

CONTRATACIÓN DE EJECUCION DE LAS OBRAS Y EQUIPAMIENTO DE LOCALES PARA LA OFICINA DE ATENCIÓN CIUDADANA Y GARAJE DE ALOKABIDE EN DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN

Pliego de prescripciones técnicas

0. ÍNDICE

1.	OBJETO DEL CONTRATO	3
2.	ALCANCE DE LOS TRABAJOS	3
3.	EJECUCIÓN DEL CONTRATO	4
4.	EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	5
5.	RECEPCIÓN DE LAS OBRAS	10
6.	PENALIDADES	14
7.	ANEXO A: “PROYECTO DE EJECUCIÓN Y ACTIVIDAD REFORMA INTERIOR DE LOCALES PARA OFICINAS”	15
8.	ANEXO B: “PROYECTO DE EJECUCIÓN Y ACTIVIDAD REFORMA INTERIOR DE LOCAL PARA GARAJE”	16

1. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del presente contrato es la ejecución de la obra de la nueva oficina de atención al cliente y el garaje de ALOKABIDE en Donostia / San Sebastián.

ALOKABIDE, como Sociedad Pública que desarrolla la función social de la vivienda a través de la política de alquiler, requiere realizar reforma, acondicionamiento y equipamiento de los locales sitos en Donostia / San Sebastián.

Fincas destinadas a oficina:

- Portal 68, planta semisótano (-1) Ref. Catastral: 8496123 Finca: 6161864 R.
- Portal 72, planta baja (00), derecha del portal, Ref. Catastral: 8496123 Finca: 5055629 B.
- Portal 72, planta baja (00), izquierda del portal, Ref. Catastral: 8496123 Finca: 5055630 W.

Finca destinada a garaje:

- Portal 68, planta semisótano (-1) Ref. Catastral: 8496123 Finca: 6161880 K.

Los locales descritos se encuentran dentro del barrio de Intxaurreondo Norte, y han sido ocupados por la Cruz Roja hasta el año 2022. El inmueble fue construido en 1990 para uso residencial, y presentan una tipología de bloque de viviendas. En su conjunto, los locales destinados a la oficina tienen una superficie total de 467 m², mientras que el local destinado al garaje tiene una superficie total de 385,70 m².

Dichas obras se realizarán a partir de los proyectos de ejecución redactados, a tal fin, por URBEN SERVICIOS INTEGRALES DE ARQUITECTURA SLP (oficina) y ABITURA ARQUITECTOS S.L.P (garaje).

2. ALCANCE DE LOS TRABAJOS

El alcance de los trabajos consiste en la ejecución de las obras señaladas anteriormente. Para lo cual, se incluyen:

- Anexo A: "Proyecto de Ejecución y Actividad Reforma Interior de Locales para Oficinas".
- Anexo B: "Proyecto de ejecución y actividad de la reforma interior de local para garajes"

donde se especifican: Memoria, Estudios acústicos, Energéticos, Lumínicos, Simulaciones de Incendio, Gestión de residuos, Presupuestos, Pliegos de condiciones, Estudios de seguridad y salud, Programas de control de calidad y Documentación gráfica.

El Adjudicatario deberá entregar la obra de acuerdo a lo definido en los citados Proyectos de Ejecución.

En este sentido, se adjunta como anexo al Proyecto de la oficina, Pliego de Condiciones Técnicas Particulares (sobre los materiales, en cuanto a la ejecución por unidad de obra, así como verificaciones en el edificio terminado, y almacenamiento, manejo, separación y otras operaciones de gestión de los residuos de construcción y demolición).

Ni la Dirección Facultativa de las obras, URBEN SERVICIOS INTEGRALES DE ARQUITECTURA SLP (oficina) y ABITURA ARQUITECTOS S.L.P (garaje), ni la empresa contratista (adjudicataria) podrán introducir o ejecutar modificaciones en las obras comprendidas en el contrato sin la aprobación de la modificación y del presupuesto resultante como consecuencia de ella por el órgano de contratación.

Cualquier modificación respecto al presente contrato, requerirá que la Dirección Facultativa de la obra considere su necesidad y presente por escrito, ante el órgano de contratación, la oportuna justificación, descripción y valoración de la propuesta firmada para su aprobación.

3. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Las obras se realizarán en una única fase en la que la empresa adjudicataria debe realizar las prestaciones descritas en el apartado anterior, de acuerdo a lo especificado en Anexos 1 y 2.

Las órdenes, instrucciones y comunicaciones que la Dirección Facultativa de las obras estime oportuno dar a la empresa contratista se efectuarán por escrito en el Libro de Órdenes, autorizándolas con su firma.

- Responsabilidad por los trabajos y daños

La empresa adjudicataria será responsable de la calidad técnica de los trabajos que desarrolle y de las prestaciones y servicios realizados, así como de las consecuencias que se deduzcan para la Administración o para terceros de las omisiones, errores, métodos inadecuados o conclusiones incorrectas en la ejecución del contrato. Será por su cuenta la indemnización de los daños que se originen a terceros.

