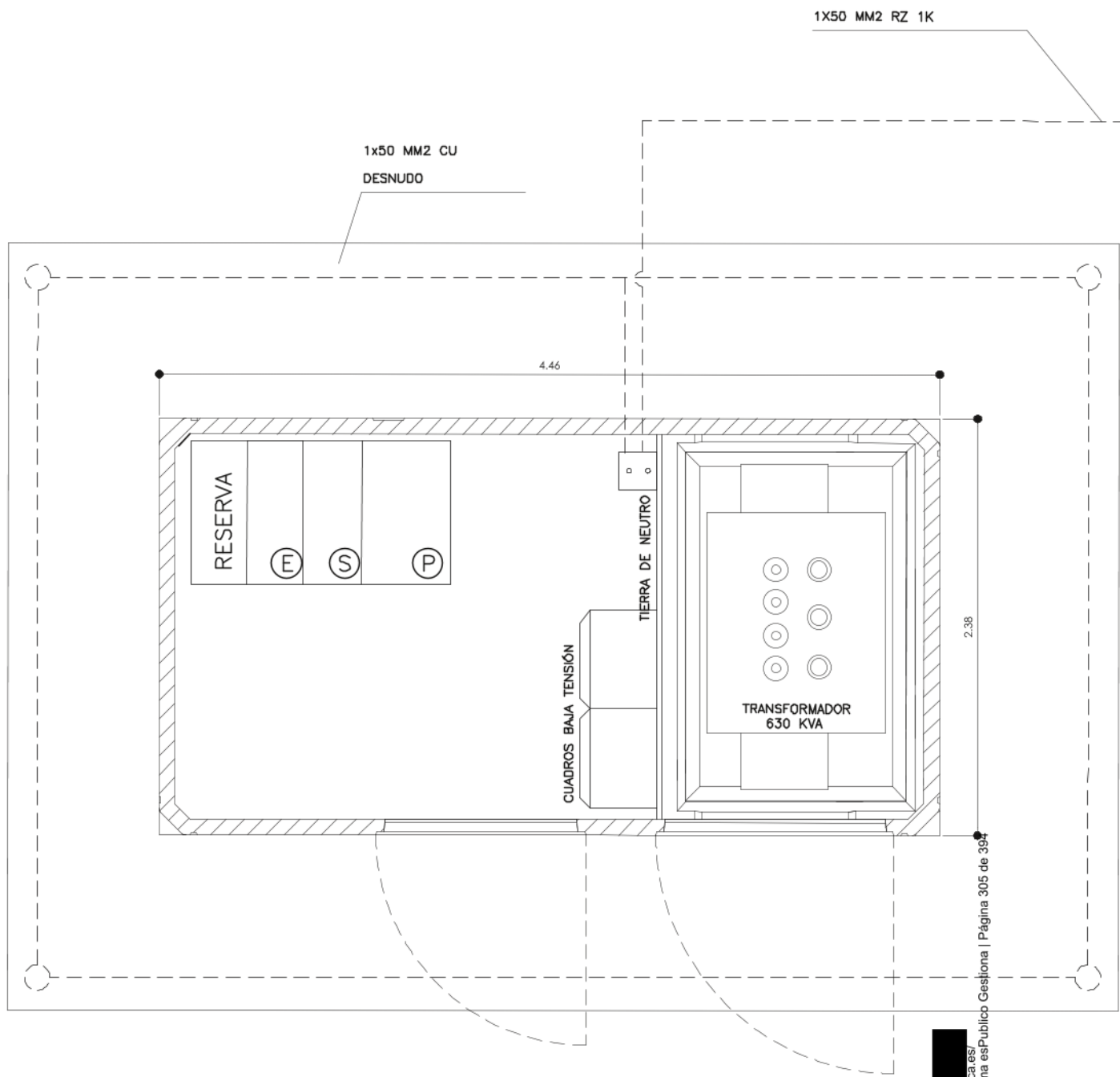
ALZADO PRINCIPAL



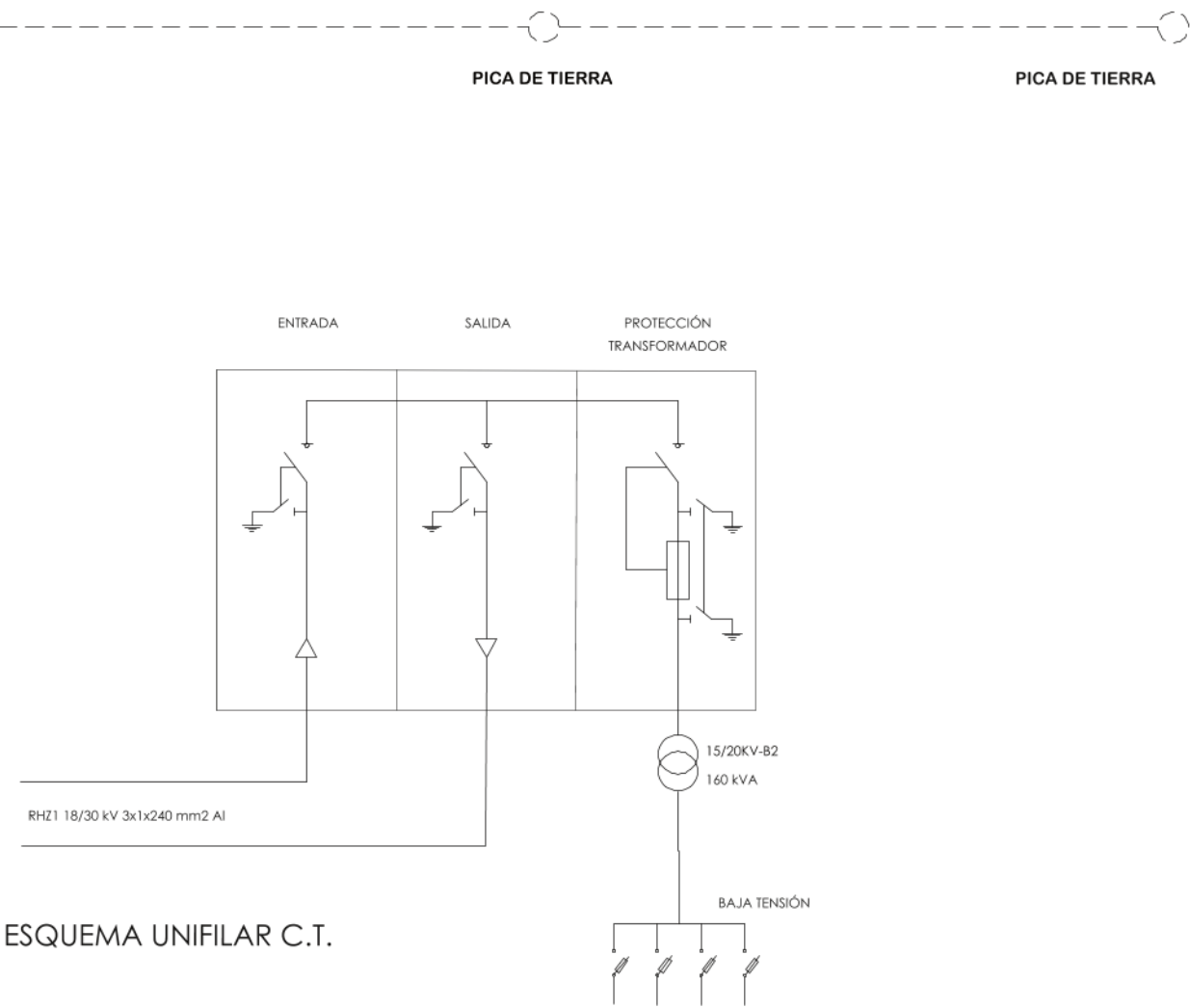
ALZADO LATERAL



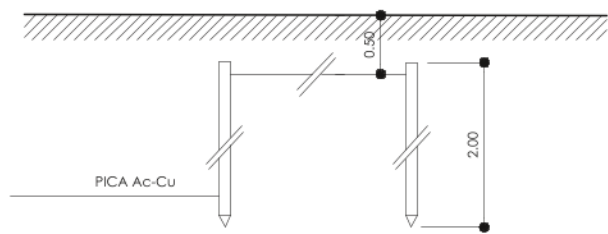
ALZADO POSTERIOR



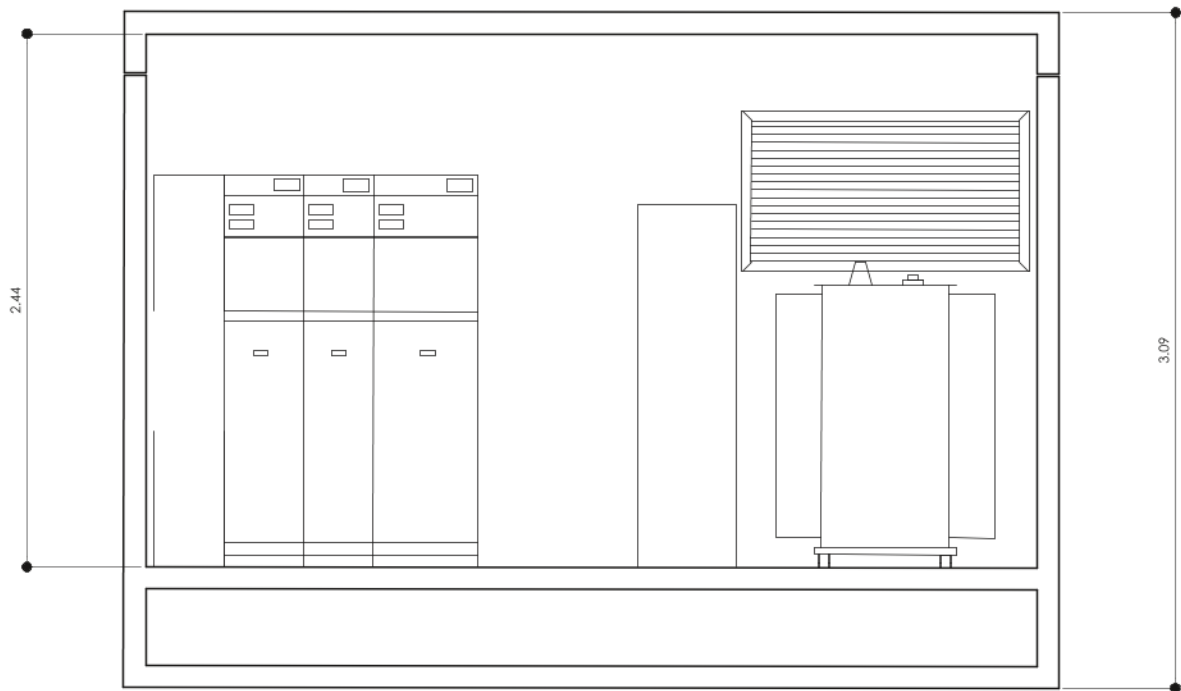
PLANTA



ESQUEMA UNIFILAR C.T.



ESQUEMA TOMAS DE TIERRA



SECCION



PROYECTO DE URBANIZACIÓN
AUSU-1, PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE. SEVILLA.

PROMOTOR
CORAL HOMES S.L.

