



## INDICE

### **A) PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICUALRES**

### **B) ANEXOS:**

**1.A Declaración responsable. (Del Licitador).**

**1.A Bis Compromiso de constitución en UTE.**

**1.B Declaración responsable. (Del Redactor).**

**2. Modelo de aval para garantía provisional.**

**3. Autorización a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. para solicitar informes bancarios.**

**4. Criterios para la adjudicación y baremación.**

**5. Pliego de Prescripciones Técnicas.**

**5.1 Cuadro Resumen del Contrato.**

**5.2 Modelo de oferta.**

**5.2 Bis Oferta para Uniones de Empresarios.**

**5.3 Oferta económica detallada y Plazos.**

**5.4 Plazo y Programación de las obras.**

**5.5 Oferta de Usos y Superficies.**

**5.6 Contrato de Redacción de Proyecto y Ejecución de Obra.**

**5.7 Elementos susceptibles de mejoras o alternativas.**

**6. Modelo de aval para garantía definitiva.**

**7. Normas para la redacción y presentación de las ofertas.**

**8. Información Técnica.**

**9. Programa de necesidades y criterios.**

**10. Memoria Técnica de la Edificación.**

**11. Normas de Diseño.**

**12. Pliego para la Redacción de Proyectos de Edificación.**

## **PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA LA CONTRATACIÓN DE OBRAS, MEDIANTE CONCURSO DE PROYECTO Y OBRA, POR LA EMPRESA MUNICIPAL ALMERÍA XXI.**

### **I. OBJETO, RÉGIMEN JURÍDICO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.**

1. Las presentes Bases tienen por objeto la regulación del procedimiento de contratación, por la EMPRESA MUNICIPAL ALMERÍA XXI, mediante concurso público abierto, de redacción de proyecto y ejecución de las obras que se especifican en el Cuadro Resumen del Contrato que se adjunta como **Anexo 5.1**.
2. Las presentes Bases y demás documentos anexos, junto con el Proyecto, una vez aprobado, revisten carácter contractual y en los mismos se contienen los derechos y obligaciones de los licitadores y del adjudicatario.
3. La contratación a que se refieren las presentes Bases y sus Anexos se regirá por lo dispuesto en las mismas y, en lo que sea de aplicación, por la legislación de contratos del Sector Público.
4. El contrato se adjudicará por el procedimiento abierto y por la forma de concurso de Proyecto y Obra. Conforme a lo previsto en el artículo 105 de la Ley de Contratos del Sector Público en adelante LCSP al tratarse de adjudicación conjunta de proyecto y obra, la ejecución de ésta quedará condicionada a la supervisión, aprobación y replanteo del proyecto por el órgano de contratación, y según al artículo 108 de la referida LCSP se justifica la contratación conjunta ya que por tratarse de una promoción de vivienda protegida que interesa poner en el mercado en el menor tiempo posible a los precios del módulo vigente en el momento de la comercialización, es fundamental que el empresario quede vinculado con la redacción de los proyectos técnicos tanto por el destino de la obra como por las técnicas de ejecución de forma que así se garantice la viabilidad de la promoción y el ajuste de la misma a los precios contratados.

### **II. PRESUPUESTO, PLAZO DE EJECUCIÓN Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS.**

1. El presupuesto de licitación máximo, IVA incluido, es el que figura como tal en el Cuadro Resumen del Contrato que se adjunta como **Anexo 5.1**, no siendo admitidas las ofertas al alza.
2. El precio de contrata será el que resulte de la adjudicación del contrato, y en él estarán incluidos todos los gastos directos e indirectos que el contratista deba soportar para la normal ejecución de las obras objeto del contrato, de conformidad con lo previsto en el Pliego de Prescripciones Técnicas que figura como **Anexo 5** de las presentes Bases.
3. El plazo máximo de ejecución del contrato será el establecido en el Cuadro Resumen del Contrato que se adjunta como **Anexo 5.1** y comenzará a computarse

a partir del día siguiente al del levantamiento del Acta de Comprobación del Replanteo e Inicio de las Obras.

4. Las Ofertas incluyen los servicios complementarios de gestión y asistencia técnica, debiendo expresar el contenido de los mismos.

### **III. REQUISITOS PARA CONTRATAR.**

1. Podrán contratar las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras que, teniendo plena capacidad de obrar, no se hallen comprendidas en ninguna de las causas de incapacidad e incompatibilidad previstas en el artículo 49 de la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público aprobada por Real Decreto Legislativo 30/2007 de 30 de octubre (en adelante LCSP) y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica.
2. No se admitirán personas interpuestas y sólo se aceptarán representantes con facultades generales o específicas determinadas y otorgadas mediante instrumento público.
3. Podrán presentar proposiciones las uniones temporales de empresarios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la LCSP. y sin perjuicio de ello conforme al artículo 52 de la LCSP para acreditar la solvencia técnica necesaria para la redacción del proyecto el licitador podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que para la ejecución del contrato dispone efectivamente de esos medios.
4. La presentación de las proposiciones presume la aceptación incondicional, por parte del licitador, de las presentes Bases, así como del resto de los documentos que revisten carácter contractual, conforme a la Base I.2 y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas por las mismas.

### **IV. DOCUMENTACIÓN.**

Los licitadores presentarán tres sobres, cerrados y firmados, señalados con los números 1, 2 y 3. En cada uno figurará además del nombre o razón social, domicilio, teléfono y fax del ofertante, el título del concurso, e incluirán la documentación que a continuación se indica:

## A. SOBRE Nº 1: Documentación Administrativa.

### CARPETA A).- DEL CONCURSANTE:

#### 1. Documentación acreditativa de la personalidad del concursante.

La acreditación se realizará mediante la presentación del original o fotocopia compulsada de la siguiente documentación, según los casos:

- Para las personas jurídicas: escritura de constitución y/o modificación, debidamente inscrita en el Registro Oficial que corresponda.
  - Para las personas naturales: fotocopia compulsada del Documento Nacional de Identidad o del documento que legalmente le sustituya.
  - Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otra persona natural o jurídica, acreditarán el título de su representación, que deberá estar inscrito en el Registro Oficial que corresponda y bastantado por el Secretario del Consejo de Administración de la Empresa Municipal, acompañando, además, fotocopia compulsada de su Documento Nacional de Identidad.
  - Cuando dos o más empresas presenten oferta conjunta de licitación en unión temporal de empresas, cada una acreditará su personalidad y capacidad en la forma antes expuesta, debiendo indicar los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriban, el porcentaje de participación de cada uno de ellos y designar la persona o entidad que durante la vigencia del contrato ha de ostentar la plena representación de todos frente a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., según modelo que se inserta como **Anexo 1.A Bis**.
2. Declaración responsable, según modelo que se inserta como **Anexo 1.A** o documentación acreditativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias con la Administración General del Estado y de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como con la Seguridad Social, (incluyendo fotocopia del alta en el Impuesto de Actividades Económicas). En el primer supuesto, el licitante deberá aportar la documentación acreditativa con anterioridad a la adjudicación del contrato, o autorizar a la Empresa Municipal Almería XXI S.A. para obtener dichas certificaciones, conforme al modelo **Anexo 3**.
3. Declaración responsable de no hallarse incurso en ninguna causa de incapacidad e incompatibilidad prevista en la LCSP y demás prohibiciones previstas en la legislación vigente, según modelo que se inserta como **Anexo 1.A**.
4. Documento acreditativo de la garantía provisional, en cualquiera de las formas establecidas en el artículo 84.1 del LCSP, a favor de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. por importe del 2% del Presupuesto de licitación de las obras. Las garantías provisionales se constituirán:
- Cuando se trate de garantías en metálico, el depósito se efectuará en la cuenta corriente de la Entidad financiera que se señala en el Cuadro Resumen del

Contrato que se adjunta como **Anexo 5.1**, abierta a nombre de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A.

- Cuando se trate de aval o seguro de caución, se formalizará conforme al modelo que se inserta como **Anexo 2**. EL DOCUMENTO DE AVAL O SEGURO DE CAUCIÓN SE INCLUIRÁ EN EL SOBRE Nº 1.

En caso de uniones temporales de empresarios, la garantía provisional podrá constituirse por una o por varias de las empresas participantes en la unión, siempre que en conjunto se alcance la cuantía requerida y garanticen solidariamente a todos los integrantes de la unión temporal, que deberán figurar en el documento expresamente designados con sus nombres y apellidos o razón social y NIF.

Conforme al artículo 162.6 de la Ley del Parlamento Andaluz 2/1999, de 31 de marzo, las sociedades cooperativas andaluzas que participen en los procedimientos de contratación sólo tendrán que aportar el veinticinco por ciento de las garantías que hubieren de constituir.

## 5. Referencias Técnicas.

- a. Las empresas acreditarán su solvencia técnica mediante la presentación del correspondiente certificado de clasificación, acompañada de la declaración responsable sobre su vigencia y la de las circunstancias tenidas en cuenta para ello.
- b. De forma complementaria, las empresas que concursen deberán haber ejecutado hasta su finalización al menos tres obras similares (en tipología y presupuesto) a las obras objeto del concurso, debiendo aportar la documentación que acredite los siguientes aspectos:
  - Cuando el objeto del contrato sea la edificación de viviendas: indicación del número total de promociones de vivienda construidas por la Entidad en los últimos 5 años, con indicación, para cada una de ellas, de su presupuesto, número de viviendas, ubicación y propietario-promotor, acompañando igualmente certificado de buena ejecución de las que el ofertante considere más importantes o significativas.
  - Cuando el objeto del contrato sea la ejecución de obras de urbanización: indicación del número total de obras de este tipo realizadas por la Entidad en los últimos 5 años, con indicación, para cada una de ellas, de su presupuesto, ubicación y propietario-promotor, acompañando igualmente certificado de buena ejecución de las que el ofertante considere más importantes o significativas.
  - Enumeración de las obras realizadas más significativas con indicación de su presupuesto, ubicación y nombre del propietario-promotor, acompañando igualmente certificado de buena ejecución de las que el ofertante considere más importantes o significativas.

