

**DOCUMENTACION QUE DEBEN CONTENER LOS PROYECTOS Y ACTUACIONES
DE ARQUITECTO TÉCNICO.**

1. OBRAS DE EDIFICACIÓN CONTEMPLADAS POR LA LOE (recogidas en el art. 1, apartado c) y OBRAS DE NUEVA CONSTRUCCION DE ESCASA ENTIDAD CONSTRUCTIVA, Y SENCILLEZ TECNICA..., (recogidas en el art. 2 apartado a)

1.1. Proyecto de naves sin uso o uso almacén, garajes privados, trasteros.

2. OBRAS DE EDIFICACIÓN NO CONTEMPLADAS POR LA LOE

2.1. Instalaciones deportivas y de recreo

2.2. Obras de refuerzo y consolidación de edificaciones

3. OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO, REFORMA, DECORACION

4. DERRIBOS

5. OBRAS DE URBANIZACION

6. SEGURIDAD Y SALUD LABORAL

7. INSTALACION DE GRUA

8. MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

10. MEDICIÓN DE TERRENOS, SOLARES Y EDIFICIOS

11. PARCELACIONES

12. RECONOCIMIENTOS, CONSULTAS, EXAMEN DE DOCUMENTOS Y DILIGENCIAS

13. INFORMES, DICTÁMENES Y CERTIFICACIONES, PERITAJES Y ARBITRAJES

14. VALORACIONES

15. MEDICIONES REALIZADAS SOBRE EL EDIFICIO

16. MEDICIONES, RELACIONES VALORADAS Y MEMORIAS VALORADAS.

17. ESTUDIO Y COMPARACIÓN DE OFERTAS

18. REVISIÓN DE PRECIOS UNITARIOS Y REAJUSTE DE PRESUPUESTOS

19. TRABAJOS DE RACIONALIZACIÓN, PLANIFICACIÓN Y PROGRAMACIÓN.

**20. INSTALACIÓN DE ANDAMIO Y REPARACION ELEMENTAL DE FACHADAS:
ESTUDIO Y DIRECCIÓN DE OBRA**

21. PLANES DE EMERGENCIA

22. INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)

23. INSTALACIONES PARA ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y VALLAS PUBLICITARIAS.

1. OBRAS DE EDIFICACIÓN CONTEMPLADAS POR LA LOE (recogidas en el art. 1, apartado c) y OBRAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN DE ESCASA ENTIDAD CONSTRUCTIVA, Y SENCILLEZ TÉCNICA..., (recogidas en el art. 2 apartado a)

1.1. Proyecto de naves sin uso o uso almacén, garajes privados, trasteros

1. Obras de edificación de nueva construcción (NAVES sin uso o uso almacén, garajes privados, trasteros).

1.0. Concepto

Obras de edificación contempladas por la LOE: de **nueva construcción**, recogidas en el apartado c) del artículo 1 de la LOE; y aquellas que estando recogidas en el apartado a) del artículo 2 de la LOE, : (de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta), no están dentro del ámbito de aplicación de la LOE.

1.1 Formas de actuación:

Las formas de actuación pueden ser:

Encargo global: Comprende redacción de proyecto, dirección de obra.

Redacción de proyecto técnico de ejecución.

Dirección de obra.

Legalización de todas o cada una de las formas de actuación anteriores.

1.2. Contenido de la Actuación

PROYECTO DE NAVES SIN USO O USO ALMACÉN, GARAJES PRIVADOS, TRASTEROS.

El proyecto deberá contener la siguiente documentación:

MEMORIA

Memoria descriptiva

Introducción :

Datos del Propietario-Promotor.

Datos del autor del Proyecto.

Objeto del Proyecto

Datos del Solar:

Situación, superficie, descripción y linderos.

Solución adoptada, descripción de la misma

Condicionantes urbanísticos

Criterios constructivos.

Superficies: Cuadro de superficies útiles y construidas de las unidades diferentes de cada uso y totales. *

Memoria constructiva

Sustentación del edificio

Sistema estructural

Estructura: Descripción del sistema adoptado.

Sistema envolvente

Construcción: Definición del sistema adoptado, y los subsistemas.

Sistema de compartimentación

Sistemas de acondicionamiento e instalaciones

Instalaciones: Descripción de las proyectadas.

Sistemas de acabados

Acabados: Descripción de los proyectados

Equipamientos

Se incluirá descripción de las diferentes unidades de obra del proyecto.

Cumplimiento de la normativa aplicable

Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística aplicable.

Justificación de las normas vigentes y de aplicación específica aplicable al proyecto:

CTE

RD 105/08 que regula la Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición

etc...

Listado de normativa de obligado cumplimiento (normativa actualizada y específica del proyecto)

Memoria de cálculo

Normativa aplicada.

Acciones consideradas en la edificación. Hipótesis de cálculo

Características de los materiales estructurales a emplear.

Justificación del cumplimiento de CÓDIGO

ESTRUCTURAL, CTE

Cálculo de la estructura.

NCSE. Justificación de la norma sismorresistente, si
procede.

Cálculo de las instalaciones proyectadas (fontanería, electricidad etc)

PLIEGO DE CONDICIONES (DE ARQUITECTO TECNICO)

Cláusulas administrativas

Disposiciones Generales

Disposiciones particulares:

Índole técnica

Condiciones de los materiales a emplear.

Condiciones de ejecución de los trabajos y puesta en obra de los materiales.

Verificaciones en el Edificio Terminado

Control de calidad: Ensayos a realizar. Criterios de valoración de los resultados.

Índole facultativa

Relaciones entre los agentes.

Obligaciones de cada agente.

Recepción de las obras

Índole económica

Coste de las obras

Abono de las obras realizadas

Garantías y/o fianzas

Índole legal

Adjudicación de la ejecución de las obras.

Contratos.

Responsabilidades.

Plazos

PLAN DE CONTROL DE CALIDAD

MEDICIONES Y PRESUPUESTO

Mediciones

Mediciones de todas las unidades de obra a ejecutar.

Presupuesto

Presupuesto de todas las unidades de obra a ejecutar.

Presupuesto del control de calidad

Presupuesto de gestión de residuos

Presupuesto del ESS

Resumen de Presupuesto especificando: Resumen de la valoración por capítulos.

PLANOS

Ubicación

Plano/s de Situación, Emplazamiento.

Plantas

Se graficarán todas las plantas diferentes del edificio

Plantas acotadas con indicación de mobiliario y sanitarios, zonificación y superficies parciales y totales.

Planta/s de cubiertas señalando pendientes, bajantes, canalones, etc.

Alzados

Se graficarán todos los alzados del edificio.

Secciones

Sección general acotada.

(Deberán incluirse todas las secciones necesarias para la comprensión del proyecto.)

De estructura

Planos de Cimentación y Estructura, con expresión de las características según normativa vigente.

Despiece de ferralla, armado y dimensionado de los elementos.

De instalaciones

De Fontanería: Grafiando con claridad las instalaciones que van desde la conexión a la red hasta los puntos de consumo.

De Saneamiento: Grafiando las redes horizontales, bajantes y acometidas.

De Electricidad: Ubicación en planos de: Línea de puesta a tierra, Acometida, Cuadro general de protección, Línea repartidora, Contadores, Derivaciones individuales, Cuadros de protección y Mecanismos.

Detalles constructivos

Sección constructiva de fachada; Con definición de los materiales de construcción mostrando las terminaciones y remates.

Carpintería

Identificación sobre planos de planta. Representación en alzado de los distintos tipos con expresión de sus dimensiones, calidades y sistema de apertura. Indicación de secciones.

ESTUDIO/ESTUDIO BASICO DE SEGURIDAD Y SALUD

Ver apartado correspondiente.

B) PROYECTOS DE LEGALIZACIÓN NAVES SIN USO O USO ALMACÉN, GARAJES PRIVADOS, TRASTEROS.

Constará de la misma documentación que los de nueva planta o reformas, excluyendo lo siguiente:

Relación de normativa de obligatorio cumplimiento.

Pliego de condiciones

Presupuesto desglosado por unidades de obra (incluir resumen de la valoración por capítulos)

Estudio Básico

2. OBRAS DE EDIFICACIÓN NO CONTEMPLADAS POR LA LOE

2.1. Instalaciones deportivas y de recreo

2.1.0. Concepto

Se entiende como instalaciones deportivas toda obra cuya utilización sea para la dedicación al deporte, en todas sus facetas, con los edificios anejos que sean necesarios para su práctica, cuyas características no las hagan encuadrables entre los contemplados por la LOE. (de carácter privado: campos de tiro, pistas polideportivas privadas, piscinas privadas, plazas de toros portátiles, etc..).

2.1.1. Formas de actuación

Las formas de actuación pueden ser:

Encargo global: Comprende redacción de proyecto técnico de ejecución y dirección de la obra.

Redacción de proyecto técnico de ejecución.

Dirección de la obra.

Legalización de todas o cada una de las formas de actuación anteriores.