ARQUITECTOS
JAVIER BRUNO BENDALA CASTILLO
Arq. Col. 4056 COAS
BERNARDO GÓMEZ-ESTERN AGUILAR
Arq. Col. 3965 COAS

12.3 CENTRO DE TRANSFORMACION
BAJA-MEDIA TENSION

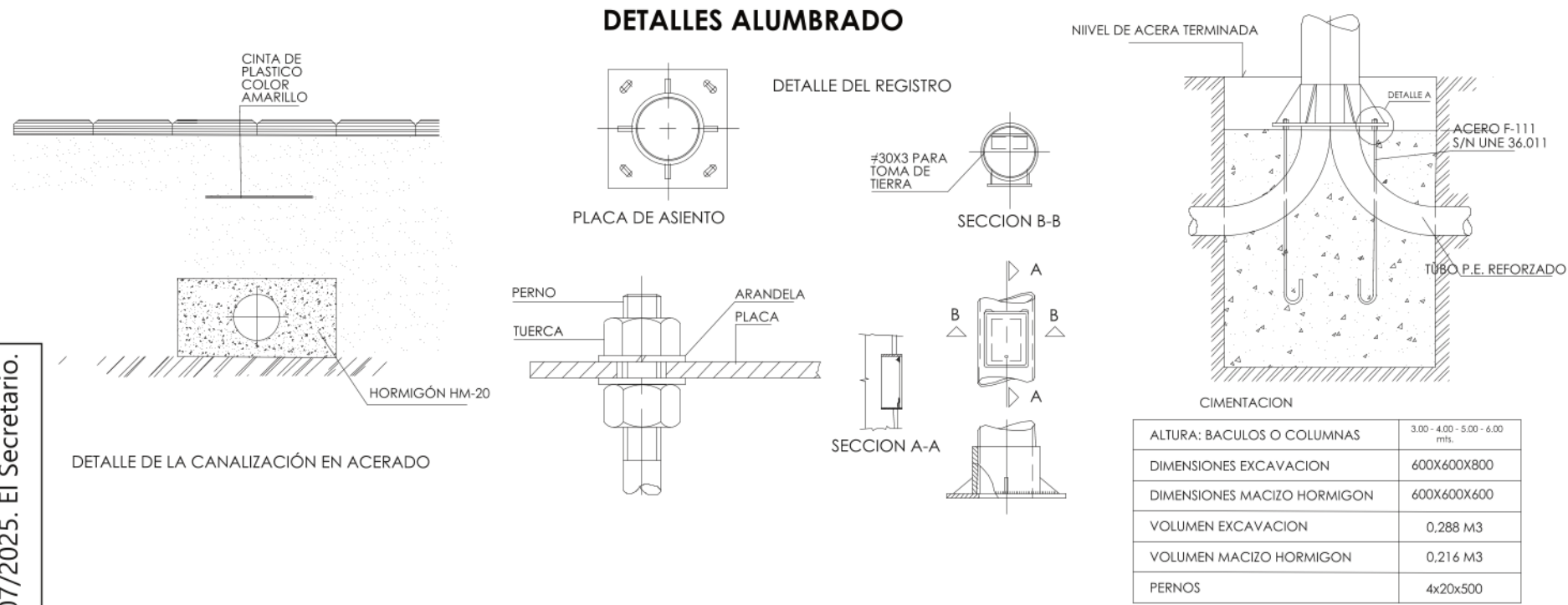
PLANOS DE ORDENACIÓN JUNIO 2025

ESCALA 1: 50

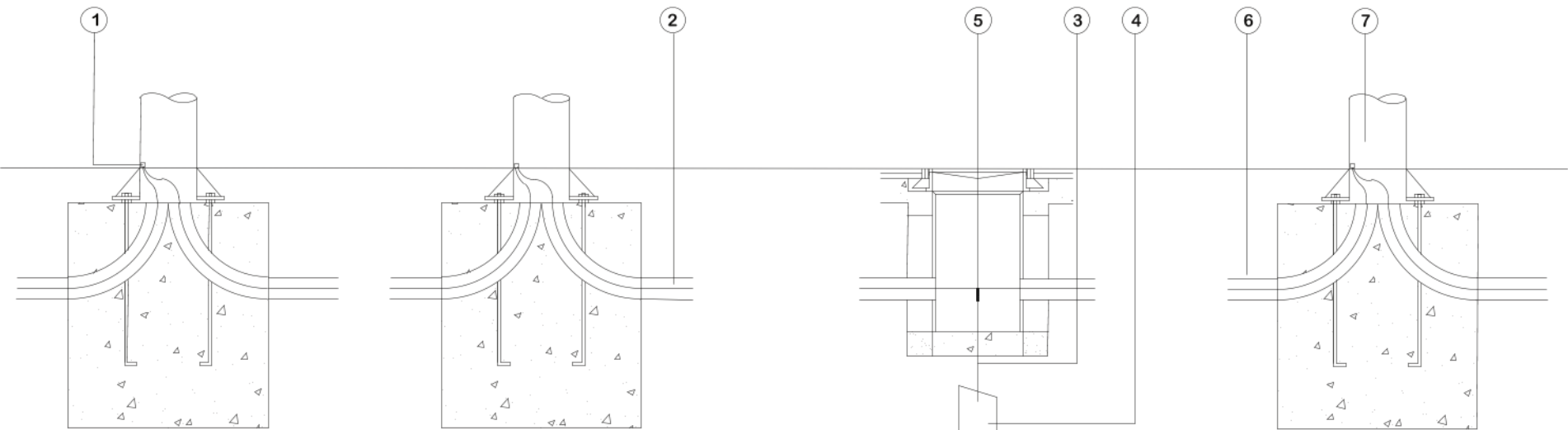
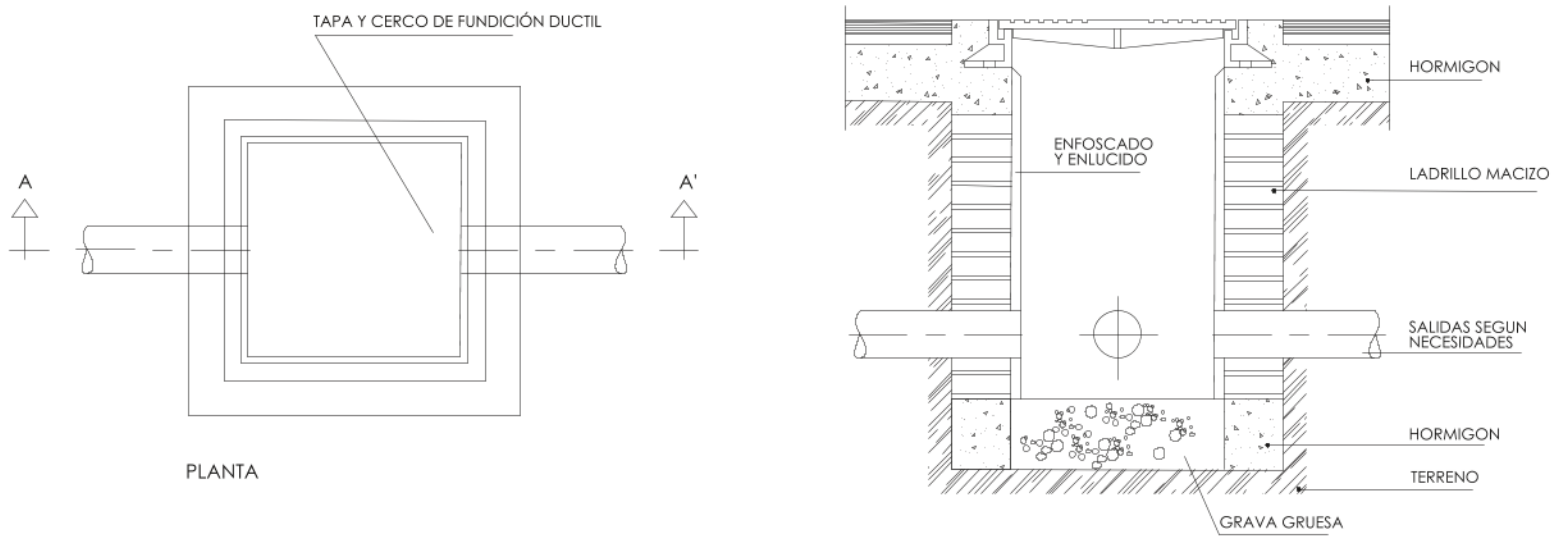
VER: 1