- Declaración indicando el personal técnico titulado, contratado actualmente por la Entidad, del que disponga para la ejecución de las obras.
  - Declaración indicando las características de la maquinaria y medios auxiliares de los que disponga para la ejecución de las obras.
  - Declaración sobre los sistemas de control y verificación de calidad (sello AENOR, etc.) con que cuente la empresa.
  - Declaración sobre las empresas vinculadas y acreditación de los medios materiales y personales de las mismas, a disposición de la empresa ofertante, para la ejecución del contrato.
- c. En todos los casos:
- Compromiso de establecer y mantener durante el periodo de vigencia del contrato, una Oficina ubicada en el T.M. de Almería, en la que exista un representante legal de la empresa con poderes bastantes para el pleno desarrollo y ejecución del contrato, caso de que resulte adjudicatario de las obras.

#### 6. Referencias económicas.

- a. En los supuestos en que corresponda exigir clasificación, conforme al artículo 54 de la LCSP, las empresas acreditarán su solvencia económica mediante la presentación del correspondiente certificado de clasificación.
- b. En los demás supuestos, las empresas que concursen deberán justificar su solvencia económica, aportando la siguiente documentación:
  - Certificado de solvencia económica acorde a las características del Contrato expedido por dos entidades bancarias o Cajas de Ahorros
  - Autorización a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. para solicitar informes bancarios y de la Central de Información de Riesgos del Banco de España, según modelo que se inserta como **Anexo 3**.

#### 7. Las empresas no españolas sustituirán la documentación prevista en los apartados 5 y 6 anteriores, por la siguiente, según los casos:

- Para los de Estados miembros de la Comunidad Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, justificarán su solvencia técnica y económica conforme a los artículos 63, 64 y 65 de la LCSP, y acreditarán su inscripción en los Registros o presentarán las certificaciones que se indican en el Anexo I del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre.
- Los demás empresarios extranjeros justificarán su solvencia técnica y económica conforme a los artículos 63, 64 y 65 de la LCSP y acreditarán su capacidad de obrar con un informe de la respectiva Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España en el lugar del domicilio de la

empresa, en el que se hará constar que la empresa extranjera figura inscrita en el Registro local profesional, comercial o análogo o, en su defecto, que actúan con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto del contrato. En estos supuestos deberá acompañarse, además, informe de dicha representación diplomática sobre la condición de Estado signatario del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial del Comercio o, en caso contrario, informe de reciprocidad a que se refiere el artículo 44.1 de la LCSP.

Estas empresas deberán acreditar que tienen abierta sucursal en España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones y que están inscritas en el Registro Mercantil.

- En todos los casos, las empresas no españolas deberán aportar declaración expresa de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador.
8. Relación de empresas pertenecientes al mismo grupo, con indicación de los que se presentan a la licitación. La relación incluirá, al menos, el nombre y apellidos para las personas naturales o la denominación social para las jurídicas, con su correspondiente número o código de identificación fiscal.

#### CARPETA B).- DEL EQUIPO TÉCNICO PROPUESTO POR EL LICITADOR:

1. Documentación acreditativa de la personalidad del redactor o de los integrantes del equipo redactor propuesto por el concursante. Este equipo estará formado por los siguientes miembros:
  - Arquitecto, con la experiencia mínima en función de las características del Proyecto a redactar que se indica a continuación.

Se valorará positivamente que el equipo cuente con los siguientes miembros:

  - Arquitecto Técnico con experiencia mínima de 10 años en misiones complementarias en la Redacción de proyectos de Edificación y/o redacción de Estudios de Seguridad y Salud.
  - Especialista en calculo de estructuras experiencia mínima de 10 años.
  - Ingeniero Industrial o Ingeniero Técnico Industrial experiencia mínima de 10 años.
2. Acreditación de titulación mediante fotocopia del título y certificados colegiales.
3. Declaración responsable del Arquitecto o Equipo Redactor según modelo que se inserta como **Anexo 1.B** acreditando la siguiente experiencia:

- a. Años de ejercicio profesional:
  - i. Para proyectos inferiores a 25 viviendas: Un mínimo de 5 años de experiencia.
  - ii. Para proyectos iguales o superiores a 25 viviendas: Un mínimo de 10 años de experiencia.
- b. En redacción de proyectos y dirección de obras de Protección Oficial:
  - i. Para proyectos inferiores a 25 viviendas: haber proyectado y dirigido hasta la finalización de las obras, al menos un proyecto, en cualquiera de los regímenes de protección oficial, con número de viviendas igual o superior a la mitad del número de viviendas del proyecto al que se concursa.
  - ii. Para proyectos iguales o superiores a 25 viviendas: haber proyectado y dirigido hasta la finalización de las obras, al menos un proyecto, en cualquiera de los regímenes de protección oficial, con número de viviendas igual o superior al número de viviendas del proyecto al que se concursa.

La acreditación de esta experiencia se realizará especificando:

- Arquitectos corredactores o codirectores, en su caso, indicando porcentaje de participación.
- Datos del proyecto redactado: promotor, ubicación, superficie total, presupuesto, fecha final de obras y nº de viviendas ejecutadas. Expediente de Calificación de Vivienda protegida y fechas de calificación Provisional y definitiva.

Esta declaración responsable se acompañará de un certificado del Colegio Profesional correspondiente extensivo a los años de ejercicio y a las obras y proyectos declarados, sin dicho certificado, no se computarán los méritos indicados por el concursante.

- Criterios de cómputo de experiencia mediante proyectos corredactados o codirigidos con otros profesionales:

Cuando el proyecto indicado como experiencia contenga la participación de corredacción o codirección de otros profesionales, se computará como experiencia de proyecto o dirección completa, siempre que el porcentaje de participación del concursante en el proyecto de referencia sea igualo superior al 20%.

- Criterios de acreditación de experiencias en la constitución de equipos de Redacción y Dirección:

El porcentaje mínimo de participación de cualquiera de los miembros componentes del equipo será del 20%.

Cuando el equipo propuesto mediante la figura de una UTE o formando parte de una entidad con personalidad jurídica, esté compuesto por más de un Arquitecto, el requisito de años de ejercicio profesional exigida según el apartado a) habrá de cumplirse por cada uno de los componentes, no siendo acumulable los años de experiencia aportada entre los mismos. La experiencia en redacción de Proyectos y Dirección de obras requerida en el apartado b) anterior, deberá ser aportada, al menos, por uno de los componentes del equipo.

En la composición de equipos de redacción y dirección, en los términos del párrafo anterior, se permitirá la incorporación de un único Arquitecto que no reúna los requisitos mínimos exigidos en los apartados a) y b), siempre que el mismo tenga edad inferior a 35 años, y ostente una participación en la composición del equipo del 20%.

## **B. SOBRE Nº 2: Oferta Técnica.**

Se aportará la siguiente documentación técnica, en contenido y presentación a lo indicado en las bases técnicas que se especifican en el **Anexo 7**. El cuadro resumen de superficies realizado que deberá estar suscrito por el representante de la Empresa Licitadora.

### **-Contenido:**

- Memoria técnica con justificación de la propuesta y sugerencias con base en lo establecido en los Anexos 4 y 7.
- Cuadro de superficies y usos.
- Planta general de las viviendas y anexos (E: 1/100).
- Planta de las viviendas por tipos (E: 1/50).
- Alzados y secciones del edificio.
- Vistas del conjunto residencial.

**Nota:** Las escalas indicadas son orientativas pudiendo modificarse fuese preciso para realizar el encaje en formato DIN A-1.

## **C. SOBRE Nº 3: Propuesta Económica.**

El sobre número 3 contendrá la documentación relativa a los extremos que se indican a continuación, que servirán de base para valorar los criterios de adjudicación según la baremación contenida en el **Anexo 4**.

La presentación de la oferta supone la aceptación incondicional del ofertante del Modelo de Contrato (**Anexo 5.6**) y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. La presentación de la oferta compromete al ofertante, para el caso de resultar adjudicatario, a:

- La redacción del Proyecto Básico definitivo (con el necesario nivel de concreción a juicio de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A.), en el plazo máximo de un mes desde la notificación de la adjudicación, apto para solicitar licencia municipal de obras y calificación provisional.

- La redacción del Proyecto de Ejecución definitivo (con el necesario nivel de concreción a juicio de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A.), en el plazo máximo de dos meses desde la concesión de la licencia municipal de obras, apto para solicitar la aprobación municipal.
- La ejecución de la obra conforme al plan e importe ofertado, a contar desde el día siguiente al de la firma del Acta de Replanteo.
- El apoyo a la Empresa Municipal, en cuanto a documentación precisa y subsanación de deficiencias para la obtención de la licencia de obras y calificación provisional y el apoyo a la Dirección Facultativa, por parte del autor del Proyecto, en cuanto a resolución de cuantas dudas o ajustes sea preciso realizar durante la ejecución.