2.1.2. Contenido de la actuación

A) PROYECTO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS Y DE RECREO

El proyecto deberá contener la siguiente documentación:

MEMORIA

Memoria descriptiva

Introducción:

Datos del Propietario-Promotor.

Datos del autor del Proyecto.

Objeto del Proyecto

Datos del Solar:

Situación, superficie, descripción y linderos.

Solución adoptada, descripción de la misma

Condicionantes urbanísticos

Criterios constructivos.

Superficies: Cuadro de superficies útiles y construidas de las unidades diferentes de cada uso y totales.

Memoria constructiva

Sustentación del edificio

Sistema estructural:

Estructura: Descripción del sistema adoptado.

Sistema envolvente:

Construcción: Descripción del sistema adoptado y los subsistemas.

Sistema de compartimentación

Sistemas de acondicionamiento e instalaciones:

Instalaciones: Descripción de las proyectadas.

Sistemas de acabados

Acabados: Descripción de los proyectados

Equipamientos

Se incluirá descripción de las diferentes unidades de obra del proyecto.

Cumplimiento de la normativa aplicable

Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística aplicable.

Justificación de las normas vigentes y de aplicación específica aplicable al proyecto:

CTE

RD 105/08 que regula la Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición

etc...

Listado de normativa de obligado cumplimiento (normativa actualizada y específica del proyecto)

Memoria de cálculo

Normativa aplicada.

Acciones consideradas en la edificación. Hipótesis de cálculo

Características de los materiales estructurales a emplear.

Justificación del cumplimiento del CÓDIGO

ESTRUCTURAL, CTE

Cálculo de la estructura.

NCSE. Justificación de la norma sismorresistente, si

procede.

Cálculo de las instalaciones proyectadas (fontanería, electricidad etc.)

PLIEGO DE CONDICIONES (DE ARQUITECTO TECNICO)

Cláusulas administrativas

Disposiciones Generales

Disposiciones particulares:

Índole técnica

Condiciones de los materiales a emplear.

Condiciones de ejecución de los trabajos y puesta en obra de los materiales.

Verificaciones en el Edificio Terminado

Control de calidad: Ensayos a realizar. Criterios de valoración de los resultados.

Índole facultativa

Relaciones entre los agentes.

Obligaciones de cada agente.

Recepción de las obras

Índole económica

Coste de las obras

Abono de las obras realizadas

Garantías y/o fianzas

Índole legal

Adjudicación de la ejecución de las obras.

Contratos.

Responsabilidades.

Plazos

PLAN DE CONTROL DE CALIDAD

MEDICIONES Y PRESUPUESTO

Mediciones

Mediciones de todas las unidades de obra a ejecutar.

Presupuesto

Presupuesto de todas las unidades de obra a ejecutar.

Presupuesto del control de calidad

Presupuesto de gestión de los residuos de construcción

Presupuesto del ESS

Resumen de Presupuesto especificando: Resumen de la valoración por capítulos.

PLANOS

Ubicación

Plano/s de Situación, Emplazamiento.

Plantas

Se graficarán todas las plantas diferentes de la instalación y/o edificio/s

Plantas acotadas con indicación de mobiliario y sanitarios, zonificación y superficies parciales y totales.

Planta/s de cubiertas señalando pendientes, bajantes, canalones, antenas, etc.

Alzados

Se graficarán todos los alzados de/los edificio/s.

Secciones

Sección general acotada (deberán incluirse todas las secciones necesarias para la comprensión del proyecto.)

De Instalaciones

De Fontanería: Graficando con claridad las instalaciones que van desde la conexión a la red hasta los puntos de consumo.

De Saneamiento: Graficando las redes horizontales, bajantes y acometidas.

De Electricidad: Ubicación en planos de: Línea de puesta a tierra, Acometida, Cuadro general de protección, Línea repartidora, Centralización de contadores (en su caso), Derivaciones individuales, Cuadros de protección y Mecanismos.

De estructura

Planos de Cimentación y Estructura, con expresión de las características según normativa vigente
Despiece de ferralla, armado y dimensionado de los elementos.

ESTUDIO/ESTUDIO BASICO DE SEGURIDAD Y SALUD

Ver apartado correspondiente

B) PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS Y DE RECREO

Constará de la misma documentación que los de nueva planta o reformas, excluyendo lo siguiente:

Relación de normativa de obligatorio cumplimiento.

Pliego de condiciones

Presupuesto desglosado por unidades de obra (incluir resumen de la valoración por capítulos)

Estudio Básico

2.2. Obras de refuerzo y consolidación de edificaciones

2.2.0. Concepto

Son obras de refuerzo y consolidación parcial las destinadas a reparar las lesiones o deficiencias de las edificaciones, y las que tienen por objeto modificar la capacidad resistente de las mismas.

2.2.1. Formas de actuación

Las formas de actuación pueden ser:

Encargo global: Comprende redacción de proyecto técnico de ejecución y dirección de la obra.

Redacción de proyecto técnico de ejecución.

Dirección de la obra.

Legalización de todas o cada una de las formas de actuación anteriores.

2.2.2. Contenido de la actuación

A) PROYECTO DE OBRAS DE REFUERZO Y CONSOLIDACIÓN DE EDIFICACIONES

El proyecto deberá contener la siguiente documentación:

MEMORIA

Memoria descriptiva:

Introducción:

Datos del Propietario-Promotor.

Datos del autor del Proyecto.

Objeto del Proyecto

Datos del Solar:

Situación, superficie, descripción y linderos.

Datos de la edificación:

Indicación de que la intervención que constituye el proyecto no altera la configuración arquitectónica del edificio, en los términos prevenidos en el artículo 2.2 de la LOE, aportando la correspondiente justificación técnica.

Ubicación

Número de plantas y dimensiones

Descripción de las partes afectadas

Estudios previos

Patologías observadas.

Ensayos y pruebas realizados.

Análisis de los mismos

Memoria constructiva

Sustentación del edificio

Sistema estructural:

Condicionantes constructivos: Solución adoptada existente, descripción de la misma

Condicionantes urbanísticos

Condicionantes de la/s edificación/es colindante/s

Procedimiento elegido:

Sistema adoptado.

Orden de ejecución de los trabajos

Descripción de su forma de realización

Cumplimiento de la normativa aplicable

Situación urbanística de la edificación y justificación del cumplimiento de la normativa urbanística aplicable.

Reglamentos urbanísticos particulares y ordenanzas municipales de aplicación.

Justificación de las normas vigentes y de aplicación específica aplicable al proyecto:

CTE

RD 105/08 que regula la Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición

etc...

Listado de normativa de obligado cumplimiento (normativa actualizada y específica del proyecto)

Memoria de cálculo

Normativa aplicada.

Acciones consideradas en la edificación. Hipótesis de cálculo

Características de los materiales estructurales a emplear.

Justificación del cumplimiento del CÓDIGO

ESTRUCTURAL, CTE

Cálculo de la estructura.

NCSE. Justificación de la norma sismorresistente, si

procede. Reseña de estudios técnicos y/o ensayos

realizados.

Cálculo de las instalaciones proyectadas (fontanería, electricidad etc.)

PLIEGO DE CONDICIONES (DE ARQUITECTO TECNICO)

Cláusulas administrativas

Disposiciones Generales

Disposiciones particulares:

Índole técnica

Condiciones de los materiales a emplear.

Condiciones de ejecución de los trabajos y puesta en obra de los materiales.

Verificaciones en el Edificio Terminado

Control de calidad: Ensayos a realizar. Criterios de valoración de los resultados.

Índole facultativa

Relaciones entre los agentes.

Obligaciones de cada agente.

Recepción de las obras

Índole económica

Coste de las obras

Abono de las obras realizadas

Garantías y/o fianzas

Índole legal

Adjudicación de la ejecución de las obras.

Contratos.

Responsabilidades.

Plazos

PLAN DE CONTROL DE CALIDAD

ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS

Según RD 105/08 que regula la Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición

MEDICIONES Y PRESUPUESTO

Mediciones

Mediciones de todas las unidades de obra a ejecutar.

Presupuesto

Presupuesto de todas las unidades de obra a ejecutar.

Presupuesto del control de calidad

Presupuesto de gestión de los residuos de construcción

Presupuesto del ESS

Resumen de Presupuesto especificando: Resumen de la valoración por capítulos.

PLANOS

Ubicación

Plano/s de Situación, Emplazamiento.

Plantas

Se grafiarán todas las plantas diferentes del edificio

Plantas acotadas con indicación de mobiliario y sanitarios, zonificación y superficies parciales y totales.

Planta/s de cubiertas señalando pendientes, bajantes, canalones, antenas, etc.

Alzados

Se grafiarán todos los alzados del edificio.

Secciones

Sección general acotada.

(Deberán incluirse todas las secciones necesarias para la comprensión del proyecto.)

De estructura

Planos de Cimentación y Estructura, con expresión de las características según normativa vigente.

De instalaciones

De Fontanería: Grafiando con claridad las instalaciones que van desde la conexión a la red hasta los puntos de consumo.