- Plazos

El plazo para la ejecución de las obras estimado, o fecha límite para la ejecución de las obras son 9 meses.

Fecha de inicio: A partir del día siguiente hábil al de la fecha del Acta de Inicio de Obras y Comprobación del Replanteo

La empresa adjudicataria queda obligada al cumplimiento del plazo de ejecución del contrato.

La fecha de inicio de obras quedará reflejada en el Libro de Órdenes, iniciando el cómputo del plazo de ejecución a partir de ella. No podrá iniciarse la ejecución del contrato sin su previa formalización. En cualquier caso, el plazo de inicio de la ejecución del contrato no podrá ser superior a un mes contado desde la formalización del contrato.

- Revisión de precios

No se contempla. Dicha circunstancia no se modificará por prórroga del plazo de ejecución siempre que ésta no esté motivada por causa imputable a ALOKABIDE o circunstancia de fuerza mayor.

No habrá lugar a reclamación económica alguna en cuanto a honorarios u otro concepto en base a la ampliación de dichos plazos que pudiera producirse como consecuencia del desarrollo de la obra.

- Seguro de obra

Previo a la formalización del contrato, el Concesionario deberá aportar copia de la póliza y justificante de pago de la prima de contratación de los contratos de seguro, según lo previsto en los Pliegos de Cláusulas Administrativas.

4. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

ETAPA	DESCRIPCIÓN
SITUACIÓN INICIAL	• Las empresas licitantes deberán conocer y reconocer las características constructivas de los locales, las condiciones técnicas de sus instalaciones, y los condicionantes del entorno urbano en el que se realizarán las obras. • De la misma forma, tendrá en cuenta cualquier otra circunstancia que pueda afectar al desarrollo de los trabajos que se contratan, de acuerdo con los proyecto y pliegos que lo acompañan. • En caso de que el contratista detectara algún error, omisión o defecto que pudiera afectar a la ejecución y/o desarrollo de los trabajos que tiene adjudicados, deberá ponerlo en conocimiento de la propiedad por escrito de forma previa al inicio de la obra.

ANÁLISIS DE PROYECTO	• Las empresas comprobarán las mediciones, partidas y especificaciones del proyecto técnico teniendo en cuenta en su oferta todo lo necesario para la correcta ejecución de los trabajos encargados, por lo que deberán conocer la complejidad de su ejecución material y dicha complejidad en ningún momento será causa de modificación del precio y plazo para el supuesto de que ésta sea superior a la inicialmente prevista, siendo responsabilidad del adjudicatario proporcionar soluciones funcionales completas, correctas y duraderas aunque no se encuentren recogidas, sean incompletas o incorrectas las del proyecto técnico. • Se deberán de presentar precios descompuestos, acompañando la propuesta económica, de todas aquellas unidades que sean susceptibles de ser liquidadas a medición. • En el caso de todo precio contradictorio, el adjudicatario facilitará precio y justificación a la Dirección Facultativa antes de ejecutarse, que se refrendará mediante acta firmada por todas las partes (ALOKABIDE, Dirección Facultativa, Constructor). • La ejecución de las obras de aislamientos acústicos e instalaciones deberán desarrollarlas una empresa especializada en acústica, debiéndose analizar la emisión sonora de los equipos instalados y el aislamiento de la envolvente que garantice el cumplimiento de todas las normativas que pudieran ser de aplicación. • Así mismo y una vez finalizados los trabajos, deberá certificarse mediante los ensayos correspondientes a realizar en obra que se cumple como mínimo el aislamiento acústico exigido por la normativa vigente (CTE, normativa autonómica, normativa estatal y ordenanza municipal) para las tipologías de cerramientos que se consideren necesarios en virtud de la mencionadas normativas y para aquellas instalaciones susceptibles de generar molestias a los propietarios de las viviendas y que serán al menos centro de transformación si lo hubiera, calderas, ascensores y ventiladores de viviendas situados en cubierta.
-----------------------------	---

