PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.

ÍNDICE.

1.- OBJETO

2.- ÁMBITO DEL PROYECTO. NORMAS Y CRITERIOS GENERALES PARA SU REDACCIÓN.

3.- BASES GENERALES PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO

- **3.1.- Programa y condiciones básicas.**
- **3.2.- Presupuesto.**
- **3.3.- Integridad del documento.**
- **3.4.- Normativa de Seguridad y Salud.**
- **3.5.- Gestión de Residuos.**

4.- INFORMACIÓN PREVIA A LA REDACCIÓN DEL PROYECTO

- **4.1.- Alcance y contenido de la información aportada por AVRA.**
- **4.2.- Información de servicios externos.**
- **4.3.- Medidas de seguridad.**

5.- DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DEL PROYECTO BÁSICO

6.- DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN

7.- NORMAS DE PRESENTACIÓN DEL PROYECTO

8.- FASES Y PLAZOS DE PRESENTACIÓN DEL PROYECTO

9.- PENALIZACIONES. CÓMPUTO DE PLAZOS.

10.- RESPONSABLE DEL CONTRATO.

ANEXO I. EJEMPLO DE ÍNDICE GENERAL PARA EL PROGRAMA DE ACCESIBILIDAD DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS

Es copia auténtica de documento electrónico

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE OBRAS DE ADECUACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

1.- OBJETO

El presente Pliego tiene por objeto definir el contenido, organización y desarrollo de los trabajos para la redacción del proyecto básico y de ejecución de la actuación de **ADECUACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD** definida en el Anexo de Condiciones Particulares del Contrato, quedando obligado el profesional contratado a realizarlos conforme a las especificaciones que a continuación se relacionan.

El proyecto tiene por objeto las obras de acondicionamiento y reforma para la instalación de un ascensor en el interior de un edificio existente y reparaciones menores de las zonas comunes que sean necesarias.

La intervención consistirá en la instalación de un ascensor con parada en todas las plantas del edificio, incluida la cubierta. El ascensor se instalaría en el patio interior del edificio, cerca de la escalera izquierda y se ejecutarán dos pasarelas que comuniquen con la escalera derecha en la planta 2ª y 3ª.

2.- ÁMBITO DEL PROYECTO. NORMAS Y CRITERIOS GENERALES PARA SU REDACCIÓN.

El proyecto abarcará la construcción del inmueble, incluyendo la definición de las viviendas, sus zonas comunes y las obras de urbanización e infraestructura complementarias incluidas en su ámbito, así como la previsión de otras obras exteriores necesarias para su conexión e integración con los servicios públicos existentes, de forma que el conjunto de las obras resulten suficientes para su uso general, sin perjuicio de las ulteriores ampliaciones de que puedan ser objeto.

El contenido del Proyecto se concebirá como un trabajo completo y suficiente para la obtención de todas las licencias y autorizaciones necesarias para la construcción y uso de las obras e instalaciones contenidas en el mismo.

La redacción del Proyecto se realizará de acuerdo a las estipulaciones establecidas por AVRA en cuanto a programa de necesidades, aprovechamiento, calidades y presupuesto, teniendo presente la situación física de las edificaciones, las condiciones administrativas impuestas (urbanísticas, patrimonio histórico, etc.) y la normativa general de aplicación. Todo ello, desde su consideración de obra pública que debe procurar la máxima racionalidad en los trabajos con una adecuada relación costo/calidad que posibilite la necesaria calidad arquitectónica, y satisfaga los requisitos básicos de la edificación resultante y las necesidades esenciales de los destinatarios.

Con carácter general y con el alcance que el proyecto permita, se tendrán en cuenta las directrices del artículo 67 de la Ley 3/2023, de 30 de marzo, de Economía Circular de Andalucía. En especial se procurará:

- El empleo de técnicas en el diseño y soluciones de construcción, innovadoras y respetuosas con el medio ambiente, que favorezcan el confort térmico y la reducción del consumo energético.

- Propuestas de alternativas constructivas que promuevan el uso de materias primas secundarias y empleo de materiales reutilizados o procedentes de residuos para la fabricación de elementos constructivos, así como sistemas constructivos industrializados y prefabricados que favorezcan la construcción «en seco» y la reducción de residuos en obra.

- El uso de productos duraderos o fáciles de reparar, actualizar y reciclar o que incorporen un mayor porcentaje de materiales reciclados, sostenibles y de proximidad.

Es copia auténtica de documento electrónico

Igualmente, en el diseño del edificio se tendrá presente los criterios establecidos en el Artículo 4.1 de la Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura.

Cuando por razones técnicas o por requerimiento de organismos oficiales para la tramitación de las licencias y autorizaciones anteriormente referidas, sea necesaria la participación de técnico de titulación diferente a la del profesional contratado en la redacción de parte del proyecto o separata del mismo, la colaboración o contratación de dicho profesional será por su cuenta y riesgo, debiendo coordinar e integrar estos trabajos con el resto del Proyecto entendiéndose, en todo caso, que los honorarios correspondientes a la intervención de dicho profesional, están comprendidos en los honorarios totales fijados en el presente contrato, debiendo ser abonados por el contratista.

La presentación del Proyecto Básico, de Ejecución, o Proyecto Final de Obras, se realizará conforme a las prescripciones de este Pliego, y en la forma requerida por los organismos oficiales otorgantes de la licencia municipal de obras, licencia de primera ocupación, o licencia de apertura en su caso, desglosándolo en las separatas exigidas por dichos organismos y con el contenido suficiente para la obtención de las mencionadas licencias.

3.- BASES GENERALES PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO

3.1.- Programa y condiciones básicas.

Los proyectos se redactarán de acuerdo al programa de necesidades, criterios de uso y aprovechamiento, y demás parámetros económicos y funcionales de la actuación extraídos de los documentos aprobados por AVRA, resumidos en el Anexo de este Pliego, que tendrán carácter vinculante y constituirán el referente básico para el desarrollo del encargo del Proyecto Básico y de Ejecución. Será preceptivo el Vº Bº del Responsable del Contrato para introducir modificaciones que alteren las condiciones generales de programa, diseño o presupuesto aprobadas.

3.2.- Presupuesto.

En la redacción del proyecto, se deberá respetar el presupuesto límite de ejecución material y de ejecución por contrata aprobado por AVRA. Estos datos son facilitados al redactor para que según su criterio y conocimiento de los precios medios de contratación en la zona donde se realizarán las obras, se comprometa a diseñar y desarrollar el proyecto, de forma que el presupuesto definitivo de ejecución material más un 19% en concepto de gastos generales y beneficio industrial, no supere el presupuesto límite facilitado. Dicho presupuesto llevará incluido el coste correspondiente a la Seguridad y Salud en la obra y la Gestión de Residuos.

Este presupuesto servirá de base de licitación a la baja, para la contratación de la obra. El Redactor estará obligado a realizar las modificaciones que resulten necesarias en el proyecto hasta conseguir viabilizar la contratación de las obras por presupuesto igual o inferior al indicado, en la forma y condiciones que AVRA determine, sin que ello suponga alteración de los honorarios pactados.

3.3.- Integridad del documento.

El proyecto será redactado de modo que permita a personas distintas del autor, la dirección y ejecución de las obras.

Es copia auténtica de documento electrónico

Las obras estarán plenamente definidas en cada una de sus partes, de manera que mediante su descripción en planos, memorias, epígrafes de mediciones y pliegos de condiciones pueda realizarse su ejecución, medición y valoración, sin necesidad de instrucciones complementarias.

En ningún caso podrán servir las normas contenidas en este Pliego para justificar la omisión de estudios o documentación que a juicio del Responsable del Contrato deban integrar el Proyecto, cuya decisión será inapelable.

3.4.- Normativa de Seguridad y Salud.

En la fase de redacción del Proyecto Básico, los redactores deberán tener en consideración los principios generales en materia de Seguridad y Salud, según establece el artículo 8 del R.D. 1627/97, de 24 de octubre.

En caso de no ser necesaria la elaboración del Estudio de Seguridad y Salud, se redactará el correspondiente Estudio Básico de Seguridad y Salud y se justificará expresamente en la Memoria dicha circunstancia acorde a lo dispuesto en el art. 4 del R.D. 1627/97, de 24 de octubre.

El Estudio de Seguridad o Estudio Básico se incluirá en el Proyecto de Ejecución, formando parte del mismo, para someterlo al visado del Colegio Profesional correspondiente, con carácter previo a la solicitud de la Licencia Municipal de Obras.

3.5.- Estudio Gestión de Residuos.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 4 del RD 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, el proyecto contendrá un documento específico relativo al Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición. En la elaboración del Estudio de Gestión de Residuos se tendrá presente las directrices del Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición en la UE.

El Estudio será la base del posterior Plan de Gestión de Residuos y tendrá como objeto limitar la generación de residuos, facilitando la reutilización, reciclado y otras formas de valorización y asegurando que los destinados a operaciones de eliminación reciban un tratamiento adecuado.

En el Anexo a este Pliego se indicará, en su caso, el porcentaje mínimo de los residuos que deberán destinarse para su reutilización o reciclaje.

4.- INFORMACIÓN PREVIA A LA REDACCIÓN DEL PROYECTO

4.1.- Alcance y contenido de la información aportada por AVRA.

Previamente a la realización del Proyecto Básico, el redactor comprobará que la información suministrada por AVRA, en su caso, se ajusta a la realidad física del inmueble, verificando los levantamientos efectuados y el reconocimiento del terreno, entendiéndose que da su aprobación y conformidad a la documentación aportada si no se comunica a AVRA la existencia de errores en el plazo de 20 días desde su recepción.

El redactor estará obligado a completar la información suministrada por AVRA de forma que permita la redacción del proyecto encomendado en condiciones técnicas adecuadas.

Es copia auténtica de documento electrónico

Cuando se trate de la redacción de un proyecto de una actuación en un edificio existente, el redactor deberá elaborar un completo levantamiento planimétrico de dicha edificación, objeto del proyecto, incluyendo las secciones y características de las instalaciones y cuantos elementos fueran de utilidad.

El reconocimiento previo deberá extenderse a los inmuebles colindantes si se aprecian lesiones o afecciones que puedan tener repercusión sobre los trabajos a realizar.

4.2.- Información de servicios externos.

El redactor solicitará información de las diferentes compañías suministradoras, referente a la situación y características de las acometidas de los servicios correspondientes.