#### 1. Propuesta económica.

El ofertante deberá ajustarse al modelo de oferta de contrato que se acompaña como **Anexo 5.2 o 5.2 bis**, cuyas cláusulas serán, en todo caso, invariables.

La anterior oferta se detallará en el modelo que se facilita como **Anexo 5.3**, rellenando exclusivamente los espacios en blanco, sin modificar las cantidades y conceptos impresos en dicho modelo.

Para la presentación de la proposición económica, los licitadores deberán tener en cuenta que el total Presupuesto de Ejecución por Contrata ofertado no podrá ser superior al presupuesto de licitación.

La cantidad aquí indicada se considerará como un alza / baja que se aplicará en proporción lineal a cada una de las partidas del presupuesto del proyecto presentado por el licitador.

Se entiende por Presupuesto de Ejecución por Contrata de las obras a contratar, la suma de los siguientes conceptos:

- El Presupuesto de Ejecución por Contrata de las obras.
- El Presupuesto de Ejecución por Contrata del Estudio de Seguridad y Salud.

La cifra en letras del precio ofertado que figura en el **Anexo 5.2 o 5.2 bis** será invariable y prevalecerá sobre las demás que haya podido indicar el licitador en otros anexos o documentos. Cuando exista discrepancia entre la indicada cifra y el resto de los anexos o documentos entregados por el licitador, éste podrá ser requerido para que subsane dicha discrepancia, siempre y cuando no se altere el precio ofertado en letras que se indica en el mencionado **Anexo 5.2 o 5.2 bis**.

## 2. Programación de las obras.

La programación de las obras contendrá el plazo de ejecución total, detallándose el ritmo de ejecución mensual expresado en porcentajes respecto al precio total, valorado según presupuesto del ofertante. Deberá ser firmado por el representante de la empresa, pudiéndose utilizar, al efecto, el modelo contenido en el **Anexo 5.4**.

El plazo de ejecución de las obras ofertado que figura en el **Anexo 5.2 o 5.2 bis** será invariable y prevalecerá sobre los demás que haya podido indicar el licitador en otros anexos o documentos. Cuando exista discrepancia entre el indicado plazo y el que figure en el resto de los anexos o documentos entregados por el licitador, éste podrá ser requerido para que subsane dicha discrepancia, siempre y cuando no se altere el plazo ofertado que se indica en el mencionado **Anexo 5.2 o 5.2 bis**

## 3. Propuesta de mejoras o alternativas

Si así está establecido expresamente en el Cuadro Resumen del Contrato que se adjunta como **Anexo 5.1** el licitador podrá aportar documento, según **Anexo 5.7** donde se recojan las mejoras o alternativas incluidas en la oferta económica presentada, y que formarán parte del contrato en el supuesto de ser aceptadas por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A.

La empresa que resulte adjudicataria del contrato, si hubiere presentado mejoras y éstas fueran aceptadas por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., estará obligada a completar la propuesta a nivel de proyecto de ejecución, así como a presentar un estado comparativo de mediciones y presupuesto de las unidades de proyecto afectadas, en el plazo máximo de un mes desde la firma del Acta de Comprobación del Replanteo e Inicio de las Obras, documentación que deberá contar con la conformidad de la Dirección Facultativa y del Director de los trabajos designado por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. antes de su ejecución.

## V. PLAZO Y LUGAR DE ENTREGA.

1. Los sobres antes reseñados deberán ser entregados, en el plazo señalado en el anuncio de la convocatoria, en las oficinas de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., sitas en Almería, Plaza Careaga nº 7, C.P. 04003.
2. Cuando las proposiciones se envíen por correo, el empresario deberá acreditar la fecha y hora de imposición del envío en la oficina de correos y anunciar a la Empresa Municipal, en el mismo día, la remisión de la oferta mediante telegrama o burofax. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida en la Empresa Municipal con posterioridad a la fecha de terminación del plazo. Transcurridos, no obstante, cinco días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.
3. Una vez presentada una proposición no podrá ser retirada bajo ningún concepto.

4. Cada licitador no podrá presentar más de una proposición, ni individualmente ni como miembro de más de una unión temporal de empresas. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la inadmisión de todas las propuestas por él suscritas o en las que participe.

## VI. MESA DE CONTRATACIÓN.

- Las proposiciones serán abiertas por una Mesa designada al efecto por el Consejero Delegado de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., bastando la asistencia de la mayoría de sus componentes para su constitución.
- El Consejero Delegado nombrará igualmente una comisión técnica para la elaboración de un informe propuesta sobre las ofertas técnicas presentadas en el sobre nº 2. Dicha comisión estará integrada por Técnicos de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. y por un Arquitecto de la Gerencia Municipal de Urbanismo.
- Finalizada la apertura, la Mesa dispondrá que se realicen los estudios técnicos y económicos de las proposiciones abiertas y volverá a reunirse para proponer la adjudicación correspondiente.
- El Consejero Delegado, previa petición de los estudios jurídicos, técnicos y económicos que se consideren oportunos, propondrá al Consejo de Administración la adjudicación correspondiente para la posterior formalización del contrato.

Se valorará como criterios para servir de base para la adjudicación la oferta técnica, la oferta económica en el presupuesto de contrata, además de la solvencia técnica y económica de la empresa y, en su caso, las mejoras ofertadas.

Efectuada la adjudicación se devolverá la documentación presentada a las empresas no adjudicatarias que lo soliciten, incluida la garantía provisional.

## VII. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Los criterios a tener en cuenta para la adjudicación del contrato valorarán en todos los aspectos que se indican a continuación, conforme a lo que, en este sentido, se señala en el **Anexo 4**:

CRITERIOS	% DE PONDERACIÓN
- Oferta Técnica.....	40%
- Precio .....	55%
- Mejoras .....	5%



## VIII. EXAMEN DE LAS PROPOSICIONES Y PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN.

1. La Mesa de Contratación calificará previamente los documentos presentados en tiempo y forma en el sobre número 1. Si la Mesa observare la falta o defectos en la documentación presentada podrá conceder, si lo estima conveniente, un plazo no superior a tres días desde la notificación del requerimiento, para su presentación o subsanación, transcurridos los cuales, sin que se haya producido la misma, la oferta quedará desestimada.
2. Una vez analizada la documentación administrativa y realizada propuesta de las empresas admitidas y excluidas, con expresión de la causa o causas de exclusión, la Mesa de contratación procederá a la apertura de los sobres nº 2 y nº 3 de las empresas admitidas, observando que las ofertas presentadas se ajustan al modelo y procedimiento previstos en las bases, que la documentación técnica cumple lo establecido en el **Anexo 7** y comprobará que la cifra final que constituye la oferta económica, se corresponde con las cantidades y porcentajes que figuran en la oferta. De existir error en la transcripción de cifras presentadas, se estimará como cuantía válida la cifra de la oferta que figura escrita en letra en el modelo que se recoge como **Anexo 5.2 o 5.2 bis**, adecuándose en caso de adjudicación, el resto de cantidades y porcentajes a dicha cifra.

Las ofertas que no cumplan las especificaciones contenidas en el **Anexo 7** y/o contengan variaciones en las cuantías o en el procedimiento de cálculo establecido en el modelo de oferta suministrado conjuntamente con las bases podrán ser desestimadas por falta de claridad.

4. De las ofertas admitidas se confeccionará listado donde figure el porcentaje de baja resultante de la relación entre el presupuesto total de contrata ofertado y el presupuesto base para la licitación.
5. Se considerarán, en principio, desproporcionadas o temerarias las ofertas que se encuentren en los siguientes supuestos:
  - Cuando, concurriendo un solo licitador, sea inferior al tipo de licitación en más de 25 unidades porcentuales.
  - Cuando concurren dos licitadores, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales del tipo de licitación a la otra oferta.
  - Cuando concurren tres licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales del tipo de licitación a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales del tipo de licitación a dicha media. En cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales del tipo de licitación.

- Cuando concurren cuatro o más licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales del tipo de licitación a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales del tipo de licitación, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.

Cuando se hayan formulado individualmente proposiciones por dos o más sociedades del mismo grupo o por los socios de éstas, conforme establece el artículo 86 del Reglamento General de la Ley de contratos de las Administraciones Públicas, para el cálculo de la media aritmética a efectos de establecer la presunción de temeridad o desproporcionalidad de las ofertas, sólo se tendrá en cuenta la oferta de cuantía menos elevada de la totalidad de las presentadas por otras sociedades o socios del grupo, excluyéndose las demás para los citados cálculos.

6. La Mesa de Contratación requerirá a las empresas que hayan incurrido en presunción de baja temeraria, como resultado de aplicar los criterios anteriores, al objeto de que puedan justificar la viabilidad técnica y económica de sus ofertas.
7. Los Servicios Técnicos emitirán, a petición de la Mesa de Contratación, cuantos informes les sean solicitados por ésta, en relación con el análisis de los criterios de adjudicación de las distintas ofertas y en relación a la viabilidad y la solvencia técnica y económica.
8. De cada oferta se sumarán los puntos obtenidos en la Oferta Técnica y los obtenidos por Oferta económica y mejoras confeccionándose lista en orden decreciente de la puntuación obtenida. Aquellas proposiciones presentadas, que no reúnan el mínimo de puntuación definido en el **Anexo 4**, serán desestimadas.
9. La Mesa de Contratación, a la vista de los informes, en su caso, evaluará y formulará una propuesta al órgano de adjudicación. Sin perjuicio de lo anterior, la Mesa podrá efectuar al Órgano de adjudicación las observaciones que considere convenientes en relación con la propuesta formulada.