INICIO DE LOS TRABAJOS	• La totalidad de las obras y en especial las correspondientes a la ejecución de los trabajos de demolición, así como los de cierres de fachadas, deberán realizarse en las condiciones precisas para la salvaguarda y mínima afección a los vecinos, tomando cuantas medidas sean oportunas para minimizar la formación de polvo, ruido, organización de accesos, medidas preventivas para evitar daños, etc., permitiendo en todo momento el acceso a los portales y uso de las zonas comunes de la edificación. • En cuanto a la ejecución de las partidas concretas que sea necesario disponer de permisos de la comunidad de propietarios y/o de los particulares, como por ejemplo saneamientos, apertura e instalaciones en patios y/o cubierta, demoliciones y/o ejecuciones de fachadas u otros de similares características, deberá estar considerada la adaptación a fechas y horarios, así como la ejecución por fases, que deberán ser planificados y consensuados previamente. • En todo caso serán por cuenta del adjudicatario todas las reparaciones y/o reposiciones no contempladas en proyecto, que se deriven de la mala ejecución o falta de planificación-coordinación de las obras. • Dentro de los trabajos objeto de licitación se encuentra la actuación de impermeabilización de los arranques de fachada, incluyendo la demolición y reposición de la franja de acera anexa en toda la longitud de esta, habiéndose incorporado al proyecto objeto de la licitación las partidas y mediciones correspondientes, aspecto que deberá verificar el licitador dado que no se reconocerá ninguna reclamación en forma de precio contradictorio en fase de obra por este concepto.
LICENCIAS Y PERMISOS	• De acuerdo con las cláusulas contractuales es responsabilidad del adjudicatario la gestión de obtención de la totalidad de los permisos ante quien corresponda (a excepción de la Licencia Municipal de Obras) así como de su abono. En el supuesto de que, por exigencias de la entidad encargada de conceder los permisos oportunos, éstos hayan de ser solicitados por el promotor, el adjudicatario se obliga a asumir estos costes que le serán repercutidos de la manera en que las partes acuerden.

HORARIOS DE TRABAJO	Serán las habituales en horario diurno, <u>entre las 9:00h y las 19:00h y en días no festivos</u>, y con las condiciones que, a su vez, establezca el convenio colectivo de aplicación a los trabajadores que realicen la prestación. En caso de que fuera necesario o se acordase realizar trabajos fuera de este horario, se impondrán los límites sonoros adecuados, y corresponderá al contratista y será de su cuenta, la ejecución de las instalaciones provisionales, la disposición de medios auxiliares y la adopción de medidas de seguridad específicas a tal efecto, sin que ello suponga derecho alguno a reclamar precios contradictorios ni indemnización de ningún tipo.
VÍA PÚBLICA / ACERA	- Será obligación del contratista mantener en correcto estado de conservación, limpieza y uso, los espacios peatonales y viales que se vean afectados por el paso de vehículos procedentes y/o con destino a la obra. Se cuidará especialmente evitar la caída de materiales, barro, suciedad, etc. - Cuando los medios auxiliares empleados durante la ejecución de las obras afecten a la vía pública y/o alumbrado, deberán quedar convenientemente señalizados en precaución de posibles accidentes. El solicitante quedará obligado a conservar los elementos de señalización en el debido estado de seguridad.
ACOMETIDAS Y PROVISIONALES DE SERVICIO	Serán por cuenta del contratista las acometidas provisionales de energía, y la disposición de líneas provisionales, cuadros y tomas eléctricas auxiliares o de cualquier otro tipo que sean necesarias para el correcto desarrollo de los trabajos, las cuales se consideran incluidas dentro de los gastos generales de obra.
SEGUIMIENTO Y CONTROL DE CALIDAD DE LA ACTUACIÓN DEL CONTRATISTA	- Corresponde a ALOKABIDE y a la Dirección Facultativa de las obras, la provisión de la información necesaria para la ejecución del contrato y la organización de la agenda de reuniones. - La empresa adjudicataria desarrollará un Plan de Control de Calidad en el que se desarrollan los procedimientos de trabajo de las diferentes unidades de obra, el modo de llevarlos a cabo, los Puntos de Parada e Inspección (check-list), la frecuencia de estos y los criterios de aceptación y rechazo de la unidad de obra ejecutada afectada. La supervisión de todas estas medidas de control, señaladas anteriormente, las realizará la dirección facultativa conforme se vayan ejecutando los trabajos en la obra. - A petición de Alokabide, o sugerencia del Adjudicatario, se celebrarán reuniones referentes al desarrollo y marcha de los trabajos. - El adjudicatario dará cuenta a Alokabide de la labor realizada mediante informes mensuales donde se indiquen