En el caso de que el solar no disponga de algunos de los servicios básicos exigidos o resulten insuficientes para la actuación prevista, recabará información sobre las posibilidades y previsiones de los puntos de conexión y de las características de la red o redes necesarias para posibilitar los servicios correspondientes, adecuados a la demanda requerida por el proyecto.

En todo caso, la urbanización complementaria necesaria a incluir técnica y presupuestariamente en Proyecto requerirá aprobación expresa del Responsable del Contrato.

4.3.- Medidas de seguridad.

El redactor, estará obligado a comunicar a AVRA las medidas previas de seguridad y salubridad a adoptar como consecuencia del diagnóstico y reconocimiento previo efectuado, con carácter previo a la redacción de los proyectos.

5.- DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DEL PROYECTO BÁSICO

El Proyecto Básico se ajustará al siguiente contenido e índice general, adaptándose en cada caso al objeto concreto del proyecto:

- I. MEMORIA Y ANEXOS
- II. PLANOS

I. MEMORIA Y ANEXOS

1. Datos e información previa.

Se reflejarán los datos identificativos del proyecto y los agentes intervinientes. Se describirá el estado actual del inmueble, superficie de la parcela, construcciones y elementos existentes, etc.

Descripción de las condiciones urbanísticas y de protección, en su caso.

Otros condicionantes de la actuación (geotécnicos, afecciones, servidumbres, colindantes, deficiencias en las conexiones a las infraestructuras generales, etc.).

Definición, en su caso, de las medidas de seguridad a adoptar con carácter urgente y previas a la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución, sobre el inmueble objeto de la actuación o sus colindantes.

Es copia auténtica de documento electrónico

2. Descripción de la propuesta de intervención

Descripción general de la intervención y justificación de la solución adoptada en sus aspectos formales, distributivos y estructurantes.

Para el caso de proyectos de obra de nueva planta:

- Adecuación al programa funcional y social establecido. Cuadro de superficies útiles y construidas por usos, así como superficie de las estancias por vivienda, calculadas según la Normativa de V.P.O. (art. 4 R.D. 3148/78). En el caso de que existan trasteros y/o garajes vinculados con viviendas, se aportará un cuadro indicando dicha vinculación.

- Descripción y justificación de los sistemas constructivos adoptados.

- Memoria de oficios y calidades (Albañilería, Carpintería, Revestidos, Aislamientos, Pinturas, Sanitarios e Instalaciones. Urbanización complementaria exterior y/o Interior).

- Elementos constructivos y medidas adoptadas para la eficiencia energética.

Medidas, sistemas y elementos empleados que favorezcan la Circularidad, de acuerdo con la norma ISO 20887:2020 de Sostenibilidad en edificios y obras de ingeniería civil, diseño para el desmontaje y adaptabilidad, Principios, requisitos y guía.

3. Adecuación normativa

a) Justificación del cumplimiento de la Normativa Urbanística y Normas de Protección, en vigor.

b) Justificación del cumplimiento de las disposiciones normativas en materia de vivienda y rehabilitación.

c) Adecuación del proyecto a las normas de obligado cumplimiento, con referencia a la justificación incluida en los Anexos.

4. Presupuesto

Desglosado por Capítulos, con la estructura definida por la Fundación para la Codificación Banco de Precios de la Construcción.

ANEXOS

- **Fichas tipos de vivienda (para obras de nueva planta)**

  Se indicarán las vinculaciones y se presentará de forma que permita con facilidad realizar la escritura de obra nueva y División Horizontal.

  Se incorporará una ficha, para cada uno de los tipos de vivienda proyectadas, con plantas a escala 1:100, grafiando los datos sobre superficies útiles y construidas de vivienda y anexos vinculados, en su caso.

- **Fichas justificativas de la normativa de obligado cumplimiento (CTE y Decreto 293/2009).**

Es copia auténtica de documento electrónico

- **Reportaje fotográfico**

II. PLANOS

- Situación. E 1:500, 1:1000, o 1:2000.

- Emplazamiento E 1:200 o E 1:100, con inserción de la propuesta en la estructura urbana o entorno y condiciones urbanísticas de aplicación.

- Planos de Proyecto, incluyendo al menos:

  - Plantas de distribución y amueblamiento. E 1:50.
    Se podrá realizar a E 1:100 cuando se acompañen los distintos tipos de viviendas a E 1:50 con amueblamiento. Todas las dependencias (viviendas, aparcamientos, trasteros, locales, etc.), irán identificadas y numeradas conforme a los cuadros de superficies incluidos en la memoria y planos.

  - Plantas acotadas. E 1:50 o 1:100.
    Se grafiarán las superficies útiles de todas las dependencias, por lo que se deberán representar todos los elementos que tenga incidencia en su cálculo (pilares, fábricas de bajantes, conductos de ventilación, cuarto de contadores, armarios de la I.C.T. etc.).

  - Alzados exteriores e interiores, E 1:50 o 1:100.

  - Secciones longitudinales y transversales, E 1:50 o 1:100 una de ellas, necesariamente, por la escalera.

  - Detalles, que se consideren precisos para definir soluciones o propuestas que se aparten de modelos estándares.

  - Urbanización complementaria, exterior e interior al inmueble, con indicación de las conexiones a las infraestructuras generales. E 1:100 o 1:200.

- Aquella otra documentación gráfica que se considere imprescindible para la completa definición del proyecto y de la propuesta de intervención.

6.- DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN

El Proyecto de Ejecución se ajustará al siguiente contenido e índice general, adaptándose en cada caso al objeto concreto del proyecto:

I. MEMORIA Y ANEXOS.
II. PLANOS.
III. MEDICIONES Y PRESUPUESTO.
IV. PLIEGO DE CONDICIONES.
V. ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD.
VI. GESTIÓN DE RESIDUOS.
VII. PROYECTO DE INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIONES.
VIII. OTROS PROYECTOS O ANEXOS

La documentación incluirá el Proyecto Básico aprobado, refundiendo el contenido de ambos documentos.

Es copia auténtica de documento electrónico

I. MEMORIA Y ANEXOS.

Además de los apartados de la Memoria del Proyecto Básico, contendrá, la descripción técnica de todos los procesos y sistemas constructivos empleados y de los materiales y calidades adoptadas.

Independientemente de las descripciones de carácter general, incluirá todas aquellas definiciones y precisiones de las distintas unidades de obra o procesos de ejecución que no sean posibles detallar en la documentación gráfica, estado de mediciones y pliego de condiciones, de forma que la descripción que se haga entre todos los documentos sea suficiente para la definición total de las obras sin necesidad de instrucciones complementarias.

Contendrá, al menos, los siguientes apartados:

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

Se reflejarán los datos identificativos del proyecto y los agentes intervinientes. Se aportará la información previa relativa al estado actual del inmueble, características, condicionantes, etc.

Descripción y justificación de la solución adoptada.

Cuadro de superficies útiles y construidas por usos, así como superficie de las estancias por vivienda, calculadas según la Normativa de V.P.O. (art. 4 R.D. 3148/78). En el caso de que existan trasteros y/o garajes vinculados con viviendas, se aportará un cuadro indicando dicha vinculación.

Justificación de la normativa urbanística de aplicación.

Justificación de medidas, sistemas y elementos empleados que favorezcan la Circularidad, de acuerdo con la norma ISO 20887:2020 de Sostenibilidad en edificios y obras de ingeniería civil, diseño para el desmontaje y adaptabilidad, Principios, requisitos y guía. Se analizarán 12 criterios:

1. Versatilidad
2. Convertibilidad
3. Capacidad de ampliación
4. Facilidad de acceso a componentes y servicios
5. Independencia
6. Conexiones reversibles
7. Evitación de tratamientos y acabados innecesarios
8. Apoyo a la economía circular
9. Simplicidad
10. Estandarización
11. Seguridad al desmontar
12. Durabilidad

MEMORIA CONSTRUCTIVA

- Demoliciones, Trabajos Previos y acondicionamiento del terreno.

Describirá los trabajos y el método de ejecución de las tareas a realizar previas a la ejecución del proyecto (demoliciones, desvíos de infraestructuras, etc.) y, específicamente, los trabajos necesarios para la ejecución

Es copia auténtica de documento electrónico

de las medidas de seguridad a adoptar sobre la propia finca en la que se actúa o, en su caso, las edificaciones colindantes.

- Sustentación del edificio.

Se describirán las características de los terrenos en función del estudio geotécnico, el nivel freático, etc. Igualmente, se hará referencia a las características sísmicas de la zona.

- Sistema estructural.

Se definirá y justificará el tipo de cimentación adoptada y la idoneidad de la solución adoptada en función del estudio geotécnico realizado.

Se describirán las soluciones constructivas y las características de los materiales empleados, con especial referencia al proceso constructivo a seguir en las excavaciones, recalces y muros de contención y de las medidas de seguridad a adoptar.

Justificación del tipo de estructura elegido y de las soluciones constructivas adoptadas, las características de los materiales a emplear e instrucciones de ejecución.

- Sistema envolvente.

Se describirán las soluciones constructivas y las características de los materiales empleados en fachadas, cubiertas y, en su caso, tratamiento de los paramentos horizontales en contacto con el exterior, así como la carpintería exterior.

- Sistema de compartimentación.

Se describirán los elementos de compartimentación interiores y sus características, distinguiendo los distintos tipos (particiones interiores de vivienda, los elementos de separación entre viviendas, entre viviendas y zonas comunes y otros usos, etc).

Se definirán las características y materiales de las carpinterías de las puertas de entrada a las viviendas así como de las puertas interiores de paso y las de acceso a otros usos e instalaciones.

- Sistema de acabados.

Se indicarán las características de las unidades, dimensiones y materiales a emplear en los acabados de viviendas y otros usos, tanto en paramentos verticales como en paramentos horizontales de suelos y techos.

- Sistemas de instalaciones.

Se describirán cada uno de los elementos que conforman las diferentes instalaciones, detallando las características de materiales, tipos de canalizaciones, separación entre conducciones, etc., con mención expresa a las normas locales y de las compañías suministradoras. Condiciones y características de las acometidas.

- Saneamiento, horizontal y vertical
- Fontanería
- Electricidad
- Telecomunicaciones

Es copia auténtica de documento electrónico

- Protección contra incendios
- Ventilación
- Ascensores
- Sistemas de ahorro de energía y adecuada calificación energética.

…

- Urbanización y/o obras complementarias.