EXPEDIENTE: 3005

otaísa@otaísa.es



DETALLE DE ARQUETA DE ALUMBRADO



LEYENDA

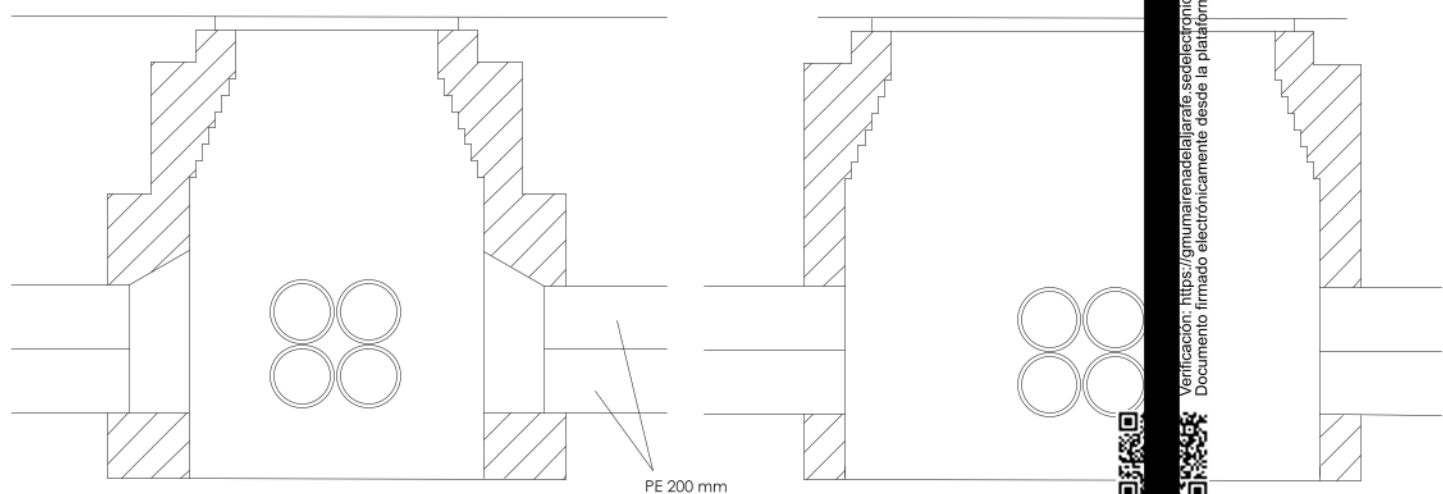
- 1 PUNTO DE PUESTA A TIERRA
- 2 LINEA PRINCIPAL DE TIERRA, LINEA EQUIPOTENCIAL EN COBRE DE 1x16 mm² AISLADO > 750 V.
- 3 LINEA DE ENLACE A TIERRA EN COBRE DE 1X35 mm²
- 4 PLACA Ó PICA DE PAT
- 5 SOLDADURA EN T
- 6 CANALIZACION DE CONDUCTORES ELECTRICOS
- 7 BASE DE FAROLA

NOTA

SE INSTALARÁ UN ELECTRODO DE PUESTA A TIERRA CADA 5 LUMINARIAS COMO MÁXIMO, Y SIEMPRE EN EL PRIMER Y ÚLTIMO PUNTO DE LUZ DE CADA UNO DE LOS CIRCUITOS DE LA RED DE ALUMBRADO

DETALLES MEDIA TENSIÓN - BAJA TENSIÓN

ARQUETA TIPO A2

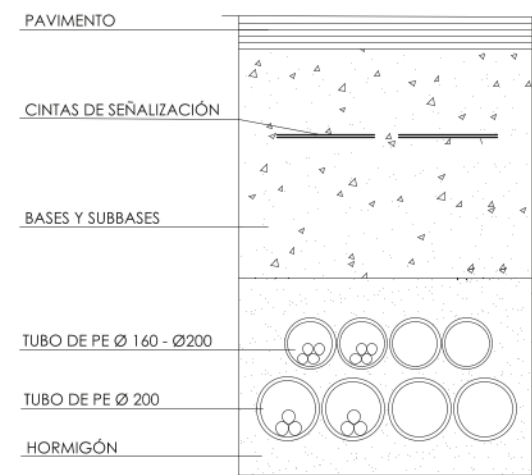


CONEXION CD 83860 EXISTENTE DE ENDESA

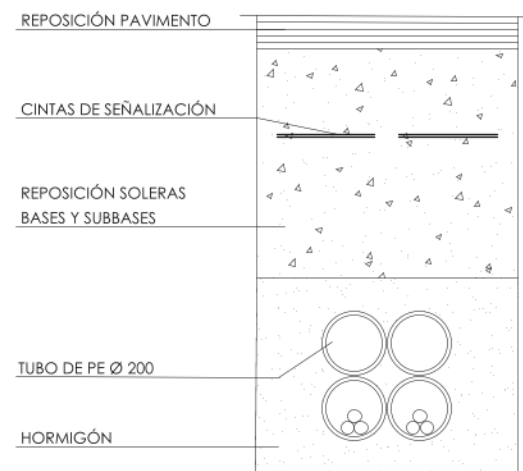
Conexión de M.T. en doble circuito con conductor 240RH5Z1 18/30kv

DETALLES CANALIZACIONES

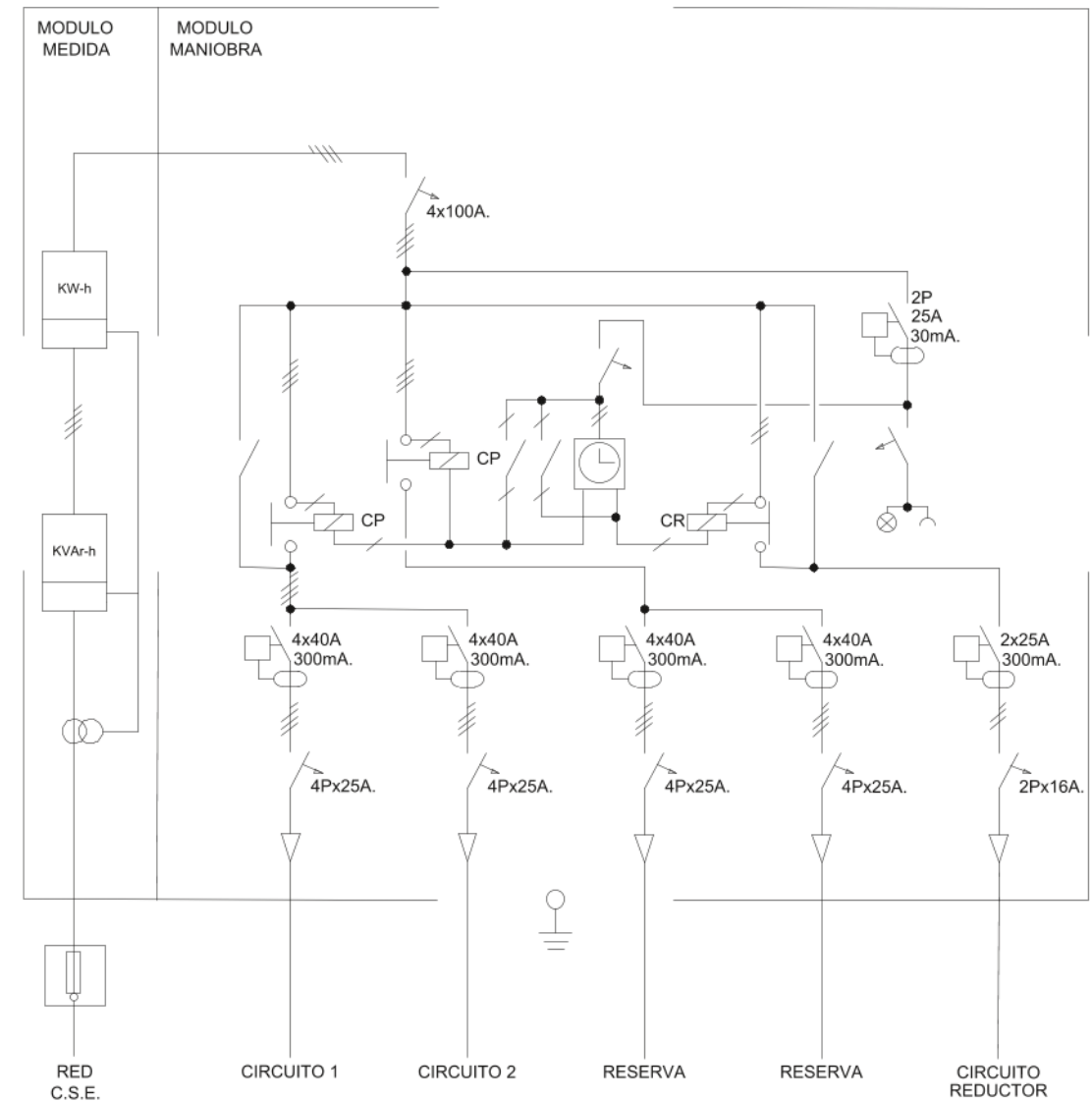
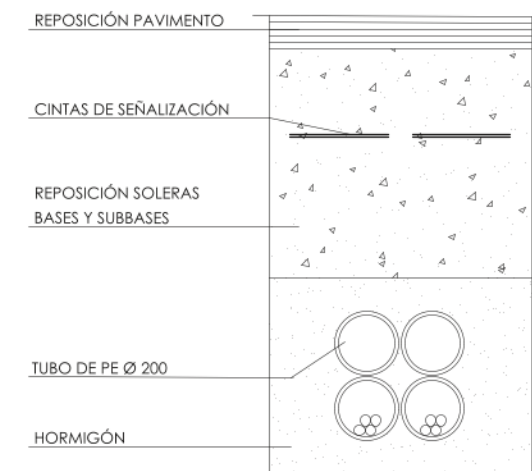
CANALIZACIÓN MIXTA (MT/BT)