De Saneamiento: Grafiando las redes horizontales, bajantes y acometidas.

De Electricidad: Ubicación en planos de: Línea de puesta a tierra, Acometida, Cuadro general de protección, Línea repartidora, Centralización de contadores, Derivaciones individuales, Cuadros de protección y Mecanismos.

Detalles constructivos

Detalles constructivos para definir el sistema empleado y la conexión con la estructura existente

Sección constructiva de fachada con definición de los materiales de construcción mostrando las terminaciones y remates.

Carpintería

Identificación sobre planos de planta. Representación en alzado de los distintos tipos con expresión de sus dimensiones, calidades y sistema de apertura. Indicación de secciones.

ESTUDIO/ESTUDIO BASICO DE SEGURIDAD Y SALUD

Ver apartado correspondiente

B) PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS DE REFUERZO Y CONSOLIDACIÓN DE EDIFICACIONES

Constará de la misma documentación que los de nueva planta o reformas, excluyendo lo siguiente:

Relación de normativa de obligatorio cumplimiento.

Pliego de condiciones

Presupuesto desglosado por unidades de obra (incluir resumen de la valoración por capítulos)

Estudio Básico

3. OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO, REFORMA, DECORACION

3.1. Concepto

Comprende los trabajos efectuados en viviendas y/o locales, correspondientes a acondicionamiento, reforma, habilitación, adecuación o rehabilitación

3.2. Formas de Actuación

Las formas de actuación pueden ser:

Encargo global: Comprende redacción de proyecto y dirección de la obra.

Redacción de proyecto técnico de ejecución.

Dirección de la obra.

Legalización de todas o cada una de las formas de actuación anteriores.

3.3. Contenido de la actuación

A) PROYECTO DE OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO, REFORMA, DECORACIÓN

El proyecto deberá contener la siguiente documentación:

MEMORIA

Memoria descriptiva

Introducción:

Datos del Propietario-Promotor.

Datos del autor del Proyecto.

Objeto del Proyecto

Datos del Solar:

Situación, superficie, descripción y linderos.

Datos del edificio y/o vivienda, y/o local:

Condicionantes urbanísticos

Criterios relacionados con la actividad

Criterios constructivos

Descripción del edificio, vivienda y/o local..

Memoria constructiva

Solución adoptada, descripción de la misma

Criterios constructivos. Justificación de que 'las obras no alteran la configuración arquitectónica del edificio, en los términos prevenidos en la LOE, con la consiguiente justificación.

Superficies: Cuadro de superficies útiles y construidas, tanto del estado actual como del estado modificado, de los diferentes usos y totales.

Sistema estructural:

Estructura: Descripción del sistema adoptado.

Construcción: Sistema adoptado.

Sistema de compartimentación

Sistemas de acondicionamiento e instalaciones:

Instalaciones: Descripción de las proyectadas.

Sistemas de acabados

Acabados: Descripción de los proyectados

Equipamientos

Se incluirá descripción de las diferentes unidades de obra del proyecto.

Cumplimiento de la normativa aplicable

Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística aplicable.

Justificación de las normas de aplicación específica aplicable al proyecto.

Para actuaciones de reforma de locales y proyectos de actividad incluir la siguiente normativa :

CTE-DB-SI

CTE-DB-SU

CTE-DB-HE (si procede)

CTE-DB-HS (si procede)

CTE-DB-HR (si procede)

CTE-DB-SE (si procede)

Decreto de accesibilidad y barreras arquitectónicas

Ley 7/07 Gestión Integral de Calificación Ambiental (si procede)

RD 105/08 que regula la Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición

Nuevo R.I.T.E. RD 1027/07: memoria técnica para potencias entre 5 y 70 Kw

Justificación de la normativa específica aplicable a la actividad a desarrollar en el interior del local.

Listado de normativa de obligado cumplimiento (normativa actualizada y específica del proyecto)

Memoria de cálculo

Normativa aplicada.

Acciones consideradas en la edificación. Hipótesis de cálculo

Características de los materiales estructurales a emplear.

Justificación del cumplimiento del CÓDIGO

ESTRUCTURAL, CTE

Cálculo de la estructura.

NCSE. Justificación de la norma sismorresistente, si

procede.

Cálculo de las instalaciones proyectadas (fontanería, electricidad etc)

PLIEGO DE CONDICIONES (DE ARQUITECTO TECNICO)

Cláusulas administrativas

Disposiciones Generales

Disposiciones particulares:

Índole técnica

Condiciones de los materiales a emplear.

Condiciones de ejecución de los trabajos y puesta en obra de los materiales.

Verificaciones en el Edificio Terminado

Control de calidad: Ensayos a realizar. Criterios de valoración de los resultados.

Índole facultativa

Relaciones entre los agentes.

Obligaciones de cada agente.

Recepción de las obras

Índole económica

Coste de las obras

Abono de las obras realizadas

Garantías y/o fianzas

Índole legal

Adjudicación de la ejecución de las obras.

Contratos.

Responsabilidades.

Plazos

PLAN DE CONTROL DE CALIDAD

ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS

Según RD 105/08 que regula la Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición

MEDICIONES Y PRESUPUESTO

Mediciones

Mediciones de todas las unidades de obra a ejecutar.

Presupuesto

Presupuesto de todas las unidades de obra a ejecutar.

Presupuesto del control de calidad

Presupuesto de gestión de los residuos de construcción

Presupuesto del ESS

Resumen de Presupuesto especificando: Resumen de la valoración por capítulos.

PLANOS

Ubicación

Plano/s de Situación, Emplazamiento.

Plantas

estado actual y plantas reformadas

Se graficarán todas las plantas diferentes del local/inmueble

Plantas acotadas con indicación de mobiliario y sanitarios, zonificación y superficies parciales y totales.

Alzados

estado actual y alzados reformados

Se graficarán todos los alzados exteriores del local/inmueble.

Secciones

estado actual y secciones reformadas

Sección general acotada.

(deberán incluirse todas las secciones necesarias para la comprensión del proyecto.)

De estructura

Planos de Estructura, con expresión de las características según normativa vigente.

De instalaciones

De Fontanería: Grafiando con claridad las instalaciones que van desde la conexión a la red hasta los puntos de consumo.

De Saneamiento: Grafiando las redes horizontales, bajantes y acometidas.

De Electricidad: Ubicación en planos de: Cuadro general de protección, Línea repartidora, Centralización de contadores, Derivaciones individuales, Cuadros de protección, Mecanismos y Luminarias.

De Ventilación: Grafiando en planos los conductos y tomas de ventilación, necesarios para dar cumplimiento a las Ordenanzas Municipales.

De Aire Acondicionado: Ubicación en planos de: Unidades climatizadoras, Red de conductos y Rejillas

De Prevención de Incendios: Grafiando en planos de planta todos los elementos y medios de protección necesarios para dar cumplimiento a la normativa vigente sobre Prevención de Incendios.

Otras instalaciones: Grafiando en planos de planta todos los elementos necesarios para su correcta definición.

Detalles constructivos

Sección constructiva de fachada; Con definición de los materiales de construcción mostrando las terminaciones y remates.

Carpintería

Identificación sobre planos de planta. Representación en alzado de los distintos tipos con expresión de sus dimensiones, calidades y sistema de apertura.

ESTUDIO/ESTUDIO BASICO DE SEGURIDAD Y SALUD

Ver apartado correspondiente

B) PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO, REFORMA, DECORACIÓN.

Constará de la misma documentación que los de nueva planta o reformas, excluyendo lo siguiente:
Relación de normativa de obligatorio cumplimiento.

Pliego de condiciones

Presupuesto desglosado por unidades de obra (incluir resumen de la valoración por capítulos)

Estudio Básico

4. DERRIBOS

4.1. Concepto

Comprende los trabajos y operaciones destinados a deconstruir, derribar o demoler, total o parcialmente, una edificación.

4.2. Formas de actuación

Las formas de actuación pueden ser:

Encargo global: Comprende redacción de proyecto y dirección de la obra.

Redacción de proyecto técnico de ejecución.

Dirección de la obra.

Legalización de todas o cada una de las formas de actuación anteriores.

4.3. CONTENIDO DE LA ACTUACIÓN

A) PROYECTO DE DERRIBO

El proyecto deberá contener la siguiente documentación:

MEMORIA

Memoria descriptiva

Introducción:

Datos del Propietario-Promotor.

Datos del autor del Proyecto.

Objeto del Proyecto:

Clase de obra.

Fijación del programa de necesidades

Datos del terreno y la edificación:

Datos del solar: situación, emplazamiento y linderos

Antecedentes de la edificación a demoler.

Situación, superficie, volumen y descripción de la edificación a derribar.

Alineaciones y rasantes

Descripción de las instalaciones existentes.

Condicionantes constructivos:

Sistema constructivo y estructural de la edificación.

Condiciones constructivas de las edificaciones colindantes.

Estado de las instalaciones propias y ajenas

Cálculos necesarios.

Descripción del sistema adoptado para el derribo:

Modo de realizar el derribo.

Condiciones de la maquinaria y medios auxiliares a emplear.