	de forma clara y concisa el desarrollo y marcha de los trabajos y las propuestas que quepa formular para su mejor fin. La empresa constructora estará obligada a facilitar y poner a disposición a la Dirección Facultativa y a ALOKABIDE toda la documentación precisa para su chequeo incluidos los registros de las inspecciones y controles realizados por parte de la contrata. En ningún caso, la dirección facultativa certificará partida alguna que no disponga de los resultados favorables de dichos controles. • Al objeto de mantener una perfecta coordinación con Alokabide, el contacto con éste será permanente, haciendo las observaciones que estime precisas, atendiendo a cuantas consultas puedan hacérselas o provocándolas por su propia iniciativa. • Si Alokabide observase la inadecuación de cualquiera de las personas que integran el equipo del adjudicatario, bien porque quede patente su falta de competencia, como porque no se adapte al funcionamiento del equipo, exigirá su sustitución por la persona idónea, previa comunicación por escrito. • El Adjudicatario realizará esta sustitución en plazo no superior a 15 días. • Cualquier sustitución de personal o alteración de funciones o de número que se produzca a iniciativa del adjudicatario, deberá ser previamente autorizada por Alokabide. • Alokabide solicitará informe sobre aspectos de la obra, cuantas veces considere que la marcha de los trabajos lo requiere. • Alokabide notificará a la Comunidad toda la información necesaria que considere en el transcurso de la obra en base a su asistencia técnica.
ACOPIO DE MATERIALES Y O MEDIOS NECESARIOS PARA EJECUTAR LA OBRA	• No se podrán acopiar materiales y/o medios necesarios para ejecutar la obra, ni siquiera temporalmente, sin autorización municipal previa. Será responsabilidad de la empresa adjudicataria la vigilancia de los materiales y medios almacenados, sin poder reclamar indemnización alguna por su posible desaparición o deterioro.