CANALIZACIÓN 4 TUBOS (MT)



CANALIZACIÓN 4 TUBOS (BT)



PROYECTO DE URBANIZACIÓN
AUSU-1, PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE. SEVILLA.

PROMOTOR
CORAL HOMES S.L.

ARQUITECTOS
JAVIER BRUNO BENDALA CASTILLO
Arq. Col. 4056 COAS
BERNARDO GÓMEZ-ESTERN AGUILAR
Arq. Col. 3965 COAS

12.4 INSTALACIONES
DETALLES BAJA-MEDIA TENSION
CONEXION RED EXISTENTE

PLANOS DE ORDENACIÓN OCTUBRE 2024 ESCALA 1: 50

VER: 1 EXPEDIENTE: 3005 ofaisa@ofaisa.es

DILIGENCIA.- Documento aprobado por Resolución de Alcaldía nº 2025/0430 de 22/07/2025. El Secretario.

CALLE BADAJOZ

CALLE AVILA

CALLE GERONA

N

Area Libre
1.466.04 m2

57 VIV.
B+4
Sup. 1.626,00m2

6 VIV.
B+4
Sup. 200,00m2

LEYENDA COMUNICACIONES

- CANALIZACIÓN COMUNICACIONES EXISTENTE AEREA (EXTERIOR UE)
- CANALIZACIÓN ENTERRADA 2 TUBOS Ø110mm
- ARQUETA MODELO TIPO "H" PARA CONEXIÓN DE COMUNICACIONES
- CONVERSIÓN DE RED AEREOSUBTERRANEA
- Acometida domiciliaria a definir por la edificación



PROYECTO DE URBANIZACIÓN
AUSU-1, PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE. SEVILLA.

PROMOTOR
CORAL HOMES S.L.

ARQUITECTOS
JAVIER BRUNO BENDALA CASTILLO
Arq. Col. 4056 COAS
BERNARDO GÓMEZ-ESTERN AGUILAR
Arq. Col. 3965 COAS

13

INSTALACIONES
TELECOMUNICACIONES

PLANOS DE ORDENACIÓN JUNIO 2025 ESCALA 1: 200

VER: 1

EXPEDIENTE: 3005

otaísa@otaísa.es

Documentación firmada electrónicamente desde la plataforma española Gestiona | Página 307 de 394

DILIGENCIA.- Documento aprobado por Resolución de Alcaldía nº 2025/0430 de 22/07/2025. El Secretario.

CALLE BADAJOZ

CALLE AVILA

CALLE GERONA

Area Libre
1.466.04 m2

57 VIV.
B+4
Sup. 1.626,00m2

6 VIV.
B+4
Sup. 200,00m2

LEYENDA GAS NATURAL

- CANALIZACIÓN ENTERRADA EXISTENTE
- GAS RED DE GAS ENTERRADA Y PROYECTADA
- VÁLVULA DE CORTE

Acometida domiciliaria a definir por la edificación



PROYECTO DE URBANIZACIÓN
AUSU-1, PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE. SEVILLA.

PROMOTOR
CORAL HOMES S.L.

ARQUITECTOS
JAVIER BRUNO BENDALA CASTILLO
Arq. Col. 4056 COAS
BERNARDO GÓMEZ-ESTERN AGUILAR
Arq. Col. 3965 COAS

14

INSTALACIONES
GAS

PLANOS DE ORDENACIÓN JUNIO 2025

ESCALA 1: 200

VER: 1

EXPEDIENTE: 3005

otaísa@otaísa.es

DILIGENCIA.- Documento aprobado por Resolución de Alcaldía nº 2025/0430 de 22/07/2025. El Secretario.

CALLE GERONA

CALLE BADAJOZ

CALLE

Area Libre
1.466.04 m2

MURETE DE HORMIGON E: 15 cm.
Coronación a 100.68

Alineación Obligatoria

Alineación Obligatoria

57 VIV.
B+4
Sup. 1.626,00m2

6 VIV.
B+4
Sup. 200,00m2

DETALLE DE CERRAMIENTO MALLA TIPO HERCULES EN VERDE

DETALLE MURO DE CONTENCIÓN CON CALLE BADAJOZ
Atura Máxima 1.50 m.

CERRAMIENTO MALLA DE SIMPLE TORSIÓN

CERRAMIENTO MALLA TIPO HERCULES EN VERDE



PROYECTO DE URBANIZACIÓN
AUSU-1, PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE. SEVILLA.

PROMOTOR
CORAL HOMES S.L.