Descripción y características de los materiales empleados, instalaciones, mobiliario urbano, etc.

CUMPLIMIENTO DEL CTE

Memoria justificativa del cumplimiento de las prescripciones del código técnico en sus distintos apartados de aplicación o referencia al anexo correspondiente donde se desarrolle. Se contemplará la justificación de:

CTE DB SE. Seguridad estructural.
CTE DB SI. Protección contra incendios.
CTE DB HS. Salubridad.
CTE DB HR. Protección frente al ruido.
CTE DB HE. Ahorro de energía.
CTE DB SUA y decreto 293/2009 de accesibilidad.

RESUMEN DE PRESUPUESTO.

Se detallará el Presupuesto de Ejecución Material por capítulos y total, aplicándole un 13% de Gatos Generales y 6% de Beneficio Industrial, obteniéndose el Presupuesto de Contrata que se incrementará con el correspondiente IVA.

ANEXOS.

Se incluirán, al menos, los siguientes anexos:

NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO.

Relación de normativa a contemplar en la ejecución de las obras.

ACCESIBLIDAD.

Ficha justificativa del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o normativa que la sustituya.

CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA Y CUMPLIMIENTO CTE-HE.

En el Anexo a este Pliego se indica el Consumo de energía primaria no renovable mínimo exigido al edificio, así como la Calificación de eficiencia energética que deberá cumplirse tanto en consumo de energía primaria no renovable como en emisiones de dióxido de carbono.

Es copia auténtica de documento electrónico

Se indicará el programa informático empleado y se aportará el certificado energético y el informe de verificación de cumplimiento del Código Técnico Ahorro de Energía (CTE-HE).

PLAN DE OBRAS.

Se presentará la programación prevista de las obras mediante un diagrama de Gantt o similar, indicando el Presupuesto de Ejecución Material a ejecutar por capítulo y mes y los totales mensuales y a origen.

CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA.

En el caso de que así se indique en el Anexo a este Pliego, se aportará una propuesta de clasificación del contratista para la ejecución de las obras, determinado en base a las características de las obras y según lo dispuesto en el Reglamento general de la Ley de Contratos.

REVISIÓN DE PRECIOS.

En el caso de que así se indique en el Anexo a este Pliego, se incluirá una propuesta de la fórmula polinómica que considere más adecuada de entre las correspondientes fórmulas tipo, determinado en base a las características de las obras.

PLAN DE CONTROL DE CALIDAD.

Se incluirá un plan de control de calidad a realizar sobre los productos y unidades de obra con su correspondiente presupuesto, de conformidad con las disposiciones de obligado cumplimiento de aplicación en la obra. Como mínimo, contemplará los siguientes apartados:

- El control de la recepción en obra de los productos, equipos y sistemas suministrados.

- Control de la ejecución de la obra.

- Control de la obra terminada.

DECLARACIÓN DE OBRA COMPLETA.

En cumplimiento de lo previsto en la Ley de Contratos, se aportará una declaración donde se manifieste que el proyecto se refiere a una obra completa, entendiéndose como tal la susceptible de ser entregada al uso general o al servicio correspondiente, sin perjuicio de ulteriores ampliaciones de que posteriormente pueda ser objeto, y comprende todos y cada uno de los elementos que son precisos para la utilización de la misma.

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA.

- Bases de cálculo.
- Hipótesis de carga.
- Tensión admisible del terreno considerada.
- Coeficientes de seguridad adoptados.
- Descripción del sistema de cálculo.
- Cota de cimentación.
- Características de los materiales.

Es copia auténtica de documento electrónico

Se detallarán el nombre y características del programa de cálculo utilizado, adjuntándose el listado de datos de entrada y resultado de cálculos del total del proyecto. Se adjuntará el Estudio Geotécnico.

SUMINISTRO Y EVACUACIÓN DE AGUAS.

Instalación de Fontanería y Red contra incendios:

- Demandas consideradas por toma.
- Coeficientes de simultaneidad aplicados.
- Velocidad máxima admisible.
- Justificación de cálculo de las redes generales y de las derivaciones individuales.

Alcantarillado y saneamiento:

- Datos de partida.
- Justificación de cálculo.

CÁLCULO INSTALACIÓN ELÉCTRICA.

- Potencia estimada por vivienda y otros usos.
- Justificación de cálculo de las derivaciones individuales.
- Justificación de cálculo de líneas repartidoras.
- Justificación de cálculo de líneas FEM.
- Justificación de cálculo de acometidas.
- Potencia total instalada y previsión de local para centro de transformación en su caso.
- Cálculo de Cuadros Generales y de Protección.
- Red de Tierra.

CÁLCULO DE LA ILUMINACIÓN.

Se definirán las características técnicas de los elementos empleados para la iluminación de zonas comunes y otros usos distintos a vivienda (garajes), tanto del alumbrado normal como el de emergencia, y se justificarán mediante el correspondiente cálculo.

VENTILACIÓN.

- Cálculo de caudales.
- Justificación de cálculo de Secciones de Conducción.
- Potencia y control de aparatos impulsores.

INSTALACIONES DE ENERGÍA SOLAR.

Cuando así proceda se desarrollará un Anexo descriptivo de los equipos proyectados para la eficiencia energética a través de energía solar (instalación para ACS, fotovoltáicas,…), desarrollando los siguientes apartados, como mínimo:

- Objeto.
- Normativa aplicable.

Es copia auténtica de documento electrónico

- Descripción de los elementos, equipos y sistemas previstos.
- Previsión y cálculo de producción y/o rendimiento.

OTROS ANEXOS.
En su caso, se incorporarán anexos justificativos del cumplimiento de requisitos de Programas o normativa específica que le sea de aplicación.

Por ejemplo:

CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS DEL PROGRAMA 6 DEL R. D. 853/2021 DE 5 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE REGULAN LOS PROGRAMAS DE AYUDA EN MATERIA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y VIVIENDA SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA.

II. PLANOS

- Situación. E 1:500, 1:1000, o 1:2000.

- Emplazamiento E 1:200 o E 1:100, con inserción de la propuesta en la estructura urbana o entorno y condiciones urbanísticas de aplicación.

- Topografía actual y reformada. Acometidas. 1/200; 1/100.

  Se reflejará la topografía actual de los terrenos, incluyendo la ubicación de elementos preexistentes con indicación de los que son objeto de trabajos previos de desmonte o demolición.

  Se detallará el estado topográfico en que deben encontrarse los terrenos antes de iniciar las obras de cimentación con la precisión suficiente en altimetría y planimetría para realizar los movimientos de tierras.

  Se detallará el punto de conexión con las redes existentes de alcantarillado, electricidad, abastecimiento de aguas y telefonía, precisando el trazado y características de los tramos a realizar para llegar a los puntos de conexión, así como los detalles para su realización.

- Replanteo general 1/200; 1/100; 1/50.

  Constará con la acotación suficiente que permita la ubicación del proyecto en el solar. Se acotarán igualmente la urbanización complementaria a realizar. Irán grafiados los tratamientos de suelo, jardinería, mobiliario urbano, aparcamientos, etc.

- Cimentación (E: 1/50; 1/100; 1/20; 1/10).

  - Planta, replanteo
  - Detalles
  - Instalaciones subterráneas

  Se definirán las dimensiones geométricas, disposición de armaduras y cotas de apoyo de todos los elementos de cimentación.

  - Estructura

Es copia auténtica de documento electrónico

- Plantas de replanteo estructura acotado, se precisarán los huecos a considerar para paso de conductos verticales, y se consignarán los momentos en vanos de los forjados.
- Ferralla.
- Detalles.
- Cuadro de Características técnicas del forjado.

- Albañilería (E: 1/50; 1/100; 1/20; 1/10)

  - Replanteo.
  - Detalles: fábrica de ladrillo, apertura de huecos, soluciones particulares, etc.

  Se grafiarán las superficies útiles de todas las dependencias, por lo que se deberán representar todos los elementos que tenga incidencia en su cálculo (pilares, fábricas de bajantes, conductos de ventilación, cuarto de contadores, armarios de la I.C.T. etc.).

- Cubiertas (E: 1/50; 1/100; 1/20; 1/10)

  Planta, Replanteo
  Detalles de: faldones, encuentros con paramentos, juntas, limatesas y limahoyas, sumideros, canalones y sistemas de recogida.

- Instalaciones

  Plantas, definiendo todos los elementos que la componen, con precisión de trazado y especificación de secciones por tramos, de las siguientes instalaciones:

  - Saneamiento.
  - Fontanería y desagües.
  - Electricidad y puesta a tierra.
  - Instalaciones contra incendios.
  - Instalaciones de ventilación.
  - Otras (electromecánicas, energía solar, fotovoltaica, etc.).

  Se desarrollarán a escala 1:50 las instalaciones internas de viviendas de las plantas tipo, y a escala 1/50 o 1/100 las instalaciones generales y de zonas comunes.

- Carpintería. Cerrajería

  - Diseño en alzado de cada tipo a escala 1/20; 1/10.
  - Detalles de sección, a escala 1/10, 1/5, especificando escuadrías, espesores, uniones, garras, situación de herrajes de cuelgue cierres y seguridad así como características de los mismos.
  - Diseño de rejas, barandillas y otros elementos de cerrajería, a escala 1/20; 1/10, con indicación de escuadrías, garras y sistemas de anclaje o cierre.

- Secciones Constructivas

  Al menos una de ellas por fachada. Se detallará:

  - Características y dimensiones de los elementos de cerramiento.
  - Detalle de dintel y caja de persiana, guías.
  - Detalle de alféizar y albardilla, materiales

Es copia auténtica de documento electrónico

- Acotado de espesores de revestidos y material de agarre.
- Soluciones de aislamiento, materiales.
- Detalle de unión de carpintería y cerrajería con cerramientos, precisando sistema de impermeabilización de juntas.

- Detalles Particulares

  Se grafiará cualquier solución constructiva, o diseño de alguna parte de la obra, que por sus características no quede suficientemente definida en planos generales, memoria o epígrafes de mediciones y en particular a aquellos detalles a los que se haga referencia desde los mismos.

- Alzados.

- Secciones Generales. Indicando las cotas principales.

- Urbanización complementaria

  Se grafiarán todos los elementos que la componen señalando su situación, dimensiones y otras características necesarias para su ejecución. Se señalarán las conexiones a las infraestructuras generales. E 1:100 o 1:200.