## IX. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

1. En el plazo máximo de un mes desde la apertura de los sobres nº 2 y nº 3, el Órgano de adjudicación, después de examinar y verificar la propuesta y documentación remitida por la Mesa de contratación, resolverá sobre la adjudicación del contrato. En cualquier caso la adjudicación habrá de hacerse en el plazo máximo de tres meses desde la apertura del sobre número 3. Durante este plazo, las empresas que hayan concurrido a la convocatoria estarán obligadas a mantener sus ofertas.

2. El Órgano de adjudicación, a la vista de la propuesta de la Mesa de Contratación, tendrá alternativamente la facultad de adjudicar el contrato a la proposición más ventajosa, de conformidad con los criterios de adjudicación, sin atender necesariamente al valor económico de la misma, apartándose, incluso, de la propuesta de aquella o declarar desierto el concurso. Cuando no se adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta de la Mesa de contratación, el Órgano de adjudicación deberá motivar su decisión.
3. El Órgano de adjudicación podrá, si así lo estima conveniente, determinar un orden de preferencia entre varias ofertas, de manera que si el contrato no llegara a formalizarse con la primera, por causas a ella imputables, se entenderá automáticamente adjudicado a la segunda y así sucesivamente, sin necesidad de un nuevo acuerdo al respecto.
4. La resolución de adjudicación será notificada directamente al adjudicatario y a todas las empresas participantes en la licitación.

## **X. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO**

Dentro del plazo máximo de un mes a contar desde la notificación de la adjudicación, se formalizará por escrito el contrato con el adjudicatario, conforme al modelo que se incluye como **Anexo 5.6**, al Pliego de Prescripciones Técnicas del **Anexo 5** y a las condiciones establecidas por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. y la empresa adjudicataria en los **Anexos 5.1 a 5.7**.

En el caso de que para acreditar determinados extremos hubiera presentado declaraciones juradas o fotocopias de los documentos, deberá aportar, en el plazo de 15 días naturales, a contar desde el siguiente a la notificación de la adjudicación, los documentos que justifiquen el cumplimiento de los requisitos o, en su caso, los originales de los mismos.

Los gastos de publicación de anuncios de licitación en los diarios oficiales y en prensa serán de cuenta del adjudicatario, quien deberá abonarlos a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. en el plazo indicado en el párrafo anterior.

Asimismo, en el plazo de 15 días naturales, el adjudicatario deberá presentar garantía definitiva por importe del 4% del presupuesto de adjudicación, mediante su ingreso en metálico en la cuenta corriente de la Entidad financiera que se señala en el Cuadro Resumen del Contrato, abierta a nombre de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., o mediante aval prestado por alguna de las Entidades financieras autorizadas para operar en España y que cumplan los requisitos establecidos en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, según modelo que se inserta como **Anexo 6**. Cuando la oferta haya estado inicialmente incurso en presunción de temeridad, el importe de la garantía definitiva será del 20% del presupuesto de adjudicación. Conforme al artículo 162.6 de la Ley de Sociedades Cooperativas Andaluzas, dichas Cooperativas gozarán de una reducción al 25% en dicha garantía.

En igual plazo de 15 días naturales, el adjudicatario deberá aportar la certificación a que se refiere el artículo 43.1 f) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, salvo que acredite haberla aportado con anterioridad a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A.. El pago de las facturas o certificaciones contractuales que se deriven de la ejecución del contrato, quedará condicionado a la vigencia de la certificación.

Si éste no diera cumplimiento a estas obligaciones en los plazos indicados, el Consejero Delegado de la Empresa podrá, o bien concederle un nuevo plazo para ello, que no podrá ser superior a siete días naturales, o bien dejar sin efecto la adjudicación efectuada por incumplimiento imputable al adjudicatario y adjudicar el contrato a la siguiente oferta que resulte más ventajosa y conveniente, conforme al orden de prelación que figure incorporado en el acuerdo de adjudicación.

Una vez adjudicado el contrato, se procederá a la devolución de las garantías provisionales a los licitadores que no hayan sido propuestos como adjudicatarios.

Si una vez formalizado el contrato, éste fuera resuelto por cualquiera de las causas establecidas en el mismo, el contrato podrá ser adjudicado a la siguiente empresa designada por orden de preferencia en la resolución de adjudicación, sin necesidad de una nueva convocatoria, siempre que exista conformidad del nuevo adjudicatario y no se hubiese iniciado la ejecución material de las obras

## **ÍNDICE DE ANEXOS**

- 1.A Declaración responsable. (Del Licitador).**
- 1.A Bis Compromiso de constitución en UTE.**
- 1.B Declaración responsable. (Del Redactor).**
- 2. Modelo de aval para garantía provisional.**
- 3. Autorización a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. para solicitar informes bancarios.**
- 4. Criterios para la adjudicación y baremación.**
- 5. Pliego de Prescripciones Técnicas.**
  - 5.1 Cuadro Resumen del Contrato.**
  - 5.2 Modelo de oferta.**
  - 5.2 Bis Oferta para Uniones de Empresarios.**
  - 5.3 Oferta económica detallada y Plazos.**
  - 5.4 Plazos y Programación de las obras.**
  - 5.5 Oferta de Usos y Superficies.**
  - 5.6 Contrato de Redacción de Proyecto y Ejecución de Obra.**
  - 5.7 Elementos susceptibles de mejoras o alternativas.**
- 6. Modelo de aval para garantía definitiva.**
- 7. Normas para la redacción y presentación de las ofertas.**
- 8. Información Técnica.**
- 9. Programa de necesidades y criterios.**
- 10. Memoria Técnica de la Edificación.**
- 11. Normas de Diseño.**
- 12. Pliego para la Redacción de Proyectos de Edificación.**



### ANEXO 1.A DECLARACIÓN RESPONSABLE

Don \_\_\_\_\_, con D.N.I. nº. \_\_\_\_\_ y domicilio en \_\_\_\_\_, actuando en nombre y representación de \_\_\_\_\_, entidad con domicilio en \_\_\_\_\_ y C.I.F. \_\_\_\_\_, en relación con el procedimiento de adjudicación por la Empresa Municipal Almería XXI S.A., del contrato de Redacción de Proyecto y Ejecución de obra:

EXPEDIENTE:

declara, bajo su personal responsabilidad:

1. Que el licitador persona física o los administradores de la persona jurídica que representa, incluidos los miembros de Alta Dirección, no se hallan comprendidos ni les afectan las causas de incompatibilidad, ni las prohibiciones de contratar establecidas en el Artículo 49 de la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público.
2. Que no forma parte de la entidad persona alguna incurso en los supuestos a que se refiere la Ley 12/1995, de 11 de mayo, de Incompatibilidades de Altos Cargos; Ley 5/1984, de 24 de Abril, modificada por Ley 4/1990, de 23 de Abril, sobre incompatibilidades de Altos Cargos de la Administración Pública Andaluza; Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del personal al servicio de Administraciones Públicas y Real Decreto Legislativo 30/2007, de 30 de octubre, de la Ley de Contratos del Sector Público.
3. Que se halla al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias con el Estado y la Comunidad Autónoma de Andalucía y con la Seguridad Social, así como en el Impuesto de Actividades Económicas, previstas por las disposiciones vigentes, tal como\*

se acredita con la documentación que se acompaña.

se acreditará con la documentación correspondiente, comprometiéndose a aportarla con anterioridad a la adjudicación del contrato, o en otro caso, será excluido del procedimiento.

4. Que no ha participado en la elaboración de las especificaciones técnicas del contrato que se licita ni ha sido adjudicataria o participado de manera alguna en la ejecución de los contratos de consultoría que han tenido como objeto la vigilancia, supervisión, control y dirección de las obras objeto del presente expediente de licitación, ni ser empresa vinculada a ellas en el sentido en que son definidas en el artículo 250.2 de la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público.

5. Que en relación con lo dispuesto en el artículo 86 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, declara que el licitador\*

no pertenece a ningún grupo de empresas en los términos establecidos en el artículo 42.1 del Código de Comercio

pertenece a un grupo de empresas compuesto por las que se indican en la relación adjunta, señalando igualmente la relación de socios a que se refiere el artículo 86.2 del citado Reglamento General con indicación de los que se presentan a la licitación. La relación incluye el nombre y apellidos o denominación y el nº de identificación fiscal.

\* Señalar con una X lo que proceda.



Empresa Municipal  
**Almería XXI**  
Ayuntamiento de Almería

Plaza Careaga, nº 7 > 04003 Almería > Tel.: 950 62 09 12 > Fax: 950 27 62 10 > info@almeria21.com



Y para que así conste y surta efecto donde quiera que pueda ser presentado, hago la declaración precedente en \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_.

Fdo.: \_\_\_\_\_



## ANEXO 1.A Bis. COMPROMISO DE CONSTITUCIÓN EN UTE

Don \_\_\_\_\_, con D.N.I. nº. \_\_\_\_\_ y domicilio en \_\_\_\_\_, en nombre y representación de \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_ y C.I.F. \_\_\_\_\_.

Don \_\_\_\_\_, con D.N.I. nº. \_\_\_\_\_ y domicilio en \_\_\_\_\_, en nombre y representación de \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_ y C.I.F. \_\_\_\_\_.