ARQUITECTOS
JAVIER BRUNO BENDALA CASTILLO
Arq. Col. 4056 COAS
BERNARDO GÓMEZ-ESTERN AGUILAR
Arq. Col. 3965 COAS

15

URBANIZACIÓN
DETALLE DE VALLADO

PLANOS DE ORDENACIÓN JUNIO 2025 ESCALA 1: 200

VER: 1

EXPEDIENTE: 3005

otaisa@otaisa.es

Verificación: https://gimnasiaelectronica.es/ Documentación firmada electrónicamente desde la plataforma española pública Gestión | Página 309 de 394

PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD AUSU-1 DE MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA

III PLIEGOS

V4

JUNIO 2025

ARQUITECTOS

LUIS B. GÓMEZ-ESTERN AGUILAR

JAVIER B. BENDALA CASTILLO

OTAISA



PLIEGO DE CONDICIONES ADMINISTRATIVAS

CONTENIDO

1.	PLIEGO DE CONDICIONES ADMINISTRATIVAS	2
1.1	CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES.	2
1.2	CAPITULO II. DISPOSICIONES FACULTATIVAS	3



1. PLIEGO DE CONDICIONES ADMINISTRATIVAS

CONTENIDOS

CONDICIONES DE CARÁCTER ADMINISTRATIVO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO II. DISPOSICIONES FACULTATIVAS Y ECONÓMICAS

EPÍGRAFE II. 1º Delimitación general de funciones técnicas

EPÍGRAFE II. 2º Obligaciones y derechos del Constructor o Contratista

EPÍGRAFE II. 3º Recepción de las obras

EPÍGRAFE II. 4º De los trabajos, los materiales y los medios auxiliares

EPÍGRAFE II. 5º Mediciones y valoraciones

CONDICIONES DE CARÁCTER ADMINISTRATIVO

1.1 CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES.

ART. 1. DEFINICIÓN Y ALCANCE DEL PLIEGO.

El presente Pliego, en unión de las disposiciones que con carácter general y particular se indican, tiene por objeto la ordenación de las condiciones técnico-facultativas que han de regir en la ejecución de las obras de construcción del Proyecto de Urbanización de la Unidad AUSU-1 de Mairena de Aljarafe (Sevilla). Todo lo que establezca en el contrato entre la propiedad y la empresa constructora prevalecerá sobre las determinaciones del presente pliego.

ART. 2. DOCUMENTOS QUE DEFINEN LAS OBRAS.



El presente Pliego, conjuntamente con los Planos, la Memoria y las Mediciones y Presupuesto, forma parte del Proyecto de Ejecución que servirá de base para la ejecución de las obras. El Pliego de Condiciones Técnicas Particulares establece la definición de las obras en cuanto a su naturaleza intrínseca, y será de estricto cumplimiento en todo su alcance. Los Planos junto con la Memoria, las Mediciones y el Presupuesto, constituyen los documentos que definen la obra en forma geométrica y cuantitativa.

En caso de incompatibilidad o contradicción entre los Pliegos y el resto de la documentación del Proyecto, se estará a lo que disponga al respecto la Dirección Facultativa, que en cada momento determinará el orden de prevalencia de documentos.

Lo mencionado en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares y omitido en los planos o viceversa, habrá de ser considerado como si estuviese expuesto en ambos documentos, independientemente de que la unidad de obra esté definida en uno u otro documento y figure en las mediciones del proyecto.

1.2 CAPITULO II. DISPOSICIONES FACULTATIVAS

EPÍGRAFE II. 1º

DELIMITACIÓN GENERAL DE FUNCIONES TÉCNICAS.

ART. 3. EL ARQUITECTO DIRECTOR DE OBRA.

De conformidad con la Ley de Ordenación de la Edificación (Ley 38/1999, de 5 de noviembre), corresponde al arquitecto director de obra:

- a) Verificar el replanteo y comprobar la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectada a las características geotécnicas del suelo.
- b) Resolver las contingencias que se produzcan en la obra y consignar en el Libro de órdenes y asistencias las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto.



c) Elaborar, a requerimiento del promotor o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto, que vengan exigidas por la marcha de la obra siempre que las mismas se adapten a las disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del proyecto.

d) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra (junto con el aparejador o arquitecto técnico director de ejecución de obra), así como conformar las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas, con los visados que en su caso fueran preceptivos.

e) Elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor, con los visados que en su caso fueran preceptivos.

f) 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.

g) Coordinar la intervención en obra de otros técnicos que, en su caso, concurren a la dirección con función propia en aspectos parciales de su especialidad.

e) Asesorar a la Propiedad en el acto de la recepción de la obra.

ART. 4. EL DIRECTOR DE EJECUCIÓN DE LA OBRA.

De conformidad con la Ley de Ordenación de la Edificación (Ley 38/1999, de 5 de noviembre), corresponde al Aparejador o Arquitecto Técnico en su condición de Director de Ejecución de la obra:

a) Planificar, a la vista del proyecto arquitectónico, del contrato y de la normativa técnica de aplicación, el control de calidad y económico de las obras.

b) Verificar la recepción en obra de los productos de 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, impartiendo, en su caso, las órdenes oportunas; de no resolverse la contingencia adoptará las medidas que corresponda dando cuenta al arquitecto director de obra.

- c) Dirigir la ejecución material de la obra comprobando los replanteos, los materiales, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, de acuerdo con el proyecto y con las instrucciones del director de obra.
- d) Consignar en el Libro de órdenes y asistencias las instrucciones precisas.
- e) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra (este último junto con el arquitecto director de obra), así como elaborar y suscribir las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.
- f) Colaborar con los restantes agentes en la elaboración de la documentación de la obra ejecutada, aportando los resultados del control realizado.
- g) Comprobar las instalaciones provisionales y medios auxiliares, controlando su correcta ejecución.

ART. 5. EL CONSTRUCTOR.

Corresponde al Constructor:

- a) 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.
- b) Elaborar el Plan de Seguridad y Salud 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.
- c) Suscribir con el Arquitecto y el Aparejador o Arquitecto Técnico, el acta de replanteo de la obra.



d) Ordenar y dirigir la ejecución material con arreglo al Proyecto, a las normas técnicas y a las reglas de la buena construcción. A tal efecto, ostenta la jefatura de todo el personal que intervenga en la obra y coordina las intervenciones de los subcontratistas.

e) 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. Será por tanto responsabilidad de éste la idoneidad de todos los materiales empleados en la obra para el fin destinado.

f) Custodiar el Libro de órdenes y asistencias, y dar el enterado a las anotaciones que se practiquen en el mismo.

g) Facilitar a la Dirección Facultativa, con antelación suficiente, los materiales precisos para el cumplimiento de su cometido.

h) Preparar las certificaciones parciales de obra y la propuesta de liquidación final.

i) Suscribir con la Propiedad y demás intervinientes el acta de recepción.

j) Concertar los seguros de accidentes de trabajo y de daños a terceros, que resulten preceptivos, durante la obra.

EPÍGRAFE II. 2º

OBLIGACIONES Y DERECHOS GENERALES DEL CONSTRUCTOR O CONTRATISTA

ART. 6. OBSERVANCIA DE ESTAS CONDICIONES.

Las presentes condiciones serán de obligada observación por el Contratista, el cual deberá hacer constar que las conoce y que se compromete a ejecutar la obra con estricta sujeción a las mismas.



ART. 7. NORMATIVA VIGENTE.