III. MEDICIONES Y PRESUPUESTO

Se presentará según la siguiente descomposición y contenido:

- Cuadros de precios, con los siguientes apartados:

  - Precios elementales.
  - Precios auxiliares.
  - Precios unitarios descompuestos.

  La presentación y contenido de los respectivos cuadros se atendrá a los criterios, valoraciones, organización y codificación de los existentes en la última edición publicada por la F.C.B.P. (Fundación, Codificación y Banco de Precios de la Construcción).

  MODIFICACION DE LOS PRECIOS DEL F.C.B.P.

  Para la modificación de precios contenido en alguno de estos apartados se seguirá el siguiente criterio:

  - Alteración de precios elementales y auxiliares

    Salvo que esté expresamente justificado, en ningún caso podrán realizarse alteraciones de los contenidos en el F.C.B.P.

  - Alteración de precios unitarios descompuestos

    El Redactor tendrá especialmente en cuenta las particularidades del diseño de aquellas unidades de obra contenidas en el Proyecto que por su singularidad de tamaño o compleja

Es copia auténtica de documento electrónico

ejecución se aparte de los criterios de valoración del Banco de Precios, debiendo adaptar los precios de estas unidades según su propia estimación.

Cuando fuese necesaria la adecuación de alguno de los precios contenidos en el F.C.B.P., a la realidad específica del Proyecto o a la adecuación de precios de mercado, dicha alteración se realizará modificando exclusivamente los rendimientos correspondientes a mano de obra y/o maquinaria respetando los precios elementales y auxiliares correspondientes.

- Confección de nuevos precios

La introducción de precios unitarios no contemplados en el F.C.B.P. se realizará manteniendo los criterios de codificación, organización y valoración de los precios similares contenidos en dicho Banco, significando en el nuevo código del precio introducido un símbolo o elemento diferenciador que permita su rápida identificación. Por ejemplo, una "N" al final del código en el que se basa.

- Ponderación general de precios

Como norma general el porcentaje de los Costes Indirectos será el 6%. No obstante, al objeto de adecuar de forma genérica la estructura de los precios del F.C.B.P. al tamaño de las obras contempladas en el Proyecto, se podrá alterar, justificadamente y con el VºBº del Responsable del Contrato, el porcentaje correspondiente a Costes Indirectos en función del total de m^2 construidos proyectados.

- Mediciones y valoraciones

Se utilizarán los mismos criterios de medición y valoración que los establecidos en el F.C.B.P.

Se definirán todas las unidades de obra, de modo que se señalen claramente las partes objeto de las mediciones que están referidas a datos existentes en los planos, de forma que puedan comprobarse fácilmente. Cada partida se valorará con el importe del precio unitario correspondiente.

Se tendrán especialmente presentes en la medición y redacción de los epígrafes, el proceso constructivo previsto en la Memoria para la ejecución de las unidades de obra de cimentación y su correspondiente traducción en la medición en cuanto a volumen, entibaciones y encofrados se refiere.

No se contemplarán partidas alzadas a justificar, de forma que toda unidad de obra medida deberá estar perfectamente definida mediante el correspondiente precio descompuesto.

- Desglose de Presupuesto

El presupuesto de ejecución material deducido a partir de los precios de los apartados anteriores, se descompondrá en los capítulos necesarios en función de las diversas partidas de las obras.

Sumando al presupuesto de ejecución material un 19% en concepto de Gastos Generales (6%) y Beneficio Industrial (13%), se obtiene el presupuesto general de ejecución por contrata, cuyo importe debe figurar en letra.

Consideración de viabilidad presupuestaria

Es copia auténtica de documento electrónico

En el caso de que el presupuesto obtenido, después de realizar las alteraciones a los precios anteriormente referidos, resultara superior al presupuesto límite facilitado por AVRA, el Redactor modificará aquellos aspectos del proyecto de forma que, sin alterar la funcionalidad ni los m^2 útiles enajenables contenidos en el mismo, permitan encajar el presupuesto resultante dentro de los límites establecidos.

IV. PLIEGO DE CONDICIONES

Tiene carácter contractual y en él se debe regular la ejecución de las obras, así como definir las características que hayan de reunir los materiales a emplear, especificando, si se juzga oportuno, la procedencia de los materiales naturales cuando ésta entrañe una característica singular de los mismos; programa de control de calidad; normas para elaboración de las distintas unidades de obra; instalaciones que hayan de exigirse y precauciones a adoptar durante la construcción.

En ningún caso contendrá este Pliego declaraciones o demandas de carácter económico que deban figurar en los Pliegos de Cláusulas Administrativas.

Se desarrollará en los apartados siguientes:

- Condiciones de los materiales

  Se especificarán las condiciones físicas, mecánicas o químicas que deben cumplir cada uno de los materiales a intervenir en la ejecución de las obras, y las que particularmente sean exigibles mediante la realización de ensayos, así como los criterios de aceptación y rechazo de la idoneidad de los mismos.

  Se definirán las condiciones de recepción y acopios.

- Condiciones de ejecución de las obras

  Se definirán las normas y criterios específicos para la aceptación y rechazo de las diferentes unidades de obra.

- Mediciones de las unidades de obra

  Se hará especial mención a los criterios de mediciones y valoración del F.C.B.P.

  Definirá, de acuerdo con el estado de mediciones contenido en el proyecto, los criterios de medición y valoración contemplados en el mismo, y el estado de las diferentes unidades de obra para proceder a la realización de la certificación de las mismas.

  Como norma general no se contemplarán las certificaciones de acopios.

- Condiciones para la recepción de las obras

  Se indicarán las condiciones a tener en cuenta en la Recepción de las obras.

  Relacionará y detallará la documentación a presentar por el constructor, necesaria para obtener la calificación, licencia o permisos de organismos oficiales.

Es copia auténtica de documento electrónico

V. ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD

El Estudio de Seguridad y Salud deberá tener en cuenta los principios generales de acción preventiva que se reflejan en la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales realizándose y desarrollándose su contenido de conformidad con el R.D. 1627/97 y sus anexos.

El contenido del Estudio se adecuará a las características del Proyecto, ajustándose a lo previsto en el artículo 5 del R.D. citado.

El presupuesto del Estudio de Seguridad y Salud cuantificará el conjunto de gastos previstos para la aplicación y ejecución del Estudio de Seguridad y Salud, y será el resultado de aplicar los precios unitarios, a las instalaciones y medidas preventivas definidas en los diferentes documentos que constituyen el Estudio.

El presupuesto del Estudio se incluirá en el presupuesto de ejecución material del Proyecto como un capítulo más del mismo.

Con independencia de dichas especificaciones el profesional contratado podrá ampliar el contenido del Estudio de Seguridad con todos aquellos conceptos que según su criterio estime necesarios para una mejor definición y entendimiento del mismo.

- Normas para la Redacción del Estudio de Seguridad y Salud.

En la redacción de cada uno de los documentos que integran el Estudio: Memoria, Pliego de Condiciones, Planos y Presupuesto, se tendrán en cuenta las condiciones particulares o especiales de las obras a las que está destinado, recogiendo las medidas preventivas necesarias y adecuadas de manera racional y eficaz, siendo coherente con el Proyecto de Ejecución de las obras y con el proceso constructivo definido en el mismo.

- Criterios para el diseño de las medidas preventivas.

Para el diseño y definición de las medidas de protección, se recurrirá a los elementos o unidades de obra estándares contenidas en el Banco de Precios de la Construcción, recurriendo a elementos o unidades de especiales características, sólo en aquellos casos en los que las medidas a adoptar no puedan realizarse con los elementos estándares o habituales.

Salvo por especiales circunstancias que lo justifiquen, las instalaciones provisionales para aseos, comedores, oficinas, etc. se proyectarán prefabricadas, valorando su implantación y uso según las partidas existentes para tal fin en el referido Banco de Precios.

- Criterios de Medición y Valoración.

En la confección de las mediciones se tendrán en cuenta los criterios de medición y valoración del Banco de Precios de la Construcción utilizados en el Proyecto de Ejecución, así como los criterios de codificación y organización por capítulos. Se utilizará el mismo Banco de precios elementales contenidos en el Proyecto de Ejecución de las Obras, y con el mismo porcentaje de costes indirectos figurado en los precios descompuestos de dicho Proyecto.

No se incluirán partidas alzadas. En el caso de contemplarse en el Estudio de Seguridad unidades o instalaciones no comprendidas en el Banco de precios mencionado se confeccionará y valorará el Precio Descompuesto correspondiente con criterios similares a los del dicho Banco de precios.

Es copia auténtica de documento electrónico

V. GESTIÓN DE RESIDUOS.

El Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, que se desarrollará en el correspondiente plan, se redactará conforme al RD 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, así como al Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 4 del RD 105/2008, el Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición tendrá el siguiente contenido mínimo:

- Identificación de los residuos que se van a generar según la lista europea de residuos.
- Estimación de la cantidad que se generará (en Tn y m^3).
- Medidas para la prevención de estos residuos.
- Operaciones encaminadas a la posible reutilización y separación de estos residuos.
- Las medidas para la separación de los residuos en obra.
- Planos de instalaciones previstas para el almacenamiento, manejo, separación, etc.
- Pliego de prescripciones.
- Valoración del coste previsto para la correcta gestión de los RCD, que formará parte del presupuesto del proyecto.

En la confección de las mediciones se tendrán en cuenta los criterios de medición y valoración del Banco de Precios de la Construcción utilizados en el Proyecto de Ejecución, así como los criterios de codificación y organización por capítulos. Se utilizará el mismo Banco de precios elementales contenidos en el Proyecto de Ejecución de las Obras, y con el mismo porcentaje de costes indirectos figurado en los precios descompuestos de dicho Proyecto.

El presupuesto del Estudio se incluirá en el presupuesto de ejecución material del Proyecto como un capítulo más del mismo.

VI. PROYECTO DE INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIONES

Con objeto de dar cumplimiento a la exigencia legal impuesta por el R.D. Ley 1/1998, de 27 de febrero, para todos los edificios de uso residencial, que deban acogerse a la Ley de Propiedad Horizontal, las instalaciones de infraestructuras comunes de telecomunicaciones se deben instrumentar a través de un proyecto específico de telecomunicaciones.

A tenor de ello el profesional contratado deberá coordinar especialmente la integración de las redes e infraestructuras de telecomunicaciones con el resto del proyecto de ejecución de obras, de forma que produzca la menor incidencia en el diseño y economía del proyecto de obras del que debe formar parte.