Condiciones de ejecución de los trabajos

Cumplimiento de la normativa aplicable

Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística aplicable si la hubiera.

Ordenanzas municipales

Normativa relacionada con las actuaciones descritas en el proyecto.

ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS

Según RD 105/08 que regula la Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición

PLIEGO DE CONDICIONES (DE ARQUITECTO TÉCNICO)

Índole técnica

Condiciones de ejecución de los trabajos y retirada en obra de los materiales.

Índole facultativa

Relaciones entre los agentes.

Obligaciones de cada agente.

Recepción de las obras

Índole económica

Coste de las obras de demolición

Abono de las obras realizadas

Garantías y/o fianzas

Índole legal

Adjudicación de la ejecución de las obras.

Contratos.

Responsabilidades.

Plazos

MEDICIONES Y PRESUPUESTO

Mediciones

Mediciones de todas las unidades de obra a demoler.

Presupuesto

Presupuesto de todas las unidades de obra a demoler.

Presupuesto de gestión de los residuos de construcción

Presupuesto del ESS

Resumen de Presupuesto especificando: Resumen de la valoración por capítulos.

PLANOS Y FOTOGRAFÍAS

Ubicación

Plano/s de Situación y Emplazamiento

Plantas

Plano/s de Planta/s, indicando servicios y acometidas existentes

Plano/s de Situación, Emplazamiento

Alzados

Plano/s de Fachadas y Secciones, acotando las alturas totales.

Plano/s de detalles constructivos y estructurales, cuando fueren necesarios para la correcta ejecución del derribo.

Fotografías

Fotografías del exterior del edificio a demoler.

ESTUDIO O ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD

Ver apartado correspondiente

5. OBRAS DE URBANIZACION

5.1. Concepto

Comprende los trabajos y operaciones de obra civil (excluidas instalaciones) destinados a la formación de calles, caminos, así como elementos de ornato, jardinería, etc de vías públicas o privadas, siempre que exista el planeamiento urbanístico correspondiente aprobado.

5.2. Formas de actuación

Las formas de actuación pueden ser:

Encargo global: Comprende redacción de proyecto y dirección de la obra.

Redacción de proyecto técnico de ejecución.

Dirección de la obra.

Legalización de la obra.

5.3. Contenido de la actuación

A) PROYECTO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

El proyecto deberá contener la siguiente documentación:

MEMORIA

Memoria descriptiva

Introducción

Datos del Propietario-Promotor.

Datos del autor del Proyecto.

Objeto del Proyecto. Programa de necesidades

Datos de terreno y de la urbanización

Situación, superficie y descripción.

Descripción, forma, límites y particularidades del terreno

Definición de las alineaciones y rasantes

Servicios existentes y a realizar.

Condicionante de las obras

Memoria constructiva

Movimiento de tierras

Descripción del terreno.

Sistema adoptado

Estado de las instalaciones.

Método a seguir para la ejecución.

Firmes y pavimentos

Formación de bases y subbases. Compactación.

Drenajes.

Pavimentos.

Bordillos, rigolas, alcorques y registros.

Cunetas, imbornales y sumideros.

Criterios de cálculo.

Elementos exteriores

De jardinería.

De mobiliario urbano.

Señalización.

Cumplimiento de la normativa aplicable

Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística.

Justificación de las normas vigentes y de aplicación específica aplicable al proyecto:

CTE

RD 105/08 que regula la Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición

etc...

Listado de normativa de obligado cumplimiento (normativa actualizada y específica del proyecto).

PLIEGO DE CONDICIONES (DE ARQUITECTO TECNICO)

Cláusulas administrativas

Disposiciones Generales

Disposiciones particulares:

Índole técnica

Condiciones de los materiales a emplear.

Condiciones de ejecución de los trabajos y puesta en obra de los materiales.

Verificaciones en el Edificio Terminado
Control de calidad: Ensayos a realizar. Criterios de valoración de los resultados.
Índole facultativa
Relaciones entre los agentes.
Obligaciones de cada agente.
Recepción de las obras
Índole económica
Coste de las obras
Abono de las obras realizadas
Garantías y/o fianzas
Índole legal
Adjudicación de la ejecución de las obras.
Contratos.
Responsabilidades.
Plazos

PLAN DE CONTROL DE CALIDAD

ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS

Según RD 105/08 que regula la Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición

MEDICIONES Y PRESUPUESTO

Mediciones
Mediciones de todas las unidades de obra a ejecutar.
Presupuesto
Presupuesto de todas las unidades de obra a ejecutar.
Presupuesto del control de calidad
Presupuesto de gestión de los residuos de construcción
Presupuesto del ESS
Resumen de Presupuesto especificando: Resumen de la valoración por capítulos.

PLANOS

Ubicación
Plano/s de Situación y Emplazamiento

Movimiento de tierras
Plano /s topográfico
Perfiles longitudinales y transversales de movimiento de tierras.

Plantas
Planta de la urbanización acotado
Plano /s de Planta, de Pavimentos, Acuerdos, Curvas y Enlaces.
Perfiles longitudinales y transversales de rasantes

Señalización
Plano /s de planta y detalles de las señalizaciones proyectadas.

Detalles constructivos
Detalles de: Pavimentación, Acometidas, Muros, Mobiliario urbano, etc.

Secciones representativas
Secciones de calzadas y aceras

Otros planos de jardinería, aparcamientos, mobiliario, etc.

ESTUDIO/ ESTUDIO BASICO DE SEGURIDAD

Ver apartado correspondiente

B) PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Constará de la misma documentación que los de nueva planta o reformas, excluyendo lo siguiente:
Relación de normativa de obligatorio cumplimiento.
Pliego de condiciones
Presupuesto desglosado por unidades de obra (incluir resumen de la valoración por capítulos)
Planos de estado actual
Estudio Básico

6. SEGURIDAD Y SALUD LABORAL

6.1. Concepto

Se considerarán actuaciones en materia de Seguridad y Salud aquellas de las contempladas en el R.D. 1627/1997 que deben observarse en todas las obras de construcción, en las que dicha disposición es de aplicación.

6.2. Formas de actuación

Las formas de actuación profesional pueden ser:

Encargo global en materia de seguridad y salud

Coordinación en materia de seguridad y salud durante la elaboración del proyecto.

Redacción de Estudio o de Estudio Básico de seguridad y salud.

Coordinación de seguridad y salud en fase de ejecución de la obra

Asesoramiento técnico al contratista en la redacción del Plan de seguridad y salud.

6.3. Contenido de la actuación

A) ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD

El Estudio de seguridad y salud deberá contener la siguiente documentación:

MEMORIA

Introducción

Justificación de la redacción del Estudio de Seguridad y Salud. R.D. 1627/97 Disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

Datos de la obra

Situación, forma, límites y particularidades del terreno.

Descripción resumida de la edificación y su ejecución.

Autor del Proyecto de Ejecución.

Presupuesto de Ejecución Material de las obras.

Plazo de Ejecución previsto.

Número de trabajadores previsto.

Datos del Propietario-Promotor.

Datos del autor del Estudio.

Objeto del Estudio

Elementos y dispositivos de seguridad en el proceso constructivo: fases de obra, indicando sus riesgos y protecciones individuales y colectivas.

Demoliciones

Movimientos de tierras

Cimentaciones

Estructuras

Cubiertas

Cerramientos y albañilería interior

Acabados e instalaciones , etc....

Instalaciones provisionales de obra

Instalación eléctrica.

Instalación de Fontanería y Saneamiento.

Instalación de Prevención de Incendios.

Instalaciones de Bienestar e Higiene. (En función del número de trabajadores)

Descripción de la maquinaria y medios auxiliares, indicando sus riesgos y protecciones individuales y colectivas

Maquinaria en demoliciones y movimiento de tierras.

Maquinaria de elevación.

Máquinas y herramientas.

Medios auxiliares.

Centro/s asistencial/es de urgencia

Descripción y Dirección de los Centros médicos asistenciales más próximos a la obra.

Previsiones e informaciones para los futuros trabajos de reparación, conservación y mantenimiento

Medios de Seguridad para posibles trabajos de Reparaciones

Medios de Seguridad para futuras labores de Mantenimiento.

Cumplimiento de la normativa aplicable

Listado de normativa de obligado cumplimiento (normativa actualizada y específica del Estudio)

PLIEGO DE CONDICIONES

Índole facultativa

Obligaciones de cada parte.- Contratistas, Subcontratistas y Trabajadores autónomos.

Obligaciones de cada agente.

Facultades de los Técnicos Facultativos.

Índole económica

Normas y condiciones técnicas de los medios, equipos e instalaciones provisionales.

Normas y condiciones técnicas de los servicios de Salubridad y confort.

Formas de medición.- Valoración de unidades de obra no expresadas.

Abono de las obras realizadas

Rescisión del Contrato.

Índole técnica

Normas y condiciones técnicas de los medios, equipos e instalaciones provisionales.

Normas y condiciones técnicas de los servicios de Salubridad y confort..