El Contratista se sujetará a las leyes, reglamentos, ordenanzas y normativa vigentes, así como a las que se dicten antes y durante la ejecución de las obras, aunque estas no estén expresamente reflejadas en la documentación técnica de la obra.

ART. 8. VERIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PROYECTO.

Antes de dar comienzo a las obras el Constructor verificará la totalidad de los documentos del proyecto, y en su caso consignará por escrito si la documentación aportada no le resulta suficiente para la comprensión de la totalidad de la obra contratada solicitando las aclaraciones pertinentes. Si no hubiese comunicación alguna en este sentido, se entenderá que no se da esta circunstancia.

Previo al inicio de las obras, el constructor elaborará un planning completo y detallado de las mismas, debiendo alertar en este momento de cualquier cuestión que pudiera afectar al cumplimiento de los plazos acordados.

Así mismo, deberá poner de manifiesto cualquier error en la definición en el proyecto que pueda generar según su criterio algún problema o defecto en la obra, revisando expresamente las soluciones constructivas definidas en el documento para garantizar la total estanqueidad de la edificación.

ART. 9. PLAN DE SEGURIDAD Y SALUD.

El Constructor, a la vista del Estudio de Seguridad y Salud, presentará el Plan de Seguridad y Salud de la obra a la aprobación del Coordinador en obra de Seguridad y Salud.

ART. 10. OFICINA EN LA OBRA.

El Constructor habilitará en la obra una oficina con conexión a internet inalámbrica que dispondrá de una mesa o tablero adecuado, en el que puedan extenderse y consultarse los planos y estará convenientemente acondicionada para que en ella pueda trabajar la Dirección Facultativa con normalidad a cualquier hora de la jornada. En dicha oficina tendrá siempre el Contratista a disposición de la Dirección Facultativa:

- El Proyecto de ejecución completo visado por el colegio profesional o con la aprobación administrativa preceptivos, incluidos los complementos que en su caso redacte el Arquitecto o cualquier otro documento técnico de obra.



- La Licencia de Obras.
- El Libro de Ordenes y Asistencias.
- El Plan de Seguridad y Salud.
- El Libro de Incidencias.
- La normativa sobre prevención de riesgos laborales.
- La documentación de los seguros mencionados en el artículo 5. j)

ART. 11. REPRESENTACIÓN DEL CONSTRUCTOR.

El constructor viene obligado a comunicar a la Dirección Facultativa 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.

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

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

ART. 12. PRESENCIA DEL CONSTRUCTOR EN LA OBRA.

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

ART. 13. DUDAS DE INTERPRETACIÓN.

Todas las dudas que surjan en la interpretación de los documentos del Proyecto o posteriormente durante la ejecución de los trabajos serán resueltas por la Dirección Facultativa.



ART. 14. DATOS A TENER EN CUENTA POR EL CONSTRUCTOR.

Las especificaciones no descritas en el presente Pliego con relación al Proyecto y que figuren en el resto de la documentación que completa el Proyecto: Memoria, Planos, Mediciones y Presupuesto, Anexos, y Pliego de Condiciones Técnicas Particulares deben considerarse como datos a tener en cuenta en la formulación del Presupuesto por parte del Contratista que realice las obras, así como el grado de calidad de las mismas.

ART. 15. CONCEPTOS NO REFLEJADOS EN PARTE DE LA DOCUMENTACIÓN.

En la circunstancia de que se vertieran conceptos en los documentos escritos que no fueran reflejados en los planos del Proyecto, el criterio a seguir lo decidirá la Dirección Facultativa; recíprocamente cuando en los documentos gráficos aparecieran conceptos que no se ven reflejados en los documentos escritos, la especificación de los mismos será decidida igualmente por la Dirección Facultativa.

ART. 16. TRABAJOS NO ESTIPULADOS EXPRESAMENTE.

Es obligación de la contrata el ejecutar cuanto 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 la Dirección Facultativa dentro de los límites de posibilidades que los presupuestos habiliten para cada unidad de obra y tipo de ejecución.

ART. 17. INTERPRETACIONES, ACLARACIONES Y MODIFICACIONES DE LOS DOCUMENTOS DEL PROYECTO.

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 por escrito al Constructor (papel o correo electrónico), 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, tanto del Aparejador o Arquitecto Técnico como del Arquitecto.

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

ART. 18. REQUERIMIENTO DE ACLARACIONES POR PARTE DEL CONSTRUCTOR



El Constructor podrá requerir del Arquitecto o 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.

ART. 19. RECLAMACIÓN CONTRA LAS ORDENES DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA.

Las reclamaciones que el Contratista quiera hacer contra las órdenes o instrucciones dimanadas de la Dirección Facultativa, sólo podrá presentarlas, a través del Arquitecto, ante la Propiedad, si son de orden económico y de acuerdo con las condiciones estipuladas en los Pliegos de Condiciones correspondientes. Contra disposiciones de tipo técnico del Arquitecto, 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 Arquitecto, el cual podrá limitar su contestación al acuse de recibo, que en todo caso será obligatorio para este tipo de reclamaciones.

ART. 20. LIBRO DE ÓRDENES Y ASISTENCIAS.

Con objeto de que en todo momento se pueda tener un conocimiento exacto de la ejecución e incidencias de la obra, se llevará mientras dure la misma, el Libro de Órdenes, y Asistencias, en el que se reflejarán las visitas realizadas por la Dirección Facultativa, incidencias surgidas y en general todos aquellos datos que sirvan para determinar con exactitud si por la contrata se han cumplido los plazos y fases de ejecución previstos para la realización del Proyecto.

El Arquitecto director de la obra, el Aparejador o Arquitecto Técnico y los demás facultativos colaboradores en la dirección de las obras irán dejando constancia, mediante las oportunas referencias, de sus visitas e inspecciones y de las incidencias que surjan en el transcurso de ellas y obliguen a cualquier modificación en el Proyecto, así como de las órdenes que se necesite dar al Contratista respecto de la ejecución de las obras, las cuales serán de su obligado cumplimiento.

Las anotaciones en el Libro de Ordenes, harán fe a efectos de determinar las posibles causas de resolución e incidencias del contrato; sin embargo cuando el Contratista no estuviese conforme podrá alegar en su descargo todas aquellas razones que abonen su postura, aportando las pruebas que estime pertinentes. Efectuar una orden a través del correspondiente asiento en este libro no será obstáculo para que cuando la Dirección Facultativa lo juzgue conveniente, se efectúe la misma también por oficio. Dicha



circunstancia se reflejará de igual forma en el Libro de Ordenes. Podrán enviarse órdenes por medios electrónicos, que serán trasladadas al libro físico con posterioridad.

ART. 21. RECUSACIÓN POR EL CONSTRUCTOR DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA.

El Constructor no podrá recusar a los Arquitectos, Aparejadores, 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 correspondiente (que figura anteriormente) del presente Pliego, pero sin que por esta causa puedan interrumpirse ni perturbarse la marcha de los trabajos en ningún caso.