El contenido del Proyecto Técnico se adecuará a las características de la obra, definiendo las instalaciones de telecomunicaciones de implantación obligatoria, en las obras objeto del contrato.

El presupuesto de las infraestructuras del edificio cuantificará el conjunto de gastos previstos para la aplicación y ejecución de las infraestructuras obligatorias y será el resultado de aplicar los precios unitarios determinados según el Pliego de Prescripciones Técnicas a la instalaciones y medidas definitivas en los diferentes documentos que constituyen el Proyecto. Este presupuesto se integrará en el P.E.M. del Proyecto de Ejecución como un capítulo más del mismo.

Es copia auténtica de documento electrónico

Las instalaciones se dirigirán por el mismo profesional que los haya proyectado, en coordinación con la Dirección facultativa de las obras, y deberá expedir certificado o boletín visado por el Colegio Profesional correspondiente con el contenido regulado correspondiente.

VII. OTROS PROYECTOS O ANEXOS.

Cuando por razones técnicas o por el requerimiento de los Organismos competentes para la concesión de Licencias o autorizaciones , según lo dispuesto en el contrato, resulte necesaria la aportación de proyectos complementarios o separatas del mismo, redactadas por técnico de Titulación diferente a la del redactor, se integrarán en el proyecto de Ejecución debidamente coordinados por el Arquitecto Redactor, según lo dispuesto en el Articulo 10 apartado a) de la Ley de Ordenación de la Edificación.

VER ANEXO I DEL PRESENTE PPT: "EJEMPLO DE ÍNDICE GENERAL PARA EL PROGRAMA DE ACCESIBILIDAD DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS"

7.- NORMAS DE PRESENTACIÓN DEL PROYECTO

El documento se realizará en formato digital, y se presentará en soporte papel y en soporte digital.

Los textos se escribirán en formato compatible con los programas MS WORD o LIBREOFFICE WRITER con una configuración sencilla.

La documentación gráfica se realizará en AUTOCAD o programa compatible, con ficheros en formato DWG o DXF, respetándose, en cualquier caso, un espacio mínimo entre el grafiado y el borde izquierdo del papel de 3 cms.

Las mediciones, presupuesto y precios se entregarán en ficheros de formato intercambio estándar para Base de Datos de la Construcción.

De toda la documentación gráfica y escrita se presentarán el número de ejemplares en formato papel que solicite AVRA, debidamente encuadernados en DIN-A4, asimilándose los formatos mayores a éste mediante plegado. Los planos irán sueltos en caja o introducidos en bolsas de material plástico. También se aportará en formato digital la totalidad de la información convenientemente ordenada para su archivo, tanto en formato editable como en pdf.

8.- FASES Y PLAZOS DE PRESENTACIÓN DEL PROYECTO

Proyecto Básico

El Proyecto Básico deberá ser aprobado por el Responsable del Contrato, se podrá dar el VºBº al Proyecto Básico y de Ejecución en el mismo acto, si se redacta conjuntamente. Será necesaria la indicación expresa de AVRA para introducir en el Proyecto Básico modificaciones.

En la fecha fijada en el Anexo de Condiciones Particulares del Contrato se entregará a AVRA un ejemplar completo del Proyecto Básico para su recepción y aprobación. AVRA comprobará que la presentación del documento es acorde con lo estipulado en las cláusulas 5 y 7 de este Pliego así como la adecuación a los criterios de diseño, programa y superficies trasladados al redactor con el encargo del trabajo, comunicando al redactor la aprobación o reparos al documento presentado.

Es copia auténtica de documento electrónico

Aprobado el documento, se someterá al Visado del Colegio Oficial correspondiente, entregándose a AVRA el nº de ejemplares solicitado en ese momento. Además de una copia en formato digital.

La aprobación del Proyecto Básico por AVRA, no supondrá a los efectos del contrato la aceptación del mismo, en tanto no se produzca, en su caso, la concesión de la Calificación Provisional de V.P.O., así como la licencia Municipal de Obras, salvo que las causas de denegación de las mismas no sean imputables al contenido del Proyecto.

Proyecto de Ejecución

Desarrollará el Proyecto Básico, cualquier contradicción con la memoria de calidades, superficies o modificaciones sustanciales en diseño, respecto al mismo, deberá realizarse con el Visto Bueno del Responsable del Contrato.

En la fecha fijada en el Anexo de Condiciones Particulares del Contrato se suministrarán dos ejemplares del Proyecto con la forma y contenido descrito en este Pliego. En el Documento se integrarán el Estudio de Seguridad y Salud así como cualquier otro proyecto o separata que fueran exigibles por los Organismos otorgantes de la Licencia Municipal de Obras o Licencia de primera ocupación.

Después de examinado el proyecto, AVRA procederá a la aprobación del mismo, o bien reclamará al redactor, la subsanación de posibles errores u omisiones que se hayan detectado o de las determinaciones contenidas en proyecto en contra de lo propuestado o aprobado por AVRA a través del Responsable del Contrato, para lo cual dispondrá del plazo que AVRA determine, que en ningún caso será superior a 20 días.

El redactor asume la obligación de realizar las correcciones o modificaciones que racionalmente le solicite AVRA y los Organismos mencionados, hasta conseguir la aprobación de los mismos.

Salvo aquellas determinaciones que afecten a circunstancias que infieran en la responsabilidad Civil del redactor, será el único criterio de AVRA a través del Responsable del Contrato el que decida la aceptación y aprobación de las subsanaciones requeridas.

La aceptación del proyecto a efectos del contrato se producirá cuando se realice la contratación de las obras, previa licitación en concurso público, por precio igual o inferior al consignado en proyecto, o cuando se haya producido en dicha licitación alguna oferta en esas condiciones. De no producirse ese hecho, el Redactor está obligado a efectuar las modificaciones del proyecto según contrato.

Una vez aprobado el Proyecto de Ejecución, el redactor del mismo suscribirá un informe relativo al IVA aplicable a las obras, con referencia a los conceptos apuntados en la Ley 37/1992 de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

9.- PENALIZACIONES. CÓMPUTO DE PLAZOS.

El requerimiento de subsanación de errores u omisiones en el contenido de Proyecto Básico, de Ejecución o Final de obras, por parte de AVRA o de los Organismos otorgantes de las correspondientes Calificaciones, Aprobaciones y Licencias, supondrá a los efectos de este Contrato considerar un retraso penalizable, en la fecha de entrega del proyecto, equivalente al plazo transcurrido entre la fecha de recepción del requerimiento y la entrega a AVRA del Proyecto con las subsanaciones solicitadas. El redactor asume la obligación de realizar las modificaciones y correcciones que resultaren necesarias en el proyecto, hasta conseguir las Calificaciones, Aprobaciones y Licencia mencionadas.

Es copia auténtica de documento electrónico

10.- RESPONSABLE DEL CONTRATO

AVRA designará un Responsable del Contrato que ejercerá de manera continua y directa la vigilancia e inspección durante todo el proceso de redacción, tramitación y ejecución convocando cuantas reuniones sean necesarias para la mejor labor de coordinación y seguimiento.

El Responsable del Contrato será el encargado de interpretar este Pliego e informar sobre el nivel de cumplimiento, adecuación e idoneidad de la documentación aportada por el contratista, todo ello sin perjuicio de las cláusulas del contrato a este respecto.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARINA UROZ SORROCHE	13/05/2024	PÁGINA 22/38
VERIFICACIÓN	Pk2jm2FP9LGRJ84LFME8J7THYEZDGP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Junta de Andalucía

ANEXO I. EJEMPLO DE ÍNDICE GENERAL PARA EL PROGRAMA DE ACCESIBILIDAD DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS

ÍNDICE GENERAL

□ **DOCUMENTO I: MEMORIA**

1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.1 AGENTES.

1.2 INFORMACIÓN PREVIA.

1.2.1. ANTECEDENTES GENERALES.

1.2.2. DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN Y OBJETO DEL PROYECTO.

1.2.3. EMPLAZAMIENTO, DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO Y SUPERFICIES.

1.2.4. TOMA DE DATOS.

1.2.5. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS Y DE LA PROPIEDAD DE SUELOS Y ESPACIOS.

1.3 ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES.

1.3.0. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LAS DEFICIENCIAS DEL EDIFICIO EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.

1.3.1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LAS DEFICIENCIAS EN EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO.

1.3.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS DE ADECUACIÓN PROPUESTAS PARA SATISFACER EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.

Es copia auténtica de documento electrónico

1.3.3. JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES PLANTEADAS PARA SATISFACER LAS DEFICIENCIAS EN EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO.

1.4 PLAN DE OBRAS. CRONOGRAMA.

2. MEMORIA CONSTRUCTIVA.

2.1. ACTUACIONES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD.

2.1.1. DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS.
2.1.2. SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO.
2.1.3. SISTEMA ESTRUCTURAL.
2.1.4. SISTEMA ENVOLVENTE.
2.1.5. SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN.
2.1.6. SISTEMAS DE ACABADOS.
2.1.7. SISTEMAS DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES.
2.1.8. EQUIPAMIENTO.

2.2. ACTUACIONES DE MEJORA Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

2.2.1. DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS.
2.2.2. SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO.
2.2.3. SISTEMA ESTRUCTURAL.
2.2.4. SISTEMA ENVOLVENTE.
2.2.5. SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN.
2.2.6. SISTEMAS DE ACABADOS.
2.2.7. SISTEMAS DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES.
2.2.8. EQUIPAMIENTO.

3. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA APLICABLE:

3.1. CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN (CTE):

3.1.1. **DB–SE** SEGURIDAD ESTRUCTURAL.

3.1.2. **DB–SI** SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO.

3.1.3. **DB–SUA** SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD.

Es copia auténtica de documento electrónico

3.1.4. **DB–HS** SALUBRIDAD.

3.1.5. **DB–HR** PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO.

3.1.6. **DB–HE** AHORRO DE ENERGÍA.

CUADRO RESUMEN DE LA APLICACIÓN DEL CTE.

3.2. CUMPLIMIENTO DE OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES:

ÁMBITO ESTATAL:

3.2.1. REGLAMENTO ELECTROTÉCNICO PARA BAJA TENSIÓN E ITC.

ÁMBITO AUTONÓMICO:

3.2.2. DECRETO 293/2009, DE 7 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

Datos Generales. Fichas y Tablas Justificativas.

ÁMBITO MUNICIPAL:

Se deberán incluir las correspondientes al municipio en el que se interviene.