Don \_\_\_\_\_, con D.N.I. nº. \_\_\_\_\_ y domicilio en \_\_\_\_\_, en nombre y representación de \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_ y C.I.F. \_\_\_\_\_, en relación con el procedimiento de adjudicación por la Empresa Municipal Almería XXI S.A., del contrato de Redacción de Proyecto y Ejecución de obra:

EXPEDIENTE:

declaran, bajo su personal responsabilidad que las empresas representadas asumen el compromiso de concurrir conjunta y solidariamente a la adjudicación del citado contrato, constituyéndose en Unión Temporal de Empresas con la denominación \_\_\_\_\_ mediante escritura pública con carácter previo a la formalización del contrato, para el supuesto de resultar adjudicatarios del mismo.

Que la participación de cada una de las empresas que formarían la UTE sería la que se establece a continuación:

—  
—  
—

Que a los efectos de representación ante el órgano de contratación, los que suscriben designan a D./D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_, con D.N.I. nº \_\_\_\_\_, mayor de edad, con domicilio en \_\_\_\_\_, que ha de ostentar la plena representación de la UTE durante la vigencia del contrato.

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo.: \_\_\_\_\_

Fdo.: \_\_\_\_\_

Fdo.: \_\_\_\_\_

Fdo.: \_\_\_\_\_

### ANEXO 1.B DECLARACIÓN RESPONSABLE (DEL REDACTOR)

Don \_\_\_\_\_, con D.N.I. nº \_\_\_\_\_, arquitecto Colegiado con el Nº \_\_\_\_\_ y domicilio en \_\_\_\_\_ actuando en nombre y representación propia, en relación con el concurso convocado por la EMPRESA MUNICIPAL ALMERÍA XXI, S.A., del contrato de Redacción de Proyecto y Ejecución de obra:

EXPEDIENTE:

declara bajo su personal responsabilidad:

1. No hallarse comprendido, ni le afectan las causas de incompatibilidad, ni las prohibiciones de contratar establecidas en el Artículo 49 de la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público.
2. Que está en posesión del Título de Arquitecto, y que se encuentra habilitado para llevar a cabo la redacción del Proyecto objeto del Concurso.  
 Se adjunta fotocopia del Título.
3. Que cuenta con ..... o más años de experiencia como redactor de Proyectos y Director de obras.
4. Que ha llevado a cabo la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución y la Dirección de las siguientes obras de Protección Oficial:

Nombre del proyecto N°Viv. Pres Contrata Fecha Fin de Obra % Redacción(1) % Dirección(1)

a) .....	.....	.....	.....	.....	.....
b) .....	.....	.....	.....	.....	.....
c) .....	.....	.....	.....	.....	.....
d) .....	.....	.....	.....	.....	.....
e) .....	.....	.....	.....	.....	.....

En las condiciones que se detallan en el cuadro que se adjunta(2). Se indicará igualmente el Expediente de Calificación de Vivienda Protegida y las fechas correspondientes a la Calificación Provisional y Definitiva.

5. Que en caso de resultar adjudicataria del presente Concurso la Empresa \_\_\_\_\_ se compromete a llevar a cabo la Redacción del Proyecto y la asistencia a la Dirección de las Obras en las condiciones reguladas en el Contrato, las presentes Bases y sus Anexos.

Y para que así conste y surta efecto donde quiera que pueda ser presentado, hago la declaración precedente en

\_\_\_\_\_ , a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

EL ARQUITECTO (3):

Fdo.: \_\_\_\_\_

- (1) *En caso de existir corredactores o codirectores en las obras que se relacionan, indíquese el % de participación del que suscribe, indicando el 100% en caso contrario.*
  - (2) *En folio adjunto se indicará, Ubicación de las obras, Promotor, y Corredactores o Codirectores en su caso.*
  - (3) *En el caso de que el equipo redactor esté compuesto por más de un Arquitecto, este documento se cumplimentará y presentará por cada uno de los componentes.*
- Nota. Se adjuntará certificado expedido por el Colegio Profesional correspondiente referente a los apartados 2 y 3 de la presente declaración.*

## ANEXO 2. MODELO DE AVAL PARA GARANTÍA PROVISIONAL

La entidad (razón social de la entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca), NIF, con domicilio (a efectos de notificaciones y requerimientos) en la calle/plaza/avenida, código postal, localidad, y en su nombre (nombre y apellidos de los apoderados), con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo de poderes que se reseña en la parte inferior de este documento.

### AVALA

a (nombre y apellidos o razón social del avalado), NIF, en virtud de lo dispuesto por el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares para la Contratación de la Redacción del Proyecto y ejecución de las Obras de referencia, en concepto de garantía provisional, para responder de las obligaciones derivadas de la formalización del contrato de Redacción del Proyecto y ejecución de las Obras (detallar nombre de las obras según Expediente), ante la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., por importe de: (en letra y en cifra).

Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión y con compromiso de pago al primer requerimiento de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. u órgano designado por el Excmo. Ayuntamiento de Almería, con sujeción a los términos previstos en la legislación de contratos del Sector Público, en sus normas de desarrollo y en la normativa equivalente reguladora de la Caja General de Depósitos.

El presente aval estará en vigor durante un plazo máximo de seis meses.

(Lugar y fecha)

(razón social de la entidad)

(firma de los apoderados)

---

BASTANTEO DE PODERES POR EL SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN  
DE LA EMPRESA MUNICIPAL ALMERIA XXI, S.A. O FEDATARIO PUBLICO

---

Almería

Fecha

Número o código

### ANEXO 3. AUTORIZACIÓN A LA EMPRESA MUNICIPAL ALMERIA XXI S.A., PARA SOLICITAR INFORMES BANCARIOS

D. \_\_\_\_\_, D.N.I.: \_\_\_\_\_ en nombre propio o en representación de la Empresa \_\_\_\_\_, con N.I.F.: \_\_\_\_\_, en virtud de \_\_\_\_\_, autoriza a la Empresa Municipal Almería XXI S.A., para solicitar informes bancarios sobre la referida Empresa y para consultar, en caso de ser necesario para la adjudicación del contrato de Redacción de Proyecto y Ejecución de obra:

EXPEDIENTE:

a la Central de Información de Riesgos del Banco de España.

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2.00\_\_

Fdo.: D. \_\_\_\_\_  
D.N.I. nº: \_\_\_\_\_

## ANEXO 4. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y BAREMACIÓN

Redacción de Proyecto y Ejecución de obra:

EXPEDIENTE:

CRITERIOS	PUNTUACIÓN MÁXIMA
<b>1. Oferta Técnica .....</b>	<b>40 puntos</b>
1.1 REQUISITOS NORMATIVOS Y DE APROVECHAMIENTO..(10 puntos)	
a) <i>Viabilidad Urbanística y Normativa</i> Puntuación mínima: 1 punto Puntuación máxima: 3 puntos	
b) <i>Cumplimiento de programa y aprovechamiento</i> Puntuación mínima: 3 puntos Puntuación máxima: 5 puntos	
c) <i>Funcionalidad</i> Puntuación mínima: 1 punto Puntuación máxima: 2 puntos	
1.2 VIABILIDAD ECONÓMICA..... (20 puntos)	
Puntuación mínima: 10 puntos Puntuación máxima: 20 puntos	
1.3 CALIDAD ARQUITECTÓNICA..... (10 puntos)	
Puntuación mínima: 5 puntos Puntuación máxima: 10 puntos	

El estudio y puntuación de las ofertas técnicas se realizará en el mismo orden indicado en el apartado 1. Aquellas ofertas que en alguno de los subapartados *a, b, c*, o en los apartados 1.2 y 1.3 no alcancen la puntuación mínima indicada, serán excluidas del proceso selectivo, no procediéndose a estudiar ni a baremar el resto de criterios objetivos para la adjudicación.

<b>2. Precio .....</b>	<b>55 puntos</b>
▪ Se otorgará la puntuación máxima a la oferta económica más baja que no esté incurso en presunción de temeridad o, habiéndolo estado, el empresario haya acreditado la viabilidad económica de su oferta y así se haya apreciado a juicio de la Mesa de Contratación.	
▪ Se otorgará cero puntos, al Presupuesto de Licitación del concurso.	
▪ Las ofertas que se encuentren situadas entre las dos anteriores se valorarán reduciendo la puntuación máxima en la misma proporción que guarde entre la oferta más baja y el Presupuesto de Licitación.	

### 3. Mejoras .....

**5 puntos**

Se otorgará la puntuación de acuerdo con las mejoras ofertadas atendiendo fundamentalmente a su alcance en aspectos técnicos, innovación tecnológica, económicos, incidencia en los procesos de ejecución, etc.

## CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LA OFERTA TECNICA

El análisis de las ofertas técnicas y la gradación de la puntuación de los criterios de adjudicación se realizará conforme a lo siguiente:

### 1. REQUISITOS NORMATIVOS Y DE APROVECHAMIENTO ..... 10 PUNTOS

La valoración de estos apartados se efectuará desde la perspectiva de ponderar los requisitos mínimos que puedan garantizar el cumplimiento Normativo al que estará sometido el futuro proyecto, la obtención de unas mínimas condiciones de adecuación al programa requerido, garantizando así mismo las condiciones para el correcto empleo de los usos proyectados.