5. RECEPCIÓN DE LAS OBRAS

CRITERIO	DESCRIPCIÓN																																																																																																																													
TOLERANCIAS MÁXIMAS (Salvo existencia de normativa de obligado cumplimiento que sea más restrictiva.)	<table><tr><th>ELEMENTO</th><th>Normativa Aplicación</th><th>CRITERIO ACEPTACION/RECHAZO</th></tr><tr><td>Paramentos verticales: tabique cartón yeso</td><td>NTE-PTP</td><td>Planeidad diferencias de resaltes ≤ 5mm medida con regla de 2m. Desplome: ≤ 5mm en 3 m de altura.</td></tr><tr><td>Paramentos verticales: cerámica</td><td></td><td>Planeidad diferencias de resaltes ≤ 8mm medida con regla de 2m. Desplome: ≤ 5mm en 10 m de altura.</td></tr><tr><td>Paramentos horizontales: techos</td><td></td><td>Planeidad diferencias de resaltes ≤ 5mm medida con regla de 2m.</td></tr><tr><td>Alicatados</td><td>NTE-RPA</td><td>Planeidad diferencias de resaltes ≤ 2mm medida con regla de 2m</td></tr><tr><td></td><td>UNE-CEN/TR 13548:2007 IN</td><td>Regla 2m: 2mm</td></tr><tr><td>Alineación juntas paramentos</td><td>NTE-RSR Y NTE-RPA</td><td>Regla 1m: 1mm</td></tr><tr><td>Pintura en paredes</td><td>NTE_RPA</td><td>Aspecto y color distinto al especificado. ~~Desconchamientos~~, cuarteamientos, desconchados, bolsas y falta de uniformidad</td></tr><tr><td>Pintura en techos</td><td>NTE_RPP</td><td>Aspecto y color distinto al especificado. ~~Desconchamientos~~, cuarteamientos, desconchados, bolsas y falta de uniformidad</td></tr><tr><td>Solados cerámicos</td><td>NTE-RSR</td><td>Aspecto y color distinto al especificado. ~~Desconchamientos~~, cuarteamientos, desconchados, bolsas y falta de uniformidad. Ausencia de lechada en juntas</td></tr><tr><td></td><td>UNE: CEN TR/13548:2007</td><td>Planeidad suelo Regla 2m: 3mm Horizontalidad pavimento: ±1/600</td></tr><tr><td></td><td>NTE-RSR.</td><td>Horizontalidad: ≤ 5mm por metro medido con regla 2mm</td></tr><tr><td>Solados flotantes laminados.</td><td>UNE 14472-3</td><td>Horizontalidad pavimento: 0,5%. Planeidad: 1mm medida con regla 20 cm. Anchura máxima juntas: 0,2mm.</td></tr><tr><td>Rodapiés</td><td>NTE-RSR</td><td>Separación rodapié y paramento ≤ 2mm.</td></tr><tr><td>Puertas interiores</td><td>NTE-FCM</td><td>Correcta apertura y cierre Desplome <4mm en un metro. La puerta debe quedarse quieta en cualquier posición. UNE 56810:2010 separación entre pavimento y rodapié ≤ 2mm UNE 1530:2000 tabla 1 (DF debe indicar qué clase de puerta hay)</td></tr><tr><td colspan="3"><table><tr><th colspan="4">Tolerancias mm</th></tr><tr><th>Clase</th><th>Torsión</th><th>Inclinación</th><th>Hundimiento</th></tr><tr><td>0</td><td>*</td><td>*</td><td>*</td></tr><tr><td>1</td><td>10</td><td>10</td><td>6</td></tr><tr><td>2</td><td>8</td><td>8</td><td>4</td></tr><tr><td>3</td><td>4</td><td>4</td><td>2</td></tr><tr><td>4</td><td>2</td><td>2</td><td>1</td></tr></table> UNE 1529 (DF debe indicar qué clase de puerta hay) <table><tr><th colspan="4">Tolerancias mm</th></tr><tr><th>Clase</th><th>altura/anchura</th><th>espesor</th><th>Escuadra</th></tr><tr><td>0</td><td>*</td><td>*</td><td>*</td></tr><tr><td>1</td><td>±2,0</td><td>±1,5</td><td>±1,5</td></tr><tr><td>2</td><td>±1,5</td><td>±1,0</td><td>±1,5</td></tr><tr><td>3</td><td>±1,0</td><td>±0,5</td><td>±1,0</td></tr></table></td></tr><tr><td>Jambas y tapajuntas</td><td>NTE-FCM</td><td>Separación entre jambas y paramento nunca > 2mm.</td></tr><tr><td>Lavabo y fregadero</td><td></td><td>Nivel 1 cm y caída frontal ≤5mm.</td></tr><tr><td>Inodoros, bidés y vertederos.</td><td></td><td>Nivel 1 cm y horizontalidad ≤2mm.</td></tr><tr><td>Mecanismos eléctricos</td><td></td><td>Horizontalidad 1%</td></tr><tr><td>Tabique yeso laminado: separación entre placas y suelo terminado</td><td></td><td>entre 10 y 15 ~~mm~~</td></tr><tr><td>Tabique yeso laminado: juntas entre placas</td><td></td><td>≤3mm. Emplastecido con pasta selladora.</td></tr><tr><td>Carpintería.</td><td></td><td>Correcta apertura y cierre. Resalto con el paramento < 2mm. Deben sellarse.</td></tr><tr><td>Vidrios</td><td></td><td>Espesor especificado ±1mm. Dimensiones restantes ±2mm Ausencia de poros, pelos o roturas Sellado no transparente</td></tr></table>	ELEMENTO	Normativa Aplicación	CRITERIO ACEPTACION/RECHAZO	Paramentos verticales: tabique cartón yeso	NTE-PTP	Planeidad diferencias de resaltes ≤ 5mm medida con regla de 2m. Desplome: ≤ 5mm en 3 m de altura.	Paramentos verticales: cerámica		Planeidad diferencias de resaltes ≤ 8mm medida con regla de 2m. Desplome: ≤ 5mm en 10 m de altura.	Paramentos horizontales: techos		Planeidad diferencias de resaltes ≤ 5mm medida con regla de 2m.	Alicatados	NTE-RPA	Planeidad diferencias de resaltes ≤ 2mm medida con regla de 2m		UNE-CEN/TR 13548:2007 IN	Regla 2m: 2mm	Alineación juntas paramentos	NTE-RSR Y NTE-RPA	Regla 1m: 1mm	Pintura en paredes	NTE_RPA	Aspecto y color distinto al especificado. ~~Desconchamientos~~ , cuarteamientos, desconchados, bolsas y falta de uniformidad	Pintura en techos	NTE_RPP	Aspecto y color distinto al especificado. ~~Desconchamientos~~ , cuarteamientos, desconchados, bolsas y falta de uniformidad	Solados cerámicos	NTE-RSR	Aspecto y color distinto al especificado. ~~Desconchamientos~~ , cuarteamientos, desconchados, bolsas y falta de uniformidad. Ausencia de lechada en juntas		UNE: CEN TR/13548:2007	Planeidad suelo Regla 2m: 3mm Horizontalidad pavimento: ±1/600		NTE-RSR.	Horizontalidad: ≤ 5mm por metro medido con regla 2mm	Solados flotantes laminados.	UNE 14472-3	Horizontalidad pavimento: 0,5%. Planeidad: 1mm medida con regla 20 cm. Anchura máxima juntas: 0,2mm.	Rodapiés	NTE-RSR	Separación rodapié y paramento ≤ 2mm.	Puertas interiores	NTE-FCM	Correcta apertura y cierre Desplome <4mm en un metro. La puerta debe quedarse quieta en cualquier posición. UNE 56810:2010 separación entre pavimento y rodapié ≤ 2mm UNE 1530:2000 tabla 1 (DF debe indicar qué clase de puerta hay)	<table><tr><th colspan="4">Tolerancias mm</th></tr><tr><th>Clase</th><th>Torsión</th><th>Inclinación</th><th>Hundimiento</th></tr><tr><td>0</td><td>*</td><td>*</td><td>*</td></tr><tr><td>1</td><td>10</td><td>10</td><td>6</td></tr><tr><td>2</td><td>8</td><td>8</td><td>4</td></tr><tr><td>3</td><td>4</td><td>4</td><td>2</td></tr><tr><td>4</td><td>2</td><td>2</td><td>1</td></tr></table> UNE 1529 (DF debe indicar qué clase de puerta hay) <table><tr><th colspan="4">Tolerancias mm</th></tr><tr><th>Clase</th><th>altura/anchura</th><th>espesor</th><th>Escuadra</th></tr><tr><td>0</td><td>*</td><td>*</td><td>*</td></tr><tr><td>1</td><td>±2,0</td><td>±1,5</td><td>±1,5</td></tr><tr><td>2</td><td>±1,5</td><td>±1,0</td><td>±1,5</td></tr><tr><td>3</td><td>±1,0</td><td>±0,5</td><td>±1,0</td></tr></table>			Tolerancias mm				Clase	Torsión	Inclinación	Hundimiento	0	*	*	*	1	10	10	6	2	8	8	4	3	4	4	2	4	2	2	1	Tolerancias mm				Clase	altura/anchura	espesor	Escuadra	0	*	*	*	1	±2,0	±1,5	±1,5	2	±1,5	±1,0	±1,5	3	±1,0	±0,5	±1,0	Jambas y tapajuntas	NTE-FCM	Separación entre jambas y paramento nunca > 2mm.	Lavabo y fregadero		Nivel 1 cm y caída frontal ≤5mm.	Inodoros, bidés y vertederos.		Nivel 1 cm y horizontalidad ≤2mm.	Mecanismos eléctricos		Horizontalidad 1%	Tabique yeso laminado: separación entre placas y suelo terminado		entre 10 y 15 ~~mm~~	Tabique yeso laminado: juntas entre placas		≤3mm. Emplastecido con pasta selladora.	Carpintería.		Correcta apertura y cierre. Resalto con el paramento < 2mm. Deben sellarse.	Vidrios		Espesor especificado ±1mm. Dimensiones restantes ±2mm Ausencia de poros, pelos o roturas Sellado no transparente	
	ELEMENTO	Normativa Aplicación	CRITERIO ACEPTACION/RECHAZO																																																																																																																											
	Paramentos verticales: tabique cartón yeso	NTE-PTP	Planeidad diferencias de resaltes ≤ 5mm medida con regla de 2m. Desplome: ≤ 5mm en 3 m de altura.																																																																																																																											
	Paramentos verticales: cerámica		Planeidad diferencias de resaltes ≤ 8mm medida con regla de 2m. Desplome: ≤ 5mm en 10 m de altura.																																																																																																																											
	Paramentos horizontales: techos		Planeidad diferencias de resaltes ≤ 5mm medida con regla de 2m.																																																																																																																											
	Alicatados	NTE-RPA	Planeidad diferencias de resaltes ≤ 2mm medida con regla de 2m																																																																																																																											
		UNE-CEN/TR 13548:2007 IN	Regla 2m: 2mm																																																																																																																											
	Alineación juntas paramentos	NTE-RSR Y NTE-RPA	Regla 1m: 1mm																																																																																																																											
	Pintura en paredes	NTE_RPA	Aspecto y color distinto al especificado. ~~Desconchamientos~~ , cuarteamientos, desconchados, bolsas y falta de uniformidad																																																																																																																											
	Pintura en techos	NTE_RPP	Aspecto y color distinto al especificado. ~~Desconchamientos~~ , cuarteamientos, desconchados, bolsas y falta de uniformidad																																																																																																																											
	Solados cerámicos	NTE-RSR	Aspecto y color distinto al especificado. ~~Desconchamientos~~ , cuarteamientos, desconchados, bolsas y falta de uniformidad. Ausencia de lechada en juntas																																																																																																																											
		UNE: CEN TR/13548:2007	Planeidad suelo Regla 2m: 3mm Horizontalidad pavimento: ±1/600																																																																																																																											
		NTE-RSR.	Horizontalidad: ≤ 5mm por metro medido con regla 2mm																																																																																																																											
	Solados flotantes laminados.	UNE 14472-3	Horizontalidad pavimento: 0,5%. Planeidad: 1mm medida con regla 20 cm. Anchura máxima juntas: 0,2mm.																																																																																																																											
	Rodapiés	NTE-RSR	Separación rodapié y paramento ≤ 2mm.																																																																																																																											
	Puertas interiores	NTE-FCM	Correcta apertura y cierre Desplome <4mm en un metro. La puerta debe quedarse quieta en cualquier posición. UNE 56810:2010 separación entre pavimento y rodapié ≤ 2mm UNE 1530:2000 tabla 1 (DF debe indicar qué clase de puerta hay)																																																																																																																											
	<table><tr><th colspan="4">Tolerancias mm</th></tr><tr><th>Clase</th><th>Torsión</th><th>Inclinación</th><th>Hundimiento</th></tr><tr><td>0</td><td>*</td><td>*</td><td>*</td></tr><tr><td>1</td><td>10</td><td>10</td><td>6</td></tr><tr><td>2</td><td>8</td><td>8</td><td>4</td></tr><tr><td>3</td><td>4</td><td>4</td><td>2</td></tr><tr><td>4</td><td>2</td><td>2</td><td>1</td></tr></table> UNE 1529 (DF debe indicar qué clase de puerta hay) <table><tr><th colspan="4">Tolerancias mm</th></tr><tr><th>Clase</th><th>altura/anchura</th><th>espesor</th><th>Escuadra</th></tr><tr><td>0</td><td>*</td><td>*</td><td>*</td></tr><tr><td>1</td><td>±2,0</td><td>±1,5</td><td>±1,5</td></tr><tr><td>2</td><td>±1,5</td><td>±1,0</td><td>±1,5</td></tr><tr><td>3</td><td>±1,0</td><td>±0,5</td><td>±1,0</td></tr></table>			Tolerancias mm				Clase	Torsión	Inclinación	Hundimiento	0	*	*	*	1	10	10	6	2	8	8	4	3	4	4	2	4	2	2	1	Tolerancias mm				Clase	altura/anchura	espesor	Escuadra	0	*	*	*	1	±2,0	±1,5	±1,5	2	±1,5	±1,0	±1,5	3	±1,0	±0,5	±1,0																																																																							
	Tolerancias mm																																																																																																																													
	Clase	Torsión	Inclinación	Hundimiento																																																																																																																										
	0	*	*	*																																																																																																																										
	1	10	10	6																																																																																																																										
	2	8	8	4																																																																																																																										
	3	4	4	2																																																																																																																										
	4	2	2	1																																																																																																																										
	Tolerancias mm																																																																																																																													
Clase	altura/anchura	espesor	Escuadra																																																																																																																											
0	*	*	*																																																																																																																											
1	±2,0	±1,5	±1,5																																																																																																																											
2	±1,5	±1,0	±1,5																																																																																																																											
3	±1,0	±0,5	±1,0																																																																																																																											
Jambas y tapajuntas	NTE-FCM	Separación entre jambas y paramento nunca > 2mm.																																																																																																																												
Lavabo y fregadero		Nivel 1 cm y caída frontal ≤5mm.																																																																																																																												
Inodoros, bidés y vertederos.		Nivel 1 cm y horizontalidad ≤2mm.																																																																																																																												
Mecanismos eléctricos		Horizontalidad 1%																																																																																																																												
Tabique yeso laminado: separación entre placas y suelo terminado		entre 10 y 15 ~~mm~~																																																																																																																												
Tabique yeso laminado: juntas entre placas		≤3mm. Emplastecido con pasta selladora.																																																																																																																												
Carpintería.		Correcta apertura y cierre. Resalto con el paramento < 2mm. Deben sellarse.																																																																																																																												
Vidrios		Espesor especificado ±1mm. Dimensiones restantes ±2mm Ausencia de poros, pelos o roturas Sellado no transparente																																																																																																																												
DOCUMENTACIÓN	- El plazo máximo de ejecución de los trabajos incluye, además del plazo de ejecución de las obras, el de la entrega de la documentación final de la misma. Como mínimo, contendrá la siguiente documentación: - Planos, mediciones, detalles constructivos as-built. - Certificados y documentación técnica (acta recepción de obra, libro del Edificio (oficina y garaje), certificado final de obra, certificados de materiales y ensayos, control de calidad)																																																																																																																													