Índole legal

Normativa de obligado cumplimiento

Contratos.

Responsabilidades.

Plazos

MEDICIONES Y PRESUPUESTO

Mediciones

Mediciones de todas las unidades de obra a ejecutar.

Presupuesto

Presupuesto de todas las unidades de obra a ejecutar.

Resumen de Presupuesto especificando:

Resumen de la valoración por capítulos.

Presupuesto de Seguridad

PLANOS

Ubicación

Plano/s de Situación, Emplazamiento.

Plantas

Planta general

Plano/s de vallados, señalizaciones, accesos y circulación de personal y vehículos de obra.

Plano/s de implantación en obra de:

Instalaciones provisionales, Servicios de Salubridad y Confort, (caseta de obra), etc.

Áreas auxiliares, Almacenes, Acopios y Emplazamiento de maquinaria.

Planos de cada una de las plantas de actuación de la obra con sus correspondientes medidas de protección colectiva.

Alzados y sección

Alzado y sección tipo, con sus correspondientes medidas de protección colectiva

Detalles

Plano/s de esquema de instalación eléctrica provisional (esquema unifilar).

Plano/s de detalle de puesta en obra de las protecciones colectivas.

Plano/s de detalle de puesta en obra de medios auxiliares de utilidad preventiva.

Varios.

B) ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD

El Estudio básico de seguridad y salud deberá contener la siguiente documentación:

Igual al Estudio de S.S. completo, pudiendo eliminarse los documentos correspondientes a:

Pliego de condiciones

Medición y Presupuesto

Planos

7. INSTALACION DE GRUA

7.1. Concepto

Comprende los trabajos que son competencia de los Arquitectos Técnicos, referidos a la instalación de grúas desmontables para utilizar en obras.

Se entiende como grúa el aparato de funcionamiento discontinuo destinado a elevar y distribuir en el espacio, las cargas suspendidas de un accesorio de sujeción. Dentro de esta definición entran, entre otras, las denominadas grúas-pluma, las grúas torre desmontables, las grúas torre autodesplegables, las grúas torre desplazables en servicio, las grúas torre trepadoras, etc.

7.2. Formas de actuación

Las formas de actuación pueden ser:

Encargo global: Comprende redacción y firma del proyecto de instalación de grúa, supervisión y certificación del montaje.

Redacción y firma del proyecto de grúa exclusivamente.

Supervisión del montaje y certificado de montaje exclusivamente.

7.3. Contenido de la actuación

A) PROYECTO DE INSTALACIÓN DE GRÚA

El proyecto deberá contener la siguiente documentación:

MEMORIA

Datos generales

Peticionario

Empresa usuaria: nombre o razón social, NIF/CIF y domicilio a efectos de notificaciones, propietario de la grúa: nombre o razón social, NIF/CIF y domicilio a efectos de notificaciones

Empresa instaladora

Empresa conservadora

Definición de la obra, emplazamiento, promotor, autor del proyecto.

Referencia del anterior montaje de la grúa

Definición y características técnicas de la grúa torre

Identificación de la grúa torre: marca, tipo, modelo, número de fabricación/identificación, año de fabricación.

Técnico autor del proyecto

Nombre y titulación

Características técnicas de la grúa

Antecedentes

Empresa constructora: nombre y razón social

Denominación de la obra

Emplazamiento de la misma dentro de la obra

Longitud de la pluma: inicial y alcance útil, final y alcance útil

Longitud contrapluma, peso, contrapeso aéreo y sistema.

Lastre de base y sistema: inicial, final sistema.

Alturas montaje bajo gancho: inicial, final.

Altura autoestable bajo gancho.

Arriostamiento (definición)

Elevación. Tipo de reenvío

Velocidades de elevación

Velocidades de giro

Velocidades de distribución

Velocidad de traslación

Cables: de elevación indicando diámetro y tipo; carro de distribución indicando diámetro y tipo

Vía de rodadura: tipo y características. Definición del carril)

Diagrama de cargas y alcances

Dispositivos de seguridad: limitador de carga en punta y limitador de carga máxima.

- Limitador de carrera inicial y final en carro de distribución y en carro de traslación en vía. Limitador de elevación.

- Limitador de ángulos horizontales de orientación.

Instalación eléctrica

Indicar ubicación del puesto de mando (botonera, mando por control remoto o cabina)

Receptores y características eléctricas: máxima potencia, tensión y frecuencia.

Sistemas de protección eléctrica y puesta a tierra.
Cálculos justificativos

Fundaciones:

Análisis del estado de tensiones en el terreno en el caso más desfavorable.
Cálculos justificativos
Cálculo del arriostramiento, en su caso

PLANOS

Plano de situación de la obra
Plano de emplazamiento de la grúa dentro de la obra con indicación de áreas de barrido de la pluma. Con indicación expresa de los obstáculos existentes en el alcance y en las proximidades.
Plano de arriostramiento, en su caso.
Plano de fundaciones, caminos y condiciones de rodadura.
Esquema de la instalación eléctrica.
Detalles

PRESUPUESTO.

Mano de obra (montaje y desmontaje)
Medios auxiliares
Presupuesto de S.S.

PLIEGO DE CONDICIONES

Índole técnica

Condiciones de los materiales y maquinaria a emplear.
Condiciones de ejecución de los trabajos y puesta en obra de la instalación.

Índole facultativa

Relaciones entre los agentes.
Obligaciones de cada agente.
Recepción de las obras

Índole económica

Coste de las obras
Abono de las obras realizadas
Garantías y/o fianzas

Índole legal

Adjudicación de la ejecución de las obras.
Contratos.
Responsabilidades.
Plazos

ANEXOS

Fotocopia de la ficha técnica de la grúa
Certificado de construcción de la grúa
Fotocopia del certificado de la última inspección de la grúa

ESTUDIO/ ESTUDIO BASICO DE SEGURIDAD

Adecuado al proyecto (Ver apartado correspondiente)

8. MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

8.1 LIBRO DEL EDIFICIO

8.1.0 Concepto

El Libro del Edificio es una documentación completa que se elabora al final de la obra en los casos de edificios de nueva construcción y en cualquier momento en los casos de edificios en uso.

Trata de ser el documento en el que se recojan todas las vicisitudes del edificio durante su vida útil, en el que consten las características del mismo tanto constructivas como patrimoniales o de cualquier otro orden, permanentemente actualizadas.

El adquirente en el acto de transmisión de la propiedad, o el presidente de la comunidad de propietarios en la toma de posesión del puesto, deberán recibir de su antecesor el Libro del Edificio. A partir del

momento de la entrega, el adquirente o el presidente lo deberán tener a su cargo. Serán los responsables de mantenerlo al día mediante las anotaciones e incorporaciones de documentos, suscritas por ellos, en los diferentes registros de que consta. Las anotaciones e incorporaciones se realizarán en el plazo de un mes desde que se produzcan los hechos que la originen.

El Libro del Edificio debe estar a disposición de todos los copropietarios del edificio.

8.1.1 Contenido

Edificios de nueva construcción:

8.1.1.1 Datos iniciales

CONJUNTO DE DATOS Y CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

- Identificación: Dirección completa del inmueble
- Promotor: Nombre, domicilio, teléfono, NIF, etc.
- Proyectista/s: Nombre, domicilio, teléfono, NIF, etc.
- Colaboradores del proyecto: Nombre, domicilio, teléfono, NIF, etc.
- Director/es obra: Nombre, domicilio, teléfono, NIF, etc.
- Director/es ejecución: Nombre, domicilio, teléfono, NIF, etc.
- Constructor/es: Nombre, domicilio, teléfono, NIF, etc.
- Subcontratas: Nombre, domicilio, teléfono, NIF, etc.
- O.C.T. y laboratorios: Nombre, domicilio, teléfono, NIF, etc.
- Instaladores: Nombre, domicilio, teléfono, NIF, etc.
- Licencias: Organismos, clase, fecha
- Acta de recepción: Referencia a documento acreditativo
- Declaración de obra nueva: Datos del Notario. Nº protocolo, fecha
- Régimen de propiedad: Tipo, referencia a escritura de división. Estatutos
- Regímenes especiales: Tipo, referencia documento acreditativo
- Cargas reales: Tipo, referencia documento acreditativo
- Garantía promotor: Art. 19 LOE.: Vencimiento, tipo, ref. doc. acreditativo
- Garantía constructor: Idem promotor
- Garantías específicas: Instalación o equipamiento, vencimiento, tipo, empresa, ref. documentos
- Unidades registrales: Numeración,

8.1.1.2 Documento de especificaciones técnicas

DATOS DE PROYECTO Y OBRA

- Memoria Técnica del proyecto
- Pliego de condiciones del proyecto, completo.
- Planos del proyecto con sus modificaciones

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

- Instrucciones para realizar inspecciones y controles del estado de todas las partes comunes del edificio.
- Periodicidad de las revisiones y de las medidas a adoptar respecto a estructura, fachadas, cubierta, albañilería en general, carpintería, cerrajería, techos y pavimentos, revestimientos, todas y cada una de las instalaciones.
- Determinación de persona o tipo de empresa que debe realizar las revisiones y Forma de dejar constancia de las mismas.