Por ejemplo:

3.2.3. ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS EXISTENTES DE CARÁCTER RESIDENCIAL. Sevilla.

Justificación del cumplimiento.

3.2.4. ORDENANZA MUNICIPAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN MATERIA DE RUIDOS Y VIBRACIONES. Sevilla.

Justificación del cumplimiento.

Es copia auténtica de documento electrónico

Junta de Andalucía

3.3. RELACIÓN DE NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO.

4. ANEJOS.

El proyecto contendrá tantos anejos como sean necesarios para la definición y justificación de las obras.

ANEJO 4.1 INFORMACIÓN GEOTÉCNICA.

ANEJO 4.2 CÁLCULO DE CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA.

ANEJO 4.3 CÁLCULO DE INSTALACIONES:

4.3.1 INSTALACIÓN ELÉCTRICA.
4.3.2 INSTALACIÓN DE FONTANERÍA.
4.3.3 INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO.

ANEJO 4.4 ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS.

4.4.1 ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE LAS MEDIDAS DE ADECUACIÓN PROPUESTAS PARA SATISFACER EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.

4.4.2 ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE LAS SOLUCIONES PLANTEADAS PARA SATISFACER LAS DEFICIENCIAS EN EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO.

ANEJO 4.5 PLAN DE CONTROL DE CALIDAD.

4.5.1 CONDICIONES GENERALES.

4.5.2 ENSAYOS Y OBSERVACIONES PARA EL CONTROL DE CALIDAD EN LAS MEDIDAS DE ADECUACIÓN PROPUESTAS PARA SATISFACER EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.

4.5.3 ENSAYOS Y OBSERVACIONES PARA EL CONTROL DE CALIDAD EN LAS SOLUCIONES PLANTEADAS PARA SATISFACER LAS DEFICIENCIAS EN EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO.

ANEJO 4.6 ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD / ESTUDIO BÁSICO DE S. y S.

Es copia auténtica de documento electrónico

Junta de Andalucía

4.6.1. ANÁLISIS DE LOS RIESGOS, INFORMACIÓN Y MEDIDAS DE SEGURIDAD PARA LOS USUARIOS DEL EDIFICIO (RESIDENTES HABITUALES Y VISITANTES OCASIONALES) DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

*Tanto el Estudio, o Estudio Básico, de Seguridad y Salud como el correspondiente Plan de Seguridad y Salud, deberán incluir **obligatoriamente** este apartado relativo a los usuarios con, al menos, el siguiente contenido:*

- DOCUMENTO I: MEMORIA.
- DOCUMENTO II: PLANOS.
- DOCUMENTO III: MEDICIÓN Y PRESUPUESTO.

5. OTROS DOCUMENTOS ANEJOS:

En este apartado se incluirán, por ejemplo:

5.1 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DE LA ESTRUCTURA-CERRAMIENTO AUTOPORTANTE PREFABRICADO DEL ASCENSOR + OFERTA DE LA EMPRESA SUMINISTRADORA.

□ **DOCUMENTO II: PLANOS.**

□ **DOCUMENTO III: PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS.**

□ **DOCUMENTO IV: MEDICIONES Y PRESUPUESTO.**

□ **MANUAL PARTICULAR PARA EL USO, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN:**

Se deberá incluir la información establecida en la ORDEN de 30 de noviembre de 2009, por la que se aprueban las normas sobre las instrucciones particulares de uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas y el Manual General para el uso, mantenimiento y conservación de los mismos.

- MANUAL PARTICULAR PARA EL USO, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDAS.

- ANEXO: INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS.

Es copia auténtica de documento electrónico

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA DIRECCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.

ÍNDICE.

1. OBJETO.

2. ATRIBUCIONES, OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DEL ARQUITECTO DIRECTOR FACULTATIVO

- **2.1 Atribuciones**.
- **2.2 Obligaciones.**
- **2.3 Responsabilidades.**
- **2.4 Responsable del contrato de obras.**

3. ORGANIZACIÓN Y DESARROLLO DE LOS TRABAJOS DE DIRECCIÓN.

- **3.1.- Trabajos previos. Demoliciones.**
- **3.2.- Replanteos.**
- **3.3.- Selección de materiales.**
- **3.4. Dirección de la ejecución.**
- **3.5.- Actas, certificaciones e informes.**
- **3.6. Redacción del documento de Liquidación.**
- **3.7. Libro del Edificio.**
- **3.8. Informe a la Liquidación del Contrato de Obras.**

4. PROGRAMA DE CONTROL DE CALIDAD

5.- DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARINA UROZ SORROCHE	13/05/2024	PÁGINA 28/38
VERIFICACIÓN	Pk2jm2FP9LGRJ84LFME8J7THYEZDGP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA DIRECCIÓN DE OBRAS, COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN FASE DE OBRA Y RESPONSABLE DEL CONTRATO DE OBRA PARA ADECUACIÓN DE EDIFICIO EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

1. OBJETO.

El Pliego de Prescripciones técnicas tiene por objeto definir la organización, desarrollo y contenido de los trabajos encomendados al Arquitecto mediante el contrato de Dirección de Obras, quedando obligado el profesional contratado a realizar los trabajos según las condiciones y procedimientos que a continuación se relacionan:

2. ATRIBUCIONES, OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DEL ARQUITECTO DIRECTOR FACULTATIVO

2.1 Atribuciones.

Con independencia de las que normativamente le correspondan, a efectos de este contrato se establecen las siguientes:

- En particular estará facultado para dar al contratista las órdenes necesarias para la mejor ejecución de las obras y su fiel adaptación al Proyecto, teniendo en cuenta que, en ningún caso, podrá modificar lo especificado en el mismo para lo cual será preceptiva la autorización escrita de AVRA, y para ello recibirá por parte del contratista cuantas facilidades solicite para realizar la labor de Dirección que tiene encomendada y, en consecuencia, tendrá acceso a todos los tajos de la obra, canteras, talleres e instalaciones auxiliares.

- El criterio del Arquitecto prevalecerá sobre los demás y será el máximo responsable sobre la interpretación del Proyecto, pudiendo ampliar el mismo durante la ejecución de las obras con cuantos planos y documentos estime necesarios para su aclaración o mejor definición, teniendo en cuenta que en ningún caso podrá introducir modificaciones en el mismo sin la expresa aprobación de AVRA.

- Será el único facultado para proponer a AVRA las modificaciones al Proyecto que impliquen alteraciones en el diseño general de lo proyectado.

- Será preceptiva la aprobación del ARQUITECTO DIRECTOR para introducir modificaciones al Proyecto que alteren, en el mismo, circunstancias que afecten directa o indirectamente a las responsabilidades civiles del redactor determinadas según la legislación vigente.

- Estará facultado para seleccionar y proponer a AVRA la puesta en obra de aquellos materiales que por su textura, diseño o color tengan incidencias en el resultado estético de las obras, dentro del ámbito definido por los documentos que integran el contrato de ejecución de obras.

- Suscribir conjuntamente con los restantes miembros de la Dirección facultativa cuantos documentos se tramiten ante AVRA para su aprobación en relación con el Proyecto o la ejecución de las obras.

- Estará facultado para recusar mediante causa debidamente justificada, a cualquier Jefe de Obra, Encargado o Empresa subcontratista que intervenga en la ejecución de las obras o instalaciones, y que según su criterio no sean aptas para desarrollar la función o trabajo encomendado.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARINA UROZ SORROCHE	13/05/2024	PÁGINA 29/38
VERIFICACIÓN	Pk2jm2FP9LGRJ84LFME8J7THYEZDGP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

2.2 Obligaciones.

Además de las estipuladas expresamente en el contrato el PROFESIONAL CONTRATADO estará obligado a:

- Recabar la información necesaria en las compañías de servicio, para dirigir la ejecución de las acometidas de acuerdo con las características y normas específicas de dichas compañías.

- Estará obligado a asistir a las obras y a atender puntualmente cuantas demandas de su presencia en obra le solicite razonablemente el constructor y especialmente las que le solicite para la aprobación de replanteos, o aquéllas en que el Visto Bueno o la autorización del Director Facultativo sean imprescindibles para proceder a la continuación o ejecución de alguna parte de las obras, de forma que no se produzca ninguna paralización parcial de la misma por falta de asistencia del Director Facultativo.

- Dirigir y aprobar los replanteos realizados por el Arquitecto Técnico Director de Ejecución de las obras.

- Verificar la adecuación de la cimentación y la estructura proyectada a las características del terreno.

- Si durante el transcurso de las obras se observara la necesidad o conveniencia de realizar alteraciones o reformas en el Proyecto debido a errores en el mismo, a iniciativa de AVRA, éste vendrá obligado a dar forma a dichas modificaciones. La obligación se entenderá sin percibir por ello remuneración extraordinaria alguna.

- Cualquier modificación o reforma de lo definido en Proyecto ya sea en calidad, características de materiales o diseño, serán tramitadas por escrito a AVRA para su aprobación, sean objeto de modificaciones presupuestarias o no.

- Las modificaciones al Proyecto que supongan desviaciones presupuestaras deberán redactarse según lo determinado en el presente Pliego.

- Remitir mensualmente la certificación de obra realizada en el periodo anterior, antes del día cinco de cada mes.

- Suscribir la certificación que proceda adjuntando informe sobre el estado de las obras realizadas.

- Será obligación del Director Facultativo poner en conocimiento de AVRA en el plazo más breve posible y en todos aquellos casos en que sea necesaria una urgente actuación del mismo, las circunstancias que la motivan y entretanto, adoptar las disposiciones necesarias para impedir o minorar los posibles daños a los intereses de AVRA.

- Preparar, en su caso, la documentación necesaria para solicitar la Calificación Definitiva de vivienda de Protección Oficial o la Aprobación que corresponda al Régimen de Protección de la promoción.

- Preparar la documentación necesaria para solicitar la Recepción de las obras.

- Preparar la documentación necesaria para solicitar la Licencia de Primera Ocupación.

- Preparar lo necesario para realizar la Liquidación de las Obras, elaborando para ello el Informe Final de Obras.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARINA UROZ SORROCHE	13/05/2024	PÁGINA 30/38
VERIFICACIÓN	Pk2jm2FP9LGRJ84LFME8J7THYEZDGP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Emitir el correspondiente informe para la Liquidación del Contrato de Obras, una vez transcurrido el plazo de garantía de las mismas.