	- Manuales de uso y mantenimiento (general, climatización, ventilación, seguridad, PCI, instalaciones eléctricas, BMS, garantías, plan de mantenimiento preventivo). - Relación de equipos y proveedores (marca, modelo, serie, contactos, condiciones de garantía). - Legalización de instalaciones (registros en industria, licencias y autorizaciones administrativas, certificados de puesta en servicio). - Documentación de Seguridad y Salud (estudio actualizado, libro de incidencias, certificado de cierre de coordinación de seguridad). - Gestión de residuos (certificados de correcta gestión, justificantes de reciclaje o vertedero). - Libro de órdenes y asistencias. - Documentación gráfica final de obra, incluyendo instalaciones ocultas. - Modelo BIM “as-built” en formato nativo y formato abierto (en caso de adquirir compromiso). • Por ello, ALOKABIDE retendrá un importe equivalente al 5% del PEC, que no será abonado al Contratista hasta la completa finalización de la obra y la entrega íntegra de la documentación indicadas en la documentación exigida en la recepción de las obras del PPT. <u>Reparaciones:</u> • Con anterioridad a la entrega de las obras, ALOKABIDE procederá a revisar las mismas con el fin de identificar para su subsanación previa a la citada entrega, cuantas deficiencias resulten apreciables de forma notoria. A tal fin, ALOKABIDE elaborará un listado que será entregado al Contratista para su resolución. • El contratista deberá notificar el estado de las reparaciones solicitadas periódicamente, en un plazo no superior a 15 días.
VARIOS	<u>Llaves:</u> • Se deberá entregar un mínimo de 3 llaves de cada puerta, que se deberán entregar perfectamente ordenadas e identificadas. Se dispondrá de una llave maestra para acceso a la totalidad de elementos comunes y cuartos y patinillos de instalaciones. En el caso del mobiliario, cada armario deberá disponer de cerradura con llaves (3 copias) y distintas del resto de mobiliario. • Llaves de cuartos de servidores, gas, electricidad, etc., de acuerdo con el suministrador correspondiente.