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO DE CADA VIVIENDA (EN SU CASO)

- Igual que edificio

8.1.1.3 Registro de incidencias

Conjunto de páginas preparadas para anotar incidencias (las anotaciones las realizará el propietario o el presidente de la comunidad)

- El acto de entrega del Libro del Edificio al adquirente.
- Los cambios de titularidad de la propiedad.
- Los cambios de presidente de la comunidad de propietarios.
- Las reformas, rehabilitaciones y cambios de uso que afecten al estado original del edificio.
- Las que supongan la modificación de alguno de los datos iniciales del edificio.

- Las ayudas y beneficios otorgados al edificio, especificando características.
- Los seguros que afecten a la totalidad del edificio o a sus zonas comunes

8.1.1.4 Programa de control anual de mantenimiento

CALENDARIO DE REVISIONES PARA DIEZ AÑOS

- Concreción de inspecciones y operaciones a realizar en todas y cada una de las partes y/o instalaciones del edificio, con expresión de la fecha en que se han de realizar, persona o entidad que las debe de realizar.
- Comprobación del cumplimiento del programa anual de mantenimiento a suscribir por el "técnico de cabecera" y el propietario o presidente de la comunidad.

8.1.1.5 Archivo de documentos

Carpeta con relación de documentos que en ella se conserven

- Licencias relacionadas en Datos Iniciales.
- Certificado final de obra
- Escrituras de obra nueva y de división horizontal. Estatutos en su caso
- Certificados de garantías y pólizas de seguros
- Documentos que justifiquen cargas
- Documentos justificativos de operaciones de reparación o mantenimiento

Edificios en uso

El contenido del Libro del Edificio elaborado para edificios en uso debería tener el mismo contenido que el elaborado para edificios de nueva construcción, definido en el epígrafe anterior. No obstante, en el apartado datos iniciales constarán aquellos que sea posible conocer y, en su caso, referencia a obras de rehabilitación integral o intervenciones sustanciales. El manual de uso y mantenimiento de cada vivienda se redactará en caso de que lo contraten sus titulares.

8.2-EDIFICIOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

8.2.0 Concepto

El mantenimiento de los edificios nace simultáneamente a la finalización de su construcción, con su entrega a los usuarios. El Libro del Edificio establece de un modo sistemático las operaciones a realizar en el futuro.

El mantenimiento posterior se concreta en la realización de las inspecciones y controles que se establezcan en las Hojas de Control Anual de Mantenimiento, que, anualmente deberán ser contrastadas por el "técnico de cabecera" y en la realización de las operaciones que, en su caso, sean necesarias.

8.2.1 Formas de actuación

Las formas de actuación en materia de mantenimiento de edificios de nueva construcción, son:

- Elaboración del Libro del Edificio.
- Control del Programa de Mantenimiento
- Proyecto y/o dirección de obras consecuencia de los controles realizados.

8.2.2 Contenido de la actuación

ELABORACIÓN DEL LIBRO DEL EDIFICIO.

- Elaborar el Libro del Edificio con el contenido señalado en el epígrafe 8.1.1

CONTROL DEL PROGRAMA DE MANTENIMIENTO

- Realización de los controles asignados por el Libro del Edificio al "técnico de cabecera".
- Control anual de la realización de las operaciones establecidas en el Libro de Mantenimiento.

PROYECTO Y/O DIRECCIÓN DE OBRAS CONSECUENCIA DE LOS CONTROLES REALIZADOS

- El contenido determinado en el epígrafe correspondiente según el tipo de obra a realizar.

8.3 EDIFICIOS EN USO

8.3.0 Concepto y remisión

En los edificios en uso, el mantenimiento sistemático se debe iniciar una vez aquellos se encuentren en condiciones de ser equiparados a edificios de nueva construcción. Generalmente, para alcanzar tales condiciones, precisarán de actuaciones previas.

Normalmente, la actuación del Arquitecto Técnico dará comienzo con un reconocimiento a fondo del edificio, del que se derivará un informe de "diagnóstico y tratamiento", en el que se especificarán los defectos observados y se propondrán las actuaciones a realizar.

Aprobadas por la propiedad, en su caso, las actuaciones a realizar, en función de su complejidad y de la normativa vigente se redactará el oportuno proyecto o memoria valorada y/o se dirigirá la obra cuyo fin último será que el edificio quede en condiciones de ser objeto de un mantenimiento sistemático.

Consecuentemente, las formas de actuación, documentación, etc. de las fases previas :diagnóstico y propuesta de actuación, y proyecto y/o dirección de obra, serán las correspondientes al tipo de informe y proyecto-dirección, respectivamente, que se realice.

9. DESLINDES Y REPLANTEOS DE TERRENOS, SOLARES Y EDIFICIOS

9.1 Concepto

Deslinde del perímetro completo o parcial de un terreno o solar es el acto de señalar los límites lineales que lo definen en razón de unas condiciones prefijadas que pueden ser de propiedad, de parcelación, de carácter urbano, de servidumbre, de derechos reales, o de cualquier otro tipo.

El deslinde de edificaciones consiste en establecer los límites que permiten determinar dos o mas construcciones o edificios, incluso las relaciones de copropiedad, servidumbre u otros derechos que puedan existir entre ellos.

Replanteo es el acto de trazar a tamaño natural, sobre el terreno o la edificación, una figura geométrica de composición variable y con un significado técnico propio, que previamente ha sido diseñada en un plano o consta su descripción en otro documento con datos suficientes para su correcta interpretación y traslado

9.2 Formas de la actuación

Las formas de actuación pueden ser:

- Deslinde sin amojonamiento
- Deslinde con amojonamiento
- Replanteo

9.3 Contenido de la actuación

9.3.1 Deslinde sin amojonamiento

Redacción de acta de deslinde que contendrá el objetivo propuesto, las condiciones bajo las que se han desarrollado las operaciones y los fundamentos en que se basa la solución adoptada; irá firmada por los propios interesados, testigos y el facultativo que efectúe el deslinde.

Plano de deslinde, a escala y acotado con todos los datos necesarios para un posterior replanteo.

Colocación de piquetes en los vértices de la finca, definiendo así los linderos.

9.3.2 Deslinde con amojonamiento

El mismo contenido que sin amojonamiento

Señalamiento, con hitos o mojones, de los linderos, completando el deslinde sin amojonamiento

9.3.3 Replanteo

Señalamiento sobre el terreno, solar o edificio, de la figura a trazar

10. MEDICIÓN DE TERRENOS, SOLARES Y EDIFICIOS

10.1 Concepto

Comprende los trabajos necesarios para determinar gráfica y/o analíticamente, la superficie en proyección horizontal ocupada por un terreno, solar o edificio cuyos límites están perfectamente definidos, con entrega al cliente de documento acreditativo de la medición y plano/s de lo medido.

10.2 Contenido de la actuación

- Medición del terreno, solar o edificio
- Redacción y firma de documento acreditativo de la medición efectuada
- Levantamiento de plano/s del terreno, solar o edificio medido

11. PARCELACIONES

11.1 Concepto

En general, se entiende por parcelación todo acto de alteración de los límites de los terrenos, sea por división o agrupación, que de lugar a la formación de nuevas fincas susceptibles de utilización y tráfico jurídico independiente. La naturaleza del suelo en que se actúe, según su planeamiento, caracterizará a la parcelación como urbanística o rústica.

11.2 Formas de actuación

Las formas de actuación pueden ser:

- Encargo global: Comprende redacción de proyecto y seguimiento de la parcelación.
- Redacción de documento o informe de parcelación.
- Seguimiento de la parcelación.

11.3 Contenido de la actuación

El informe o documento deberá contener la siguiente documentación:

1.-MEMORIA

INTRODUCCIÓN

Datos del Propietario-Promotor.

Datos del autor del documento.

Objeto del documento: exposición detallada de las razones y conveniencia de la parcelación.

DESCRIPCIÓN DE LAS FINCA/S INICIALES

Descripción física de la/s parcela/s: situación, superficie real y demás circunstancias de interés.

Descripción y datos registrales: superficie registral, linderos, cargas, etc.

Datos catastrales

PLANEAMIENTO

Descripción de las determinaciones del planeamiento vigente o normativa aplicable. Cédula urbanística, en su caso.

Justificación del cumplimiento de la normativa aplicable.

DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS INICIALES

Descripción de la/s finca/s resultante/s de la parcelación: superficie, linderos, aprovechamiento, cargas que se mantienen, etc.

ANEXO (cuando se considere necesario)

Certificación de dominio y estado de cargas, expedido por el Registro de la Propiedad o títulos que acrediten su dominio.

Certificados catastrales

2.-PLANOS

EMPLAZAMIENTO

Situación y relación de la/s finca/s inicial/es con el entorno

FINCA/S INICIAL/ES

Información, con linderos de finca/s inicial/es, usos, elementos naturales, edificaciones e instalaciones

DE ORDENACIÓN

Superposición sobre el anterior del ordenamiento vigente.