La baremación de estos requisitos se distribuirá en tres apartados: Viabilidad Urbanística y Normativa, Cumplimiento de Programa y Aprovechamiento, y Funcionalidad.

El análisis de la oferta técnica para efectuar la valoración se realizará puntuando entre 0 y 3 ó 5 ó 2 puntos, graduando el nivel de aproximación conseguido por la propuesta analizada, al cumplimiento de la Normativa o ajuste de parámetros, especificados en cada apartado evaluado.

Aquellos casos en que se observase la falta de adecuación a las Normas y criterios que son objeto de la evaluación del correspondiente apartado, de forma que la adecuación a estas supusiesen alteraciones sustanciales en el futuro desarrollo de la idea que se analiza, modificándose en consecuencia los parámetros de viabilidad o los valores arquitectónicos objeto de la posterior baremación, supondrá obtener una puntuación inferior al mínimo indicado en el apartado incurso en esta situación, puntuación que conllevará la desestimación de la Oferta y su exclusión del proceso de estudio y selección.

La observación de incumplimientos Normativos o la falta de adecuación a los criterios evaluados, cuya corrección o adecuación pueda realizarse sin que se alteren de forma sustancial los parámetros de viabilidad o los valores arquitectónicos de la propuesta, se graduarán con una valoración entre las indicadas como mínima y máxima en el cuadro anterior.

#### a) VIABILIDAD URBANISTICA y NORMATIVA ..... 3

Se estudiarán las propuestas en base al cumplimiento de los requisitos y condiciones básicas exigidas para la obtención de la Licencia Municipal de Obras y la Calificación Provisional de Viviendas Protegidas.

El análisis de este cumplimiento se realizará mediante la contemplación de aquellos aspectos que tengan incidencias en el diseño de las plantas y alzados, y secciones generales del futuro proyecto Básico, que en su caso deba desarrollar la propuesta ofertada. Los aspectos contemplados serán:

- Ordenanzas Urbanísticas en vigor.
- Normas Técnicas de Diseño y Calidad para viviendas de Protección Oficial. *O.M. 29/5/69 y sus modificaciones*).
- Anexo 12. Pliego para la Redacción de Proyectos de Edificación.

- Normas de obligado cumplimiento:
  - Código Técnico de la Edificación
  - Accesibilidad:
    - Normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas urbanísticas y en el transporte en Andalucía.
    - Medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

*La relación precedente se expone a efectos de determinar criterios de análisis y examen de la idea presentada, y que han de ser tenidos en cuenta en su redacción, sin perjuicio de la obligada aplicación del ámbito Normativo que corresponda en el desarrollo del futuro proyecto.*

## **b) CUMPLIMIENTO DE PROGRAMA Y APROVECHAMIENTO ..... 5**

Se distribuirá hasta un máximo de **5 puntos** atendiendo a los siguientes criterios:

- Se evaluará el cumplimiento del programa solicitado en relación con el nº y tamaño de las viviendas, sus anejos, y locales comerciales en su caso.
- Se valorará el rendimiento obtenido en la distribución de los criterios de prioridad de aprovechamiento, que en su caso figuren con el programa solicitado en correspondiente Anexo.

## **c) FUNCIONALIDAD ..... 2**

Se distribuirá hasta un máximo de **2 puntos** atendiendo a los siguientes criterios:

- Se valorará la adecuación de los aspectos dimensionales y funcionales de la idea propuesta, a los especificados en las Normas de Diseño de La Empresa Municipal Almería XXI, S.A. incluidas como Anexo en las Bases que rigen el presente concurso.

## **2. VIABILIDAD ECONOMICA ..... 20**

Se contemplará fundamentalmente la optimización de los recursos intrínsecos al diseño, en relación con su incidencia en los costes de ejecución de la idea propuesta y en la comercialización y venta de la promoción. En tal sentido y con la finalidad de realizar un estudio económico de la Promoción por parte de la Comisión Técnica que permita obtener una baremación para este concepto de la propuesta presentada, se evaluarán básicamente los siguientes conceptos:

- Sencillez estructural y su incidencia en la cimentación y albañilería.
- Coeficiente de forma obtenido de la relación entre la superficie total de cerramientos en contacto con el exterior, y el total de la superficie útil envuelta por este.
- Relación m<sup>2</sup> construido / m<sup>2</sup> útil resultante.
- Grado de complejidad de la ejecución, en general.

Aquellas propuestas en que se observe que las condiciones del diseño propuesto en la idea analizada provoquen un incremento de los costes de ejecución desproporcionados al tipo de edificación solicitada, de forma que se induzca a una manifiesta inviabilidad económica de la actuación, o exista disconformidad en el cálculo de las superficies (por aplicación de criterios o utilización de divisiones con espesores inferiores a las indicadas en las normas de diseño) o discordancia entre los ratios construido/útil escritos y los deducidos de los planos, se baremarán con puntuación inferior a **10 puntos**, puntuación que conllevará la desestimación de la Oferta y su exclusión del proceso de estudio y selección.

### **3. CALIDAD ARQUITECTÓNICA .....10**

Se contemplará el equilibrio de la expresión formal de la propuesta en relación con la arquitectura contemporánea y aceptación social, así como la calidad sensorial y belleza de los aspectos compositivos de la misma, y la integración de la ordenación propuesta en relación con las características del solar y el entorno.

Se ponderaran los valores aportados en el diseño en relación con las condiciones de intimidad y relación entre los diferentes usos en interiores de viviendas, y respecto a las viviendas vecinas y a las zonas de uso común.

Se observara la consideración en el diseño de los aspectos relacionados con las condiciones climáticas y orientación de los terrenos objeto de la idea que se licita, así como las medidas adoptadas en el mismo, en relación con los criterios de eficiencia energética.

Aquellas propuestas en que se valoren los criterios anteriormente expuestos en este apartado con puntuación inferior a **5**, serán excluidas del proceso de estudio y baremación.

## **ANEXO 5.**

### **PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS QUE REGIRAN EL CONTRATO DE REDACCION DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN PROMOVIDAS POR LA EMPRESA MUNICIPAL ALMERÍA XXI, S.A.**

#### **PRIMERA.- OBJETO.**

Constituye el objeto del presente contrato la Redacción de Proyecto y Ejecución de las Obras que se especifican en el Cuadro Resumen del Contrato que se adjunta como **Anexo 5.1**, promovidas por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. incluido el suministro, transporte y montaje de los materiales, así como todos los elementos precisos para la ejecución del Proyecto indicado, en la forma y condiciones que se establecen en el presente contrato.

#### **SEGUNDA.- DOCUMENTOS CONTRACTUALES.**

La CONTRATA ejecutará las obras dentro de los términos de este contrato y conforme a los siguientes documentos:

1. El presente Pliego y sus Anexos.
2. El Proyecto Básico y de Ejecución, que ha de redactarse de acuerdo con las normas establecidas en las Bases y Pliego anexo y obtener las correspondientes autorizaciones administrativas y aprobaciones municipales y autonómicas, siendo los documentos contractuales del mismo:
  - a. Los Planos.
  - b. La memoria.
  - c. El estado de las mediciones y presupuesto.
  - d. Cuadros de precios, incluyendo coste/hora de operarios.
  - e. Pliego de condiciones Técnicas.
3. El Estudio de Seguridad y Salud a redactar.

En caso de contradicción entre algunos de los referidos documentos integrantes del contrato prevalecerán las determinaciones o criterios contenidos en dichos documentos con el mismo orden de prelación anteriormente expuesto.

Asimismo, la CONTRATA ejecutará las obras dentro de la estricta observancia de la normativa vigente estatal, autonómica y local de obligado cumplimiento para la construcción e instalaciones.

### TERCERA.- ANEXOS DEL CONTRATO.

1. Quedan integrados en el presente contrato formando parte del mismo, los siguientes documentos firmados por la CONTRATA:
  - a. Programa de Trabajo, según **Anexo 5.4**, en el cual se detalla el volumen de las obras y su importe económico por meses a lo largo de la duración prevista para dicha obra, sin perjuicio de lo dispuesto en la estipulación vigesimosexta.
  - b. La oferta presentada según **Anexo 5.2 y 5.3** con indicación expresa del porcentaje de baja ofertado.
  - c. La Oferta Técnica presentada en el Sobre Nº 2 y su concreción de superficies y usos según **Anexo 5.5**.
  - d. En su caso, el capítulo Anexo presentado en la oferta y todos los documentos que lo integran.
  - e. El presupuesto de Seguridad y Salud afectado por el porcentaje de Baja ofertado
  - f. En su caso, los elementos susceptibles de mejoras o alternativas ofertados.
2. El Presupuesto de Contrata, tal como figura en los **Anexos 5.2 y 5.3**, comprenderá los siguientes conceptos:
  - Presupuesto de Ejecución Material del Proyecto, establecido por capítulos independientes, constando al final la suma del mismo.
  - Presupuesto del Estudio de Seguridad y Salud, si es el caso, establecido en la misma forma.
  - Presupuesto de Ejecución Material del capítulo Anexo, en su caso.

La suma de los tres presupuestos se disminuirá en el porcentaje de baja ofertado por la CONTRATA, y a la cifra resultante se le aplicará el porcentaje que figure en el Cuadro Resumen del Contrato que se inserta como **Anexo 5.1** en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial y posteriormente el IVA al tipo vigente.

Dicho Presupuesto sustituye al del Proyecto, por lo cual, cada vez que se haga referencia al mismo se referirá al Presupuesto de Contrata.