ART. 22. FALTAS DEL PERSONAL.

El Arquitecto, 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.

ART. 23. SUBCONTRATACIONES POR PARTE DEL CONSTRUCTOR.

El Constructor podrá subcontratar capítulos o unidades de obra a otros Contratistas e industriales, con sujeción a lo dispuesto por la legislación sobre esta materia y, en su caso, a lo estipulado en el Pliego de Condiciones particulares, todo ello sin perjuicio de sus obligaciones como Contratista general de la obra.

ART. 24. DESPERFECTOS A COLINDANTES.

Si el Constructor causase algún desperfecto en propiedades colindantes o en el viario e instalaciones exteriores, tendrá que restaurarlas por su cuenta, dejándolas en el estado que las encontró al comienzo de la obra. A estos efectos, antes del inicio de las obras el constructor levantará acta con fotografías del estado del perímetro de la edificación de cualquier elemento susceptible de deterioro por la obra. Si no aporta el acta antes del inicio de la obra, se entenderá que asume el perfecto estado de estos elementos.

EPÍGRAFE II. 3º

RECEPCIÓN DE LAS OBRAS



ART. 25. RECEPCIÓN DE LA OBRA.

Para la recepción de la obra se estará en todo a lo estipulado al respecto en el artículo 6 de la Ley de Ordenación de la Edificación (Ley 38/1999, de 5 de noviembre).

ART. 26. PLAZO DE GARANTÍA.

El plazo de las garantías establecidas por la Ley de Ordenación de la Edificación comenzará a contarse a partir de la fecha consignada en el Acta de Recepción de la obra o cuando se entienda ésta tácitamente producida (Art. 6 de la LOE).

ART. 27. AUTORIZACIONES DE USO Y LEGALIZACIONES.

Al realizarse la recepción de las obras deberá presentar el Constructor las pertinentes autorizaciones y legalizaciones de los organismos oficiales y compañías suministradoras para el uso y puesta en servicio de las instalaciones que así lo requieran.

Los gastos de todo tipo que dichas autorizaciones originen, así como los derivados de arbitrios, licencias, vallas, alumbrado, multas, etc., que se ocasionen en las obras desde su inicio hasta su total extinción serán de cuenta del Constructor.

ART. 28. PROYECTOS DE LAS INSTALACIONES.

El Constructor, de acuerdo con la Dirección Facultativa, entregará previa o simultáneamente a la finalización de la obra los proyectos técnicos de legalización de todas las instalaciones, con los datos de todas las modificaciones o estado definitivo en que hayan quedado. Esta documentación se entregará en formato editable, a fin de que puedan incorporarse al proyecto de ejecución final.

ART. 29.

Sin perjuicio de las garantías que expresamente se detallen, el Contratista garantiza en general todas las obras que ejecute, así como los materiales empleados en ellas y su buena manipulación.

ART. 30.

Tras la recepción de la obra sin objeciones ni reservas, o una vez que estas hayan sido subsanadas con conformidad expresa y por escrito de la Dirección Facultativa, el Constructor quedará relevado de toda responsabilidad, salvo en lo referente a los vicios



ocultos de la construcción, de los cuales responderá, en su caso, en el plazo de tiempo que marcan las leyes.

ART. 31.

Se cumplimentarán todas las normas de las diferentes Consejerías y demás organismos, que sean de aplicación, así como compañías suministradoras.

EPÍGRAFE II 4º

DE LOS TRABAJOS, LOS MATERIALES Y LOS MEDIOS AUXILIARES

ART. 32. CAMINOS Y ACCESOS.

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.

ART. 33. REPLANTEO.

Como actividad previa a cualquier otra de la obra, se procederá por el Contratista al replanteo de las obras en presencia de la Dirección Facultativa, marcando sobre el terreno convenientemente todos los puntos necesarios para la ejecución de las mismas. De esta operación se extenderá acta por duplicado, que firmarán la Dirección Facultativa y el Contratista. La Contrata facilitará por su cuenta todos los medios necesarios para la ejecución de los referidos replanteos y señalamiento de los mismos, cuidando bajo su responsabilidad de las señales o datos fijados para su determinación.

ART. 34. COMIENZO DE LA OBRA. RITMO DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS.

El Constructor dará comienzo a las obras en el plazo estipulado, desarrollándose en la forma necesaria para que dentro de los períodos parciales queden ejecutados los trabajos correspondientes y, en consecuencia, la ejecución total se lleve a efecto dentro del plazo exigido.



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

ART. 35. ORDEN DE LOS TRABAJOS.

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. El cumplimiento del plazo de ejecución de las obras es responsabilidad exclusiva del Constructor, salvo causas de fuerza mayor.

ART. 36. FACILIDADES PARA SUBCONTRATISTAS.

De acuerdo con lo que requiera la Dirección Facultativa, el Constructor deberá dar todas las facilidades razonables para la realización de los trabajos que le sean encomendados a los Subcontratistas 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 se estará a lo establecido en la legislación relativa a la subcontratación y en último caso a lo que resuelva la Dirección Facultativa.

ART. 37. AMPLIACIÓN DEL PROYECTO POR CAUSAS IMPREVISTAS O DE FUERZA MAYOR.

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 Arquitecto en tanto se formula o se tramita el Proyecto Reformado. En el proyecto se ha previsto el posible faseado de la obra, debiendo analizar esta posibilidad el constructor para la organización y ejecución de los trabajos.

ART. 38. OBRAS DE CARÁCTER URGENTE

El Constructor está obligado a realizar con su personal y sus materiales cuanto la Dirección Facultativa de las obras disponga para apeos, apuntalamientos, derribos, recalces o cualquier otra obra de carácter urgente.

ART. 39. RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA EN EL RETRASO DE LA OBRA.

El Constructor 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.



ART. 40. CONDICIONES GENERALES DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS.

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 Arquitecto o el Aparejador o Arquitecto Técnico al Constructor, dentro de las limitaciones presupuestarias y de conformidad con lo especificado en artículos precedentes.

ART. 41. OBRAS OCULTAS.

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 en formato editable, entregándose uno al Arquitecto; otro al Aparejador o Arquitecto Técnico; y el tercero al Constructor, firmados todos ellos por los tres. Dichos planos, que deberán ir suficientemente acotados, se considerarán documentos indispensables e irrecusables para efectuar las mediciones.

ART. 42. TRABAJOS DEFECTUOSOS.

El Constructor debe emplear los materiales que cumplan las condiciones exigidas en las Disposiciones Técnicas, Generales y Particulares 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, erradas maniobras 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.

ART. 43. ACCIDENTES.

Así mismo será responsable ante los tribunales de los accidentes que, por ignorancia o descuido, sobrevinieran, tanto en la construcción como en los andamios, ateniéndose en todo a las disposiciones de policía urbana y leyes sobre la materia.

Como consecuencia de lo anteriormente expresado, cuando el Aparejador o Arquitecto Técnico advierta vicios o defectos en los trabajos ejecutados, o que los