Las obligaciones mencionadas tienen carácter enunciativo y no limitativo, ya que se entenderán sin perjuicio de cualquier otra que se derive del cumplimiento del contrato.

2.3 Responsabilidades.

Con independencia de las que legalmente les correspondan, a los efectos de este contrato se estipulan las siguientes:

- Será responsable de la conformidad de la obra ejecutada con la Normativa específica del Plan de Vivienda que le corresponda por su Régimen de Protección, con las de obligado cumplimiento y con las ordenanzas locales que les afecten, de forma que las obras terminadas se encuentren en situación de obtener la Calificación Definitiva de VPO o la Aprobación por los Organismos que proceda, así como la Licencia de Primera Ocupación y la de apertura en su caso.

- El Facultativo Director responderá ante AVRA de que las obras realizadas coinciden con lo especificado en Proyecto y con las modificaciones que en el mismo se hayan efectuado con su aprobación y la de AVRA.

- Será igualmente responsable de la coincidencia de la naturaleza y calidad de los materiales definidos en el Proyecto, con las modificaciones introducidas o aprobadas por AVRA, y lo realmente ejecutado.

- Será responsabilidad del PROFESIONAL CONTRATADO las reclamaciones económicas o de otra índole que el constructor pudiera presentar contra AVRA como consecuencia de la interrupción de las obras por falta de asistencia del PROFESIONAL CONTRATADO a la misma, errores de replanteo aprobados por él u órdenes de ejecución contradictorias.

- Será particularmente responsable de las desviaciones presupuestarias que se produzcan en la ejecución de las obras como consecuencia de indefiniciones o errores contenidos en el Proyecto.

2.4 Responsable del contrato de obras.

Conforme a lo estipulado en la Ley de Contratos, el Director Facultativo ejercerá las facultades del Responsable del contrato de obras con el alcance y funciones que se define en dicha Ley.

3. ORGANIZACIÓN Y DESARROLLO DE LOS TRABAJOS DE DIRECCIÓN.

3.1.- Trabajos previos. Demoliciones.

El Arquitecto Director determinará el sistema de realización de los trabajos previos y las demoliciones según lo previsto en el proyecto, indicando los medios a utilizar y el proceso de ejecución. Quedarán definidas, especialmente, las estructuras auxiliares y el mantenimiento de elementos constructivos básicos para la estabilidad en el desarrollo de las obras. En los casos que se considere preciso, el Director Facultativo podrá exigir a la constructora un plan para la ejecución de demoliciones y trabajos previos a fin de otorgar el su aprobación previa al inicio de los trabajos.

3.2.- Replanteos.

El Arquitecto Director dirigirá los replanteos necesarios para definir geométricamente en plantas y alzados la totalidad de las obras, siendo preceptiva la constancia de su aprobación a los replanteos realizados, previa a

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARINA UROZ SORROCHE	13/05/2024	PÁGINA 31/38
VERIFICACIÓN	Pk2jm2FP9LGRJ84LFME8J7THYEZDGP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

la ejecución de las unidades de obra de cimentación, estructura, albañilería, cubiertas e instalaciones, debiendo hacer constar en el Libro de Ordenes su Vº Bº para que el constructor pueda proceder a la ejecución de dichas unidades.

3.3.- Selección de materiales.

Con independencia de ejercer su facultad de interpretación de lo proyectado, en lo no previsto en este apartado, será especialmente el Arquitecto Director quien seleccionará aquellos materiales que por razón de su diseño, textura o color tengan incidencia en los aspectos estéticos de las obras terminadas, entre aquellas que en principio cumplan con las determinaciones y especificaciones del Proyecto.

Será preceptiva dicha selección previa a las órdenes de los ensayos de las muestras correspondientes.

3.4. Dirección de la ejecución.

3.4.1.- Interpretación del Proyecto.-

Como Director de las Obras, ostentará en todo momento la facultad de traducir lo definido en Proyecto, y a tal efecto será el encargado de impartir las órdenes e instrucciones complementarias que considere necesarias para conseguir una fiel interpretación del mismo, comprobando que las obras se ejecuten conforme a lo definido en Proyecto, detalles y replanteos por él aprobados.

3.4.2.- Complementos al Proyecto.-

El Arquitecto Director concretará o ampliará los detalles constructivos de las diferentes unidades de obras, contenidas en Proyecto, de forma que el resto de los componentes de la Dirección Facultativa puedan dirigir y exigir con exactitud y detalle la ejecución de las mismas, y comprobará posteriormente que las obras se han realizado según sus detalles e instrucciones.

Deberá atender especialmente y con la diligencia requerida, aquellas situaciones que por causa de indefinición de lo proyectado o por imposibilidad racional de su ejecución, puedan provocar una paralización parcial o total de las obras, ampliando o corrigiendo los detalles del Proyecto según sea el caso, dejando constancia de las mismas, y propondrá inicialmente las soluciones o alternativas a contemplar en el correspondiente reformado del Proyecto.

3.4.3.- Control de la ejecución.-

Comprobará en todo momento que las obras se realizan según sus detalles e instrucciones.

Exigirá muestras de la ejecución de aquellas unidades de obra que bien por su proceso de construcción revistan especiales características, o bien las que por su apariencia reúnan ciertas condiciones de diseño, procediendo al Visto Bueno y aprobación, o corrección de las mismas, previo a la puesta en obra de dichas unidades.

3.4.4.- Redacción de Modificados al Proyecto. Precios Contradictorios.-

Cuando en el transcurso de la ejecución de las obras se observara la necesidad o conveniencia de realizar alteraciones o reformas en el Proyecto, debido a errores en el mismo, por necesidades surgidas de la propia ejecución de la obra, por requerimiento de la Administración competente o por

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARINA UROZ SORROCHE	13/05/2024	PÁGINA 32/38
VERIFICACIÓN	Pk2jm2FP9LGRJ84LFME8J7THYEZDGP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

iniciativa de AVRA, el Arquitecto Director dará forma a dichas modificaciones mediante la redacción del correspondiente modificado.

El Arquitecto Director dará inmediato conocimiento a AVRA de los hechos o circunstancias que provocan o aconsejan la modificación de lo proyectado, desde el momento en que se haya tenido constancia de las mismas, y propondrá inicialmente las soluciones o alternativas a contemplar en el correspondiente reformado del Proyecto.

AVRA consensuará con el Arquitecto Director la solución alternativa a adoptar, y acordará un plazo de entrega del documento reformado, comprometiéndose el Arquitecto Director a dicha entrega en la fecha pactada bajo las mismas condiciones reguladas en el Contrato para la entrega de Proyecto. Cuando la modificación derivada del reformado suponga una paralización parcial o total de las obras en ejecución, este plazo no será en ningún caso superior a 10 días naturales, salvo en aquellos que a juicio de AVRA y debido a una especial complejidad, ésta acuerde un plazo mayor.

La redacción del documento que define el Reformado se realizará bajo la continua coordinación y supervisión del Director del proyecto y constará de la siguiente documentación:

Memoria.- Describiendo la modificación propuesta con especial referencia a las unidades de obra que se eliminan o sustituyen.

Planos.- Se presentarán con los criterios de contenidos y escalas definidas en el apartado 6.2 correspondiente al capítulo u oficio que afecte el reformado.

Se acompañarán de los detalles necesarios para definir totalmente las unidades de obra nuevas o modificadas.

Precios contradictorios.- Para la redacción de los mismos se atenderá a los siguientes criterios:

- Se redactarán con los mismos criterios de rendimientos, cuantías y valoración que unidades análogas contenidas en proyecto, alterando exclusivamente los precios elementales que se modifiquen.

- Cuando no sea posible la homogeneización con partidas incluidas en proyecto, el precio contradictorio se elaborará partiendo de los conceptos y rendimientos de los precios unitarios descompuestos del F.C.B.P. para unidades de obra iguales o similares, con los precios elementales y auxiliares contenidos en Proyecto.

- Cuando la modificación de alguna unidad de obra implique el uso de materiales no contemplados en la relación de precios elementales incluidos en el proyecto, se usarán los contenidos en la relación del F.C.B.P.

- En cualquiera de los casos, el importe total del precio contradictorio se afectará con el porcentaje de costes indirectos previsto en Proyecto y con el porcentaje de Baja, Gastos Generales y Beneficio Industrial figurado en el contrato de ejecución de obras.

Mediciones.- Se redactarán de forma comparativa, detallando la medición de las unidades de obra que se eliminan, y la medición de las nuevas unidades que las sustituyen.

La modificación de cualquier unidad de obra, no supondrá la redacción de una nueva medición a origen de la misma, respetándose la que aparece en Proyecto. Cuando el reformado de la unidad

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARINA UROZ SORROCHE	13/05/2024	PÁGINA 33/38
VERIFICACIÓN	Pk2jm2FP9LGRJ84LFME8J7THYEZDGP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

suponga diferencia dimensional respecto a lo definido en Proyecto, la medición del Reformado se realizará aumentando o disminuyendo la medición del Proyecto exclusivamente con dicha diferencia.

Presupuesto.- Se desglosará en el Presupuesto de las unidades de obra que se eliminan, aplicando a las mediciones los precios asignados en Proyecto y Presupuesto de las unidades de obra reformadas aplicando los precios contradictorios a la medición de dichas unidades realizadas según el apartado anterior.

Ambos presupuestos estarán afectados por los porcentajes de Alza/Baja, Gastos Generales y Beneficio Industrial que figuran en el contrato de ejecución de obras, así como por el IVA vigente.

La diferencia entre ambos presupuestos constituirá el PRECIO DEL REFORMADO.

El documento de Reformado al Proyecto, una vez aprobado por AVRA, entrará a formar parte integrante del contrato de ejecución de las obras para todos los efectos dimanantes del mismo.

Sin la expresa autorización escrita de AVRA, el Facultativo Director no podrá ordenar modificación alguna sobre lo proyectado ya sea en calidad, características de materiales o diseño, sean estas objeto de variaciones presupuestarias o no.

3.5.- Actas, certificaciones e informes.

El Arquitecto Director transcribirá el resultado de los trabajos realizados mediante los informes que se determinan en este Pliego, y suscribirá las certificaciones y actas correspondientes.

Redactará los documentos necesarios sobre las obras realizadas para solicitar de las administraciones actuantes las licencias y calificaciones correspondientes.