3. Los documentos citados en esta cláusula y en la anterior, sólo podrán ser modificados, en su caso, por orden escrita de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. Dicha orden se considerará como parte integrante del contrato.
4. La CONTRATA reconoce que los documentos y planos reseñados en ésta y la anterior cláusula, son suficientes para la ejecución completa de la obra de acuerdo con las buenas normas de la construcción, con sujeción al precio y plazo que se pactan en este contrato y declara expresamente que dispone de los medios técnicos y empresariales para llevarla a cabo.

#### **CUARTA.- DESARROLLO DE LOS TRABAJOS.**

##### **1. PROYECTO BÁSICO:**

Una vez suscrito el Contrato, la CONTRATA viene obligada a Redactar, en los plazos establecidos en el Cuadro Resumen del Contrato que se adjunta como **Anexo 5.1** y con los requisitos indicados en los **Anexos 10, 11 y 12**, el Proyecto Básico.

##### **2. PROYECTO DE EJECUCION:**

Sometido el Proyecto Básico Redactado a tramitación para la obtención de las preceptivas autorizaciones administrativas y obtenidas la licencia municipal de obras y la calificación provisional, la CONTRATA viene obligada a Redactar, en los plazos establecidos en el Cuadro Resumen del Contrato que se adjunta como **Anexo 5.1** y con los requisitos indicados en los **Anexos 10, 11 y 12**, el Proyecto de Ejecución.

Obtenida la calificación provisional, se realizará un comparativo entre las superficies útiles que resultan del proyecto redactado objeto de licencia municipal y las superficies útiles indicadas en la Oferta Técnica aceptada por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. La alteración de dichas Superficies en mayor cuantía, no dará lugar a la modificación del Precio a percibir por LA CONTRATA, si bien se pacta expresamente que la disminución de las superficies útiles dará lugar a una indemnización a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. por parte de LA CONTRATA, cuya cantidad se determinará multiplicando el precio máximo de venta vigente por usos correspondiente a la zona donde se desarrolla la Promoción (Viviendas de Protección Oficial de Régimen General en Venta), a la fecha del presente contrato, por la diferencia existente entre los metros útiles indicados en la Oferta Técnica y los metros útiles realmente obtenidos, una vez redactado el Proyecto, en el documento de Calificación Provisional. Dicha indemnización se descontará a LA CONTRATA en la primera certificación de las obras.

### **3. EJECUCION DE LAS OBRAS DE EDIFICACION:**

Sometido el Proyecto de Ejecución Redactado a tramitación para su aprobación ante la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., el Ayuntamiento de Almería y demás autorizaciones administrativas precisas, incluida la supervisión del mismo por el Organismo de Control Técnico (OCT) designado por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., la CONTRATA viene obligada a iniciar las obras en un plazo máximo de tres meses desde la aprobación y autorizaciones del Proyecto de Ejecución.

### **QUINTA.- DIRECCION FACULTATIVA, LIBRO DE ORDENES Y ACTAS DE OBRA.**

1. La Empresa Municipal Almería XXI, S.A. designará y contratará la Dirección Facultativa de las obras.
2. La contrata queda obligada al cumplimiento de cuantas órdenes reciba de la Dirección Facultativa en el ámbito de su competencia.
3. La Dirección Facultativa está obligada a comunicar a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., con antelación suficiente, cualquier modificación de proyecto, al objeto de su aprobación, si procede.
4. La Empresa Municipal Almería XXI, S.A. se reserva el derecho de sustituir a cualquier miembro de la DIRECCIÓN FACULTATIVA.
5. La CONTRATA tendrá en todo momento en la oficina de la obra el Libro de Ordenes a disposición de la DIRECCION FACULTATIVA, así como copia del Proyecto de Ejecución de las obras, y sus posteriores modificaciones.

De las órdenes o instrucciones que se produzcan de cada visita a la obra de alguno o de todos los miembros de la Dirección Facultativa, se dará debida cuenta en el Libro de Ordenes, debiendo ser aceptadas por la CONTRATA con la firma en dicho Libro del Jefe de la obra, o de la persona que ostente la representación de la contrata para tal fin.

6. Actas: En el caso de que se produzca alguno de los hechos contemplados en el apartado 2 de la cláusula VIGESIMOSEXTA, la DIRECCION FACULTATIVA levantará acta haciendo constancia del hecho producido, de la cual se dará traslado inmediato a la CONTRATA y a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., sin perjuicio de las instrucciones insertadas en el Libro de Ordenes.

Así mismo, la Dirección Facultativa levantará acta de aquellas incidencias que, por su significación o relevancia, considere necesario poner en conocimiento inmediato de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. y de la CONTRATA.

7. Acta de Comprobación del Replanteo e Inicio de Obras: en el plazo máximo de TRES MESES a partir de de la aprobación del Proyecto de Ejecución por el Excmo. Ayuntamiento de Almería y una vez obtenidos los correspondientes informes sectoriales favorables preceptivos de la OCT, debiendo la CONTRATA proveer con anterioridad lo necesario para proceder a la comprobación del replanteo de las obras en presencia de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. y de la Dirección Facultativa en el indicado plazo. A tal efecto, la CONTRATA dispondrá:

1. Señalización suficiente en los terrenos objeto de las obras que permitan comprobar la coincidencia geométrica y topográfica de las definiciones contenidas en Proyecto con la realidad, con la precisión suficiente que permita la autorización de la Dirección Facultativa para el inicio de las obras.

Tal señalización se transcribirá al correspondiente plano o planos del Proyecto indicando las diferencias con el mismo en su caso, suscribiéndose a continuación por todos los presentes en el acto.

2. Descripción e identificación en el plano de aquellos elementos no contemplados en el Proyecto, que pudieran impedir o dificultar la ejecución de las obras, si es el caso.
3. Comprobación de la ubicación y características de las redes de servicios existentes, y su correspondencia con las definidas en Proyecto.
4. Comprobación y descripción del estado de las pavimentaciones de Acerados y calzadas perimetrales al solar, aportando fotografías en cantidad y calidad suficientes para dejar constancia del estado de las mismas.
5. Cartel de obra realizado según modelo e instrucciones de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A..
6. Copia de la póliza de Seguro de Todo Riesgo cotejada y aprobada previamente por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A..
7. Plan de Seguridad elaborado por la contrata desarrollando el Estudio de Seguridad y Salud contenido en el Proyecto, con el V<sup>o</sup> B<sup>o</sup> previo del Coordinador de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras.

#### 8. Plan de obras realizado según lo previsto en la cláusula DECIMOSEXTA.

En el Acta de Comprobación del Replanteo e Inicio de las Obras se transcribirán las comprobaciones y aportaciones documentales anteriormente reseñadas, suscribiéndose a continuación por el representante de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., los miembros de la Dirección Facultativa y quien ostente la representación de la CONTRATA debidamente autorizado por la misma para tal fin.

De no advertirse ninguna causa o elemento que impida o dificulte la normal ejecución de las obras, la suscripción de dicha acta implicará el comienzo del plazo previsto para la ejecución de las obras y demás efectos estipulados en el presente contrato.

### **SEXTA.- NOTIFICACIONES**

Las notificaciones entre la CONTRATA y la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. se realizarán por escrito y con acuse de recibo en los domicilios que figuran en el Contrato, o bien en los domicilios de las Delegaciones respectivas donde estén situadas las obras.

### **SEPTIMA.- MATERIALES**

1. La CONTRATA no podrá variar los materiales expresados en el Proyecto y Presupuesto que forman parte del contrato. Cualquier cambio o modificación en los materiales previstos deberá ser aprobado previamente por la DIRECCION FACULTATIVA y la Empresa Municipal Almería XXI, S.A.
2. La CONTRATA presentará dentro del mes siguiente al inicio de las obras muestras de los principales materiales que, aceptadas y firmadas por la DIRECCION FACULTATIVA y la CONTRATA, se conservarán en obra para su comprobación una vez empleados. De igual forma se procederá con cada material específico antes de comenzar la unidad concreta de obra en que intervenga.
3. Los materiales que se empleen en la ejecución de la obra deberán cumplir, además de las normas y calidades previstas en Proyecto, las especificaciones que sobre los mismos tengan publicados el Instituto Eduardo Torroja, y lo indicado en la Ley 26/1.984, de 19 de julio y en la Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía 5/1985, de 8 de julio para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y demás disposiciones legales vigentes que sean de aplicación.

4. La DIRECCION FACULTATIVA podrá ordenar retirar, aún después de colocados en obra, aquellos materiales que no se ajusten a las especificaciones de calidad o ejecución, o no se correspondan con las muestras aprobadas.