PARCELACIÓN

Representación de la/s finca/s resultante/s, perfectamente identificada/s en relación con la denominación de la memoria.

12. RECONOCIMIENTOS, CONSULTAS, EXAMEN DE DOCUMENTOS Y DILIGENCIAS

12.1 Concepto

Reconocimientos:

Se entiende por reconocimiento el examen técnico de un terreno, solar, construcción o edificación con el fin de obtener los datos necesarios para emitir un pronunciamiento profesional acerca de cualquier cuestión planteada por el cliente.

Consultas:

Se entiende por consulta la pregunta que se formula al Arquitecto Técnico sobre cuestiones que no requieren examen de documentación, ni de elementos de edificación o suelo, sino que se basa en la exposición que hace el cliente.

Examen de documentos:

Se entiende por examen de documentos el estudio y análisis de títulos, planos, etc. facilitados por el cliente u obtenidos por el propio Arquitecto Técnico con el fin de emitir un pronunciamiento profesional acerca de cualquier cuestión planteada por el cliente en base a los datos del documento.

Diligencias:

Se entienden por diligencias las gestiones realizadas en centros públicos o privados en representación del cliente, siguiendo sus instrucciones, en base a los conocimientos profesionales del Arquitecto Técnico

12.2 Concepto de la actuación

En los cuatro casos señalados, la actuación del Arquitecto Técnico se materializará en un documento escrito en el que se expondrán:

- Carácter de la actuación (reconocimiento, consulta, examen...)
- Datos del cliente
- Datos del Arquitecto Técnico
- Objeto del reconocimiento, consulta examen de documentos o diligencias.
- Cuestión o cuestiones planteadas por el cliente
- Resolución técnica de las cuestiones planteadas

13. INFORMES, DICTÁMENES Y CERTIFICACIONES, PERITAJES Y ARBITRAJES

13.1 Concepto

Informe:

Se entiende por informe la exposición por escrito de las circunstancias observadas en el reconocimiento de precios, edificios, documentos, etc., o en el examen de la cuestión que se considera, con explicaciones técnicas, económicas, etc.

Dictamen:

Se entiende por dictamen la exposición por escrito de la opinión que emite el Arquitecto Técnico sobre la cuestión sometida a consideración y justificada técnicamente en base al informe.

Certificación:

Se entiende por certificación la exposición por escrito de la verdad de un hecho y/o circunstancia relacionados con la edificación o el suelo a efectos de su constancia ante terceros.

Peritaje y arbitraje:

Comprende los trabajos efectuados como peritaciones para los Tribunales de Justicia o la Administración, así como en actuaciones sometidas a arbitrajes o amigables componedores a tenor de la legislación vigente, a instancia de parte, del Ministerio Fiscal, de la propia Autoridad judicial o arbitral o de los órganos de la Administración y casos particulares.

13.2 Contenido de la actuación

En los tres casos primeros, la actuación del Arquitecto Técnico se materializará en un documento escrito en el que se expondrán:

- Carácter de la actuación
- Datos del cliente
- Datos del Arquitecto Técnico
- Objeto del informe, dictamen o certificación.
- Informe, dictamen o certificación propiamente dichos.

Para los certificados de habitabilidad: antecedentes (indicar la antigüedad del edificio).

En peritajes y arbitrajes:

La actuación tendrá el contenido correspondiente al tipo de pericia encargada, sea informe, valoración o cualquier otro tipo de actuación profesional. Si un trabajo determinado no se corresponde directamente con los comprendidos en este documento, sus características, contenido, etc. se determinarán por analogía con la actuación o actuaciones con que guarden más semejanza

14. VALORACIONES

14.1 Concepto

Se entiende por valoración o tasación de solares, terrenos y edificios, la determinación de su valor

14.2 Formas de actuación

Redacción y firma del documento en el que se determine el valor objeto de la valoración o tasación, una vez obtenidos los datos necesarios

14.3 Contenido de actuación

A) Solares:

Elaboración de la valoración o tasación, que deberá contener la siguiente documentación:

1.- MEMORIA

IDENTIFICACIÓN

Datos de ubicación. Datos de linderas. Datos Registrales.

LOCALIDAD

Tipo de núcleo. Número de habitantes. Crecimiento de la población. Actividad dominante.

ENTORNO

Significación: Tipificación urbanística. Grado de consolidación y desarrollo. Caracterización del entorno: residencial, comercial, industrial, etc. Infraestructuras: Existentes, grado de conservación. Equipamiento: comercial, escolar, lúdico. Comunicaciones: transportes, carreteras.

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Superficie: según escritura, real, adoptada. Calificación del solar (cédula urbanística). Estado del planeamiento que le afecte. Planeamiento necesario, plazos.

GESTIÓN URBANÍSTICA

Datos relativos a la gestión del planeamiento urbanístico. Administración actuante. Modalidad de gestión. Sistema de actuación.

INFORMACIÓN DE MERCADO

Oferta y demanda del entorno. Precios medios alcanzados en la zona por transacciones recientes. Precio unitario para el uso que se valore.

VALORACIÓN

OBSERVACIONES

ANEXOS

2.- PLANOS

EMPLAZAMIENTO

Entorno. Infraestructuras Existentes (si procede)

SOLAR

Características geométricas. Infraestructura principal.

B) Terrenos:

Elaboración de la valoración o tasación, que deberá contener la siguiente documentación:

1.- MEMORIA

IDENTIFICACIÓN

Datos de ubicación: término municipal, paraje, comarca, provincia. Nombre por el que se le conoce. Datos de linderos. Superficies según escritura, real, adoptada. Datos Registrales y Catastrales.

ENTORNO (próximo y homogéneo)

Tipo de explotación agraria predominante. Equipamiento: núcleos de aprovisionamiento y servicio, mercados próximos, núcleo urbano próximo. Infraestructuras: Accesos al terreno, carreteras y ferrocarril, línea eléctrica próxima.

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Urbanísticas. Topográficas: llano, ondulado, quebrado, abrupto. Agronómicas: secano, regadía. Infraestructura interior: Red viaria, electrificación, abancalamientos, drenajes, elevación de agua.

REGIMEN DE TENENCIA

Explotación directa de la propiedad, explotación arrendada.

INFORMACIÓN DE MERCADO

Oferta y demanda del entorno y comarca. Precios medios alcanzados en la zona por transacciones recientes. Precio unitario del terreno que se valore.

ANÁLISIS TÉCNICO-ECONÓMICO (si procede)

VALORACIÓN

OBSERVACIONES

ANEXOS

2.- PLANOS

EMPLAZAMIENTO

Entorno, núcleos próximos, redes viales. Accidentes geográficos. Infraestructuras existentes permanentes (si procede).

TERRENO

Características geométricas. Infraestructuras.

C) Edificios:

Elaboración de la valoración o tasación, que deberá contener la siguiente documentación:

1.- MEMORIA

IDENTIFICACIÓN

Tipo de edificio. Ubicación. Datos registrales.

LOCALIDAD

Tipo de núcleo: capital de provincia, cabecera comarcal, etc. Comunicaciones. Actividad dominante: comercial, residencial... Censo de viviendas.

ENTORNO

Tipificación: Tipo urbano, suburbano, rural. Consolidación y desarrollo. Caracterización: residencial, comercial, industrial, etc. Uso principal de las viviendas: primera o segunda residencia. Ordenación: manzana cerrada, bloque aislado, alturas en plantas. Calidad: lujo, media, modesta. Infraestructuras: Pavimentación, alcantarillado, alumbrado público, abastecimiento de agua, suministro eléctrico, gas ciudad, servicio telefónico, zonas ajardinadas. Equipamiento y comunicaciones: grado de equipamiento comercial, plazas de aparcamiento, comunicaciones, asistencia médica, actividades lúdicas. Carácter socio-económico: Revaloración de las viviendas, oferta y demanda de viviendas.

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

Geométricas: Forma, dimensiones, superficie total construida. Constructivas: Cimentación, estructura, cubierta, cerramientos, aislamientos, fachadas, carpintería exterior, instalaciones, acabados. Distributivas: Relación por plantas: usos y superficies. Urbanización y equipamiento: Ajardinamiento, aparcamiento, piscina, otras instalaciones comunes. Estado de mantenimiento y conservación, antigüedad.

SOLAR AFECTO AL EDIFICIO

Características urbanísticas. Superficie, forma y dimensiones, calificación urbanística, uso de superficie no edificada. Dotaciones de servicios a pie de solar. Repercusión del solar.

VALORACIÓN

OBSERVACIONES

2.- PLANOS

EMPLAZAMIENTO

Entorno, núcleos próximos, redes viales. Accidentes geográficos. Infraestructuras existentes permanentes (si procede)

SOLAR

Acotado, superficie, proyección del edificio.

EDIFICIO

Plantas tipo: esquema de distribución y uso, acotado, superficies. Fachadas (Fotografía).