	<u>Grifos y sanitarios:</u> • Prueba de funcionamiento de grifos, desagües y sanitarios, antes de la recepción, realizando la limpieza de los filtros correspondientes. • Comprobación de los ámbitos de uso de sanitarios y que las puertas de baños y aseos abran 90º mínimo y no golpeen con sanitarios cuando en el plano de planta de distribución no golpea
	<u>Ajustes puertas de paso:</u> • Comprobación de ajustes de puertas de paso, entrada y ventanas, así como holguras en su parte inferior y laterales
	<u>Cejas de alicatados y solados:</u> • Eliminación de cejas y falta de alineación de alicatados y solados
	<u>Cuartos de instalaciones:</u> • Se comprobarán que los huecos previstos para contadores de electricidad y agua fría correspondan con los de los locales debiendo estar perfectamente identificados. • Se comprobará que la sala de servidores cumple las condiciones ambientales necesarias para alojar los servidores. Puerta con acceso restringido.
	<u>Rejillas de ventilación:</u> • Comprobación de rejillas de ventilación en todo el local tanto de entrada de aire como de evacuación
	<u>Transmisión de ruido:</u> • Comprobación de no transmisión de ruido aéreo o por vibración al interior del local junto a locales técnicos de instalaciones, o cualquier otro elemento susceptible de emitir ruido
	<u>Iluminación:</u> • Se comprobarán que todas las luminarias colocadas en la promoción no estén usadas y comience a contar su vida útil desde la fecha de recepción de la obra, para evitar que en el momento de uso del comprador de la vivienda se fundan por haber agotado su vida útil durante la fase de construcción
	<u>Inodoros:</u> • Se debe evitar el uso de inodoros durante la ejecución de la obra, por lo que en el caso de comprobación de uso se extremarán las medidas de limpieza de estos.
	<u>Enlechados de los alicatados:</u> • Se revisarán los enlechados de los alicatados con el fin de que sean correctos
	<u>Sistema de calefacción / refrigeración:</u> • Se revisará el correcto funcionamiento del sistema en todas sus funcionalidades, así como el acceso y