La referida documentación se redactará conforme a los siguientes criterios y especificaciones:

3.5.1.- Acta de Replanteo.-

En dicho Acta se hará constancia de: que se ha realizado el replanteo general de las obras de acuerdo con las dimensiones y especificaciones determinadas en el proyecto. Se detallarán las diferencias existentes en planimetría y altimetría cuando sea el caso. Se comprobará la inexistencia de servidumbres o de cualquier circunstancia que impida la normal ejecución de las obras en los términos previstos en el contrato de ejecución y documentos que lo integran. Se realizará la comprobación de que las características y distancias de los puntos de acometidas a las redes de servicios públicos existentes coinciden con las definidas en proyecto.

3.5.2.- Certificaciones mensuales.-

Se redactarán de acuerdo con los criterios establecidos en el Contrato de Ejecución de obras suscrito entre AVRA y el Constructor, no pudiendo alterarse los conceptos, porcentajes o cuantías determinados en el mismo, para lo que será necesario la aprobación expresa de AVRA previa tramitación del modificado correspondiente.

Antes del día 5 del mes siguiente al que corresponda se presentará con la conformidad del constructor, al DIRECTOR de los trabajos para que éste proceda a su comprobación y Vº Bº.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARINA UROZ SORROCHE	13/05/2024	PÁGINA 34/38
VERIFICACIÓN	Pk2jm2FP9LGRJ84LFME8J7THYEZDGP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Adjunto a la certificación mensual correspondiente, el ARQUITECTO DIRECTOR, remitirá informe sobre el desarrollo de las obras ejecutadas durante el mes, conteniendo:

INFORME MENSUAL:

1) Descripción de las obras realizadas su adecuación al Proyecto, y a los criterios e instrucciones impartidas por el Arquitecto Director.

2) Relación de muestras seleccionadas y aprobadas.

3) Relación de replanteos aprobados.

4) Resumen de incidencias:

- Ensayos de resultados negativos y medidas adoptadas al respecto.

- Reservas técnicas realizas por la Empresa de Control y medidas adoptadas al respecto.

- Modificaciones al proyecto. Propuestas.

5) Observaciones y propuestas.

Realizará cualquier observación o propuesta que estime conveniente en relación con la ejecución de las obras.

3.5.3.- Informe sobre finalización de las obras, con plazo de un mes de antelación a la fecha prevista contractualmente para finalización de las obras, el Arquitecto Director emitirá informe sobre la posibilidad real del cumplimiento del programa previsto o las circunstancias que motivan el retraso.

3.5.4.- Solicitud de Calificación Definitiva.-

En el caso de viviendas de Protección Oficial, el Arquitecto Director demandará del Contratista, con la antelación suficiente, de forma que la Solicitud de Calificación Definitiva pueda realizarse coincidiendo con la finalización de las obras, aquellos documentos necesarios para cumplimentar dicha solicitud y ordenará la cumplimentación de los requerimientos que pudiese realizar la administración correspondiente para la obtención de la misma.

Acompañando a la solicitud de Calificación Definitiva se adjuntará la siguiente documentación:

1) Proyecto final de obra redactado según prescribe el presente Pliego, y de contenido suficiente para obtener dicha Calificación.

2) Informe relacionando condiciones, observaciones o reparos sobre la obra ejecutada para que puedan recibir la Calificación Solicitada.

3) Certificado de fin de obras, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, a efectos de cumplimentar la documentación requerida para la solicitud.

3.5.5.- Informes a la Recepción .-

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARINA UROZ SORROCHE	13/05/2024	PÁGINA 35/38
VERIFICACIÓN	Pk2jm2FP9LGRJ84LFME8J7THYEZDGP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Conjuntamente con la comunicación a AVRA de la posibilidad de efectuar la Recepción de las obras si ésta es positiva, el ARQUITECTO DIRECTOR contratado adjuntará informe con el siguiente contenido:

1) Adecuación de las obras realizadas al Proyecto. Especificación de las variaciones de superficie sufridas por unidad de viviendas, garajes y locales.

2) Estado general de las obras a efecto de la Recepción.

3) Condiciones, si es el caso, a imponer al constructor para realizar la Recepción.

4) En caso de conformidad del Arquitecto Director a la Recepción se emitirá el correspondiente Certificado Final de obra.

3.5.6.- Proyecto Definitivo de Ejecución de obras acabadas.-

En caso de que durante la ejecución de las obras se produzcan modificaciones sobre el Proyecto inicial, se deberá entregar proyecto sobre la obra realmente ejecutada que tendrá carácter de Proyecto Refundido o Proyecto Definitivo de Ejecución y recogerá las posibles modificaciones producidas sobre el proyecto inicial. Se elaborará conjuntamente con la solicitud de Calificación Definitiva para el caso de viviendas de Protección Oficial o, previamente a la Liquidación de las obras en el resto de los casos.

Dicho proyecto deberá ser suficiente para la obtención de la Calificación y/o las aprobaciones y autorizaciones administrativas que procedan y contendrá indicación expresa del trazado de instalaciones que queden ocultas, así como aquellos datos necesarios para poder realizar convenientemente el futuro mantenimiento y conservación del edificio.

3.5.7.- Acta de Recepción de las obras.-

Será suscrito por las mismas personas que el Acta de Replanteo. En el mismo se harán constar la existencia o no de deficiencias y si éstas impiden la ocupación y uso del inmueble, estableciéndose, en cualquier caso, un plazo al contratista para su subsanación.

Cuando las deficiencias se encuentren corregidas, la Dirección Facultativa informará a la Oficina procediéndose a su comprobación y, en su caso, a nueva Acta de Recepción.

3.6. Redacción del documento de Liquidación.

En el plazo de un mes contado desde la Recepción de las obras, el Arquitecto Director elaborará el documento de liquidación, denominado INFORME FINAL DE OBRAS, que deberá recoger todas las modificaciones surgidas en el transcurso de las obras y el resultado económico final.

La documentación mínima que debe contener el documento de liquidación será la siguiente:

- Memoria: Contendrá un resumen de la historia e incidencias de la obra. Será explicativa de los cambios efectuados y de los precios contradictorios.

Se adjuntará copia del acta de replanteo, acta de precios contradictorios y acta de Recepción.

- Mediciones y Presupuesto: Se presentarán en impreso comparativo por capítulos con referencia al Proyecto que sirvió de base para la adjudicación o a los modificados autorizados con posterioridad.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARINA UROZ SORROCHE	13/05/2024	PÁGINA 36/38
VERIFICACIÓN	Pk2jm2FP9LGRJ84LFME8J7THYEZDGP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Se reflejará, en su caso, la desviación presupuestaria en importe y porcentaje del presupuesto final y el vigente.

- Planos: Se adjuntarán los planos que hayan sufrido modificaciones o, si fuese necesario, se acompañará el Proyecto Refundido o Proyecto Definitivo de Ejecución.

3.7. Libro del Edificio.

En el plazo de un mes desde la Recepción de las obras, el Arquitecto Director elaborará el Libro del Edificio con el siguiente contenido mínimo:

- La relación identificativa de los agentes que han intervenido.
- El proyecto, con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas por el Promotor, o bien, el Proyecto Refundido o Proyecto Definitivo de Ejecución.
- El Acta de recepción.
- El Certificado Final de Obra.
- Las Instrucciones de Uso y Mantenimiento del edificio y sus instalaciones.
- Documentación del Control de Recepción.
- Certificado de eficiencia Energética del Edificio Terminado.
- Documentación Instalaciones Térmicas del Edificio, RITE.
- Libro de subcontratación.
- Cualquier otra documentación de relevancia en la ejecución de las obras.

3.8. Informe a la Liquidación del Contrato de Obras.

Una vez transcurrido el plazo de garantía de las obras el Director del Trabajo convocará, para la revisión del estado de las obras, a la Dirección Facultativa y a la Empresa Constructora. A la vista de la misma se emitirá, por el Arquitecto Director, el Informe para la Liquidación del Contrato de las obras en el que se recogerán las incidencia acaecidas durante el periodo de garantía y las reparaciones llevadas a cabo por la contrata, concluyendo sobre la adecuación de las obras a la finalidad para la que fueron contratadas y lo que proceda en relación con la liquidación del contrato.

Si se observasen deficiencias, se describirán las mismas fijando un plazo a la constructora para la reparación o reposición que proceda. En el supuesto de que la constructora no comparezca al acto de revisión de las obras se pondrán en su conocimiento por la Dirección Facultativa las reparaciones que ha de llevar a cabo y el plazo para su ejecución.

Reparadas las obras o transcurrido el plazo para ello se procederá a la comprobación del estado de las obras por la Dirección Facultativa, el Director de los Trabajos, y en su caso por el contratista, previa convocatoria al efecto.

En cualquier caso, el informe de liquidación le será remitido al contratista concediéndole un plazo para que manifieste su conformidad al mismo, suscribiéndolo a tal efecto o para que se pronuncie sobre su disconformidad.

4. PROGRAMA DE CONTROL DE CALIDAD

La Empresa o Laboratorio adjudicatario del Programa de Control de Calidad que AVRA establece en la ejecución de las obras, carece de potestad ejecutiva en el ejercicio de su misión, por tanto, será el único criterio del redactor o Dirección Facultativa según sea el caso, quien decida sobre el cumplimiento de los

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARINA UROZ SORROCHE	13/05/2024	PÁGINA 37/38
VERIFICACIÓN	Pk2jm2FP9LGRJ84LFME8J7THYEZDGP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

requerimientos u observaciones que sobre el contenido del Proyecto o de la ejecución de las obras realice dicha Empresa.

El incumplimiento del Programa de Control o la falta de observación de errores de proyecto o defectos en la ejecución de las obras por parte de la Empresa de Control, no eximirá al redactor o Dirección Facultativa de las responsabilidades propias de sus atribuciones, ni de las contraídas mediante la suscripción del presente contrato.

5.- DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS

AVRA designará un Director de los trabajos que ejercerá de manera continua y directa la vigilancia e inspección durante todo el proceso de tramitación y ejecución convocando cuantas reuniones sean necesarias para la mejor labor de coordinación y seguimiento.

El Director de los trabajos será el encargado de interpretar este Pliego e informar sobre el nivel de cumplimiento, adecuación e idoneidad de la documentación aportada por el Profesional Contratado, todo ello sin perjuicio de las cláusulas del contrato a este respecto.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARINA UROZ SORROCHE	13/05/2024	PÁGINA 38/38
VERIFICACIÓN	Pk2jm2FP9LGRJ84LFME8J7THYEZDGP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	