15. EDICIONES REALIZADAS SOBRE EL EDIFICIO

15.1 Concepto

Comprende los trabajos de medición de unidades de obra sobre un edificio.

15.2 Contenido de actuación

Elaboración de la relación de unidades de obra descritas según especificaciones y comprobaciones realizadas, medición detallada de cada una de ellas, y sus resultados parciales y totales.

16. MEDICIONES, RELACIONES VALORADAS Y MEMORIAS VALORADAS.

16.1 Concepto

Medición:

Comprende los trabajos de medición de unidades de obra sobre plano

Relación valorada:

Comprende la aplicación a una medición determinada de los precios unitarios correspondientes y el cálculo del resultado final.

Memoria valorada:

Comprende la descripción de unas obras, generalmente de pequeña envergadura, y su valoración estimativa.

16.2 Contenido de actuación

Medición:

Elaboración de la relación de unidades de obra descritas según especificaciones recibidas y comprobaciones realizadas, medición detallada de cada una de ellas, y sus resultados parciales y totales.

Relación valorada:

Cuantificación, valoración y especificación del precio de cada partida, capítulo y total.

De forma opcional se incluirá el cálculo de la descomposición de los precios unitarios con que se valoren las distintas unidades de obra.

Memoria valorada:

Mera descripción de las obras de las obras ejecutadas o por ejecutarse y valoración estimativa global de las mismas. Con éste documento **no** podrán solicitarse licencias de obra en las obras sujetas a redacción de proyecto según la LOE.

17. ESTUDIO Y COMPARACIÓN DE OFERTAS

17.1 Concepto

Comprende la realización de los trabajos necesarios para efectuar el estudio comparativo de varias ofertas de ejecución de una misma obra.

17.2 Contenido de actuación

Emisión de informe respecto a todas y cada una de las ofertas comparadas, con expresión de las diferencias encontradas de cada una de ellas respecto a las demás.

18. REVISIÓN DE PRECIOS UNITARIOS Y REAJUSTE DE PRESUPUESTOS

18.1 Concepto

Comprende los trabajos de reajuste de precios unitarios y la aplicación de los mismos a una determinada medición de unidades de obra, con objeto de obtener una valoración total de obra predeterminada.

18.2 Contenido de actuación

Elaboración de la relación de precios revisados y la relación valorada correspondiente, con memoria explicativa de los criterios empleados en su elaboración.

19. TRABAJOS DE RACIONALIZACIÓN, PLANIFICACIÓN Y PROGRAMACIÓN.

19.1 Concepto

Por racionalización se entiende reducir a normas o conceptos racionales, o bien organizar la producción o el trabajo de manera que se aumenten los rendimientos o se reduzcan costos con el mínimo esfuerzo.

Por planificación se entiende el estudio de las determinaciones necesarias para la ejecución de la obra.

Por programación se entiende el establecimiento del calendario de la obra, en función de sus fases y de los elementos y medios con los que se cuenta.

19.2 Contenido de actuación

Redacción y firma de programa de obra y los trabajos de su seguimiento, con elaboración de informes periódicos en los que se analice la marcha de la obra comparando la realidad con las previsiones establecidas.

20. INSTALACIÓN DE ANDAMIO Y REPARACION ELEMENTAL DE FACHADAS: ESTUDIO Y DIRECCIÓN DE OBRA

20.1 Concepto

Comprende los trabajos que son competencia de los Arquitectos Técnicos, referidos a la instalación de andamios para su utilización en obra, y a la reparación elemental de fachadas.

20.2 Formas de actuación

Las formas de actuación pueden ser:

- Redacción y firma del estudio y dirección de las obras de reparación.

20.3 Contenido de actuación

Redacción del estudio:

- Redactar el estudio con sujeción a la normativa vigente y a lo que se haya establecido en el contrato y entregarlo, con los visados preceptivos.
- El estudio deberá contener:

1.- MEMORIA

INTRODUCCIÓN

Autor del proyecto

Promotor

Objeto del estudio

Zona del edificio en la que se actúa

Descripción de las obras

Dirección de la obra

Empresa responsable del montaje del andamio

Fabricante de las piezas del andamio y características técnicas facilitadas por el fabricante.

SOLUCIÓN ADOPTADA

Descripción del andamio, su ubicación, características particulares del lugar donde debe colocarse, sistemas de nivelación de la base, sistema de fijado vertical y horizontal, tipo de andamio, medidas de este, medidas de sus elementos, escaleras, barandillas

Condiciones límite de uso del andamio

Cargas máximas

Justificación del cumplimiento de la norma específica sobre andamios que tuviera el municipio.

Medidas de seguridad que deberá cumplir el andamio. (no exime de la obligación de realización de un estudio básico/estudio de seguridad)

NORMATIVA DE APLICACIÓN (específica)

CONDICIONES TÉCNICAS QUE DEBE REUNIR EL ANDAMIO

LISTA DE NORMAS A CUMPLIR

2.-PRESUPUESTO Y VALORACION

Presupuesto de montaje y retirada del andamio.

Resumen de la valoración de las obras por capítulos

3.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Plano de situación y emplazamiento

Plano del estado actual

Plano del estado reformado

Planta, alzado y sección del andamio

Situación de las escaleras de acceso y de los montacargas o sistemas de elevación

Sistema de anclaje y fijación del andamio

Medidas de seguridad

21. PLANES DE EMERGENCIA

21.1 Concepto

Comprende los trabajos que son competencia de los Arquitectos Técnicos, referidos a la redacción de planes de emergencia.

21.2 Formas de actuación

La actuación consiste en la redacción y firma del plan de emergencia.

21.3 Contenido de actuación

Redacción del plan, que deberá contener la siguiente documentación:

1.- DATOS GENERALES

Datos del titular del plan

Datos del autor del plan

Situación y características generales de la actividad

Objeto del plan

2.-DIRECTORIO DE SEGURIDAD

DIRECTORIO DE LOS SERVICIOS EXTERIORES DE URGENCIA

Bomberos

Policía

Sanidad y Ambulancias

DIRECTORIO DEL PERSONAL DEL ESTABLECIMIENTO

Establecimiento

Titular o propietarios

Responsables de área (se entiende por área cada uno de los diferentes departamentos, secciones o locales en que se organiza el establecimiento).

DIRECTORIO DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO

Aseguradores

Empresas suministradoras (agua, gas, electricidad, etc.)

3.- PLANIFICACIÓN DE EMERGENCIAS

Secuencia de acciones a emprender en una situación de emergencia o comprometida, para cada uno de los riesgos importantes, especificando:

- Sistemas y consignas en fase de alarma
- Acciones y conductas en fase de evacuación
- Instrucciones para atacar el incendio en tanto llegan los bomberos
- Consignas particulares, para cada persona, de una función en la emergencia.
- Consignas generales para todas las personas.

4.- DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

Documentación necesaria (planos y memoria), con indicación de la superficie de cada dependencia y totales para la de: Edificio, instalaciones y recintos de riesgo.

5.- PLANO DE EMPLAZAMIENTO

Situación en relación con el núcleo consolidado del edificio

Calles principales con especificación de la accesibilidad, anchura y peso máximo autorizado.

Espacios de acceso al entorno de la edificación, indicando los posibles obstáculos para la actuación de los bomberos.

Hidrantes y tomas de agua para incendios.

6.-MEDIOS

Relación y composición de los medios técnicos disponibles en caso de incendio y de las instalaciones especiales.

Relación y composición de los medios humanos disponibles para actuar en una situación de incendio.

7.- IMPLANTACIÓN Y PROGRAMAS DE VERIFICACIÓN

Descripción de la manera de implantar y dar a conocer a todo el personal la formación, consignas que se han descrito y ejercicios de instrucción que deben efectuarse.

Calendario de verificaciones que debe efectuarse de acuerdo con la normativa vigente y con la junta responsable que se hace cargo.

Plano esquemático para situar el vestíbulo, con indicación de vías de salida, sistemas de alarma y mediante manuales de primera intervención.

22. INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)

22.1 Concepto

Comprende la realización de los trabajos necesarios para la emisión de dictamen o certificado de Inspección Técnica de Edificios en los términos establecidos por la normativa vigente.

22.2 Formas de actuación

Emisión del correspondiente certificado según determine la normativa.

22.3 Contenido de actuación

- Realización de la inspección y comprobación del estado de la edificación en los aspectos que determina la normativa.
- Emisión de certificado con el resultado de la inspección (acta, informes y ficha técnica del edificio).
- Fotografías y plano de situación.

23. INSTALACIONES PARA ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y VALLAS PUBLICITARIAS.

23.1 Concepto

Comprende la realización de los trabajos de inspección y comprobación técnica necesarios para la emisión de certificado de seguridad y/o de idoneidad técnica de instalaciones públicas o situadas en la vía pública.

23.2 Formas de actuación

Emisión del correspondiente certificado según determine la normativa vigente para cada situación.

23.3 Contenido de actuación

Realización de la inspección y comprobación técnica del estado de la instalación.

Emisión de certificado con el resultado de la inspección.

(actualizado enero 2026)