	modificación por control remoto de todos los parámetros de climatización, captura de datos, etc.
	<u>Puestos de trabajo:</u> Se revisará el correcto diseño y cumplimiento ergonómico de los puestos de trabajo, tomas de alimentación, datos...
	<u>Seguridad:</u> Pruebas de funcionamiento de centralita de alarmas, detectores, sirena... (evacuación), botón antipánico...
	<u>Garaje:</u> Pruebas de funcionamiento del portón de entrada al garaje, su ventilación e iluminación, detectores, así como el de los cargadores eléctricos previstos en el mismo.
	<u>Otros:</u> Serán objeto de revisión cualquier aspecto indispensable para la correcta operabilidad de la oficina y garaje, especialmente aquellos aspectos que supongan un riesgo para la seguridad y salud.

6. PENALIDADES

Se indican a continuación las penalidades a aplicar en caso de retraso o demora en la ejecución o entregas, salvo que las mismas no sean imputables al adjudicatario.

Nº SE SEMANAS DE RETRASO SOBRE LA DURACIÓN DEL CONTRATO		% DE PENALIDAD A APLICAR DE LA FACTURA CORRESPONDIENTE A CADA PARTIDA SIN EJECUTAR
EJECUCIÓN OFICINA Y GARAJE	Retraso > o = a 2 semanas	2,5%
	2 < retraso < o = 6 semanas	5%
	Retraso > 6 semanas	10 %

Así mismo, por incumplimiento de compromiso de uso de madera con certificación forestal FSC, PEFC o similar se aplicará una penalización de un 1% sobre el capítulo de fachadas y particiones.

**IÑIGO
LOPEZ
IÑIGUEZ DE
CIRIANO -
16299575G**

Firmado
digitalmente por
IÑIGO LOPEZ
IÑIGUEZ DE
CIRIANO -
16299575G
Fecha: 2026.05.26
07:39:10 +02'00'

Fdo: Iñigo López

Técnico de Servicios Generales de Alokabide S.A.U.

7. ANEXO A: “PROYECTO DE EJECUCIÓN Y ACTIVIDAD REFORMA INTERIOR DE LOCALES PARA OFICINAS”

Se adjunta el proyecto de ejecución y actividad reforma interior de locales para oficinas

8. ANEXO B: “PROYECTO DE EJECUCIÓN Y ACTIVIDAD REFORMA INTERIOR DE LOCAL PARA GARAJE”

Se adjunta el proyecto de ejecución y actividad reforma interior del local para garaje