#### **OCTAVA.- CALIDADES Y ACABADOS**

1. La ejecución de las obras se adecuará a las **NORMAS Y CRITERIOS ESPECIFICOS DE ACEPTACION Y RECHAZO PARA LAS DIFERENTES UNIDADES DE OBRA**, incluidas en la condiciones Técnicas Generales contenidas en el Proyecto. Igualmente será de aplicación la Memoria Técnica incluida como Anexo 10 de las presente bases.
2. Las unidades que no se ajusten al Proyecto o a las Normas mencionas en el apartado anterior, serán demolidas y repuestas por la CONTRATA con todos los gastos a su cargo.
3. El empleo por la CONTRATA de materiales de mayor calidad que la reseñada en el contrato, o la sustitución de una unidad por otra que tenga asignado mayor precio, y en general la introducción en la obra de modificaciones, aunque sean beneficiosas para la misma, requerirá además de las ordenes de la DIRECCION FACULTATIVA, la autorización escrita de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., pues en otro caso, si lo hiciera voluntariamente o simplemente bajo las ordenes de la DIRECCION FACULTATIVA, solamente tendrá derecho al precio que le correspondería si hubiese construido la obra con estricta sujeción a lo contratado, sin perjuicio de la facultad que le asiste a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. de exigir la demolición y su ejecución conforme al Proyecto.
4. Si la CONTRATA ejecutase algún trabajo con materiales o sistemas constructivos inadecuados, o con deficiente mano de obra, de tal forma que la DIRECCION FACULTATIVA considerase dicho trabajo inadmisibile, la CONTRATA vendrá obligada a demolerlo cuantas veces sea necesario y reconstruirlo en forma adecuada, a sus expensas y sin derecho a reclamar cantidad alguna o aumentos de plazo por estos conceptos.
5. Cuando el Presupuesto defina una unidad citando una marca "o similar", la DIRECCION FACULTATIVA podrá exigir la "marca" indicada en el Presupuesto, u otra que, según su sólo criterio, sea similar.

## **NOVENA.- ENSAYOS Y RECONOCIMIENTOS**

1. La Empresa Municipal Almería XXI, S.A. contratará a su cargo los controles de calidad, los cuales se efectuarán con la periodicidad que se determine, sobre lo construido, materiales e instalaciones que ordene la DIRECCION FACULTATIVA.
2. La CONTRATA prestará en todo momento la colaboración necesaria no impidiendo ni retrasando cualquier control o ensayo que determine la DIRECCION FACULTATIVA. Estará obligada a facilitar cualquier información, muestra, o documentación, relativa a los materiales y proceso de ejecución de las obras, que le requiera la DIRECCION FACULTATIVA o la EMPRESA ENCARGADA DEL CONTROL DE CALIDAD.

La Empresa Municipal Almería XXI, S.A. podrá paralizar el abono de las certificaciones mensuales, en caso de existir constancia del no suministro de la información solicitada.

3. Serán de cuenta de la CONTRATA los gastos que se ocasionen por la puesta a disposición de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., o de la Empresa de Control, de cuantos medios materiales o humanos se precisen para los controles y ensayos.
4. Si la DIRECCION FACULTATIVA tuviera razones para estimar que existen defectos en la ejecución de las obras podrá, en cualquier momento, ordenar la extracción de los testigos precisos, u otro tipo de análisis, necesarios para reconocer las obras que presuma defectuosas. Si el resultado de los análisis y ensayos confirma la existencia de defectos, serán de cuenta de la CONTRATA todos los gastos que se ocasionen, incluidos los ensayos y análisis, siendo de cuenta de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. en caso contrario y siempre que no correspondan al programa de ensayos ordinarios.

## **DÉCIMA.- PERSONAL DE CONTRATA Y MEDIOS AUXILIARES**

1. La organización y ejecución de los trabajos estará a cargo de la CONTRATA que se someterá a las órdenes que a este respecto le dicte la DIRECCION FACULTATIVA. La CONTRATA nombrará el personal técnico y administrativo necesario en cada momento para la ejecución de los trabajos.

Todo el personal que intervenga en la ejecución de la obra se considerará dependiente de la CONTRATA a todos los efectos, pudiendo exigir la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. o la DIRECCION FACULTATIVA a la CONTRATA que emplee personal que reúna las condiciones profesionales necesarias. Este personal podrá ser recusado por la DIRECCION FACULTATIVA en caso de incompetencia o por causa debidamente justificada.

2. Los trabajos de la CONTRATA estarán dirigidos por un Técnico de grado medio o superior con categoría de Jefe de Obra, que tendrá la representación de la CONTRATA ante la DIRECCION FACULTATIVA y la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., y estará facultado para tomar toda clase de decisiones en nombre de aquélla. Será de su responsabilidad la seguridad e higiene de los trabajos contratados ante los Organismos competentes y deberá la CONTRATA dedicarlo exclusivamente a esta obra, estando obligado a permanecer en ella durante la jornada laboral. En obras de presupuesto de contrata inferior a 601.012,10 Euros, no se exigirán las titulaciones anteriores al Jefe de Obras, sin perjuicio que se exija la experiencia y capacitación necesaria para el tipo de obra objeto del contrato, a juicio de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. y de la DIRECCIÓN FACULTATIVA.

La CONTRATA comunicará a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., con anterioridad al levantamiento del Acta de Comprobación del Replanteo e Inicio de la Obra, el nombre y dirección del Jefe de Obra asignado a la misma.

3. Independientemente de lo indicado en el apartado anterior, permanecerá en obra durante la totalidad de la jornada de trabajo un Encargado General de la CONTRATA con mando y responsabilidad sobre la misma.
4. Todo el personal que trabaje en la obra, incluso de las empresas auxiliares y subcontratistas, deberá estar asegurado de accidentes de trabajo y dado de alta en la Seguridad Social y Mutualidades correspondientes, conforme a la normativa vigente, por cuenta de la CONTRATA, lo que en cualquier momento podrá comprobar la DIRECCION FACULTATIVA o la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. exigiendo la exhibición de todos los documentos pertinentes. La Contrata será responsable en todo caso del personal de las empresas auxiliares o subcontratas.

La Empresa Municipal Almería XXI, S.A. queda relevada por la CONTRATA de cualquier responsabilidad derivada del incumplimiento de la legislación laboral que afecte al personal que intervenga en la obra.

5. En caso de que existan subcontratos por parte de la CONTRATA, ésta será responsable del objeto de lo subcontratado como si hubiese sido ejecutado directamente por ella misma.
6. La CONTRATA notificará a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. la relación de subcontratistas y empresas auxiliares que vayan a intervenir en las obras, con un mínimo de 15 días de antelación a la fecha en que cada uno de ellos tenga previsto comenzar sus trabajos.

La Empresa Municipal Almería XXI, S.A. se reserva el derecho de vetar, por causas justificadas, la intervención de alguna de las empresas auxiliares o subcontratistas que puedan actuar en las obras.

7. La CONTRATA situará en obra la maquinaria, herramientas y demás medios auxiliares que sean necesarios. Si la DIRECCION FACULTATIVA considerase insuficientes dichos medios auxiliares para la correcta ejecución de los trabajos y para el cumplimiento de los plazos de ejecución programados, la CONTRATA vendrá obligada a incrementar o a sustituir tales medios auxiliares en la forma que determine la DIRECCION FACULTATIVA.

Tanto la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. como la DIRECCION FACULTATIVA podrán rechazar cualquier tipo de maquinaria, equipos y herramientas que a su juicio no cumplan los requisitos de funcionamiento y seguridad para el uso a que se destinan, previa justificación de tal decisión.

8. La CONTRATA será responsable de los perjuicios, gastos o retrasos que se produzcan en el caso de que la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., o la DIRECCION FACULTATIVA, rechazara materiales, maquinaria, calidades o ejecución de obra, en el estricto cumplimiento de lo estipulado en este Contrato.

## **UNDÉCIMA.- ROTURA Y REPOSICION DE SERVICIOS**

1. Los trabajos de reparación de roturas y reposición de servicios se efectuarán de acuerdo con las disposiciones del Ayuntamiento de Almería y demás Organismos Oficiales, incluso en lo referente a modificaciones de tráfico, máxima extensión de la zona demolida, nivel de ruidos, etc. En el caso de la reposición de pavimentos de no existir especificaciones concretas, será de aplicación el Pliego de Condiciones de la Dirección General de Carreteras.

Si el Ayuntamiento u otro Organismo exigiera que estas obras se subcontraten con alguna Empresa determinada, la CONTRATA lo realizará con la Empresa que se le indique, sin que ello dé lugar a alterar los precios.

2. Las roturas y reposiciones de servicios se consideran incluidas en las partidas correspondientes del Presupuesto y, por tanto, serán por cuenta de la CONTRATA. Esta responderá frente al Ayuntamiento y demás Organismos públicos o privados de las consecuencias derivadas de dichos trabajos, no pudiendo repercutir a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. responsabilidad alguna por estos conceptos. Si la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. resultara obligada a hacer frente a estas responsabilidades como consecuencia de la aplicación de Normas Generales, o a la aportación de avales previos, la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. podrá resarcirse de la CONTRATA en el importe de dichas responsabilidades y avales.
3. La CONTRATA responderá de la obra realizada durante el plazo de garantía, rehaciendo por su cuenta aquellas unidades que sean objeto de reclamación por alguna causa.

Las fianzas que cualquier Organismo Oficial pudiera exigir para garantizar la correcta ejecución de las obras, serán por cuenta de la CONTRATA.

#### **DUODÉCIMA.- EJECUCION DE LAS OBRAS Y RESPONSABILIDADES**

1. La CONTRATA ejecutará las obras con arreglo a los documentos y estipulaciones del presente Contrato, así como a cuantas prescripciones, Reglamentos y Normas sean aplicables para que queden perfectamente acabadas y conformes a la Normativa vigente.
2. Comprende asimismo este Contrato la ejecución de las acometidas, obras auxiliares e instalaciones de agua, electricidad, etc. para el servicio de la construcción, protecciones, y, en su caso, almacén, oficinas, señalizaciones, teléfono, etc.
3. Con una anterioridad mínima de diez días al inicio de las obras y firma del Acta de Comprobación del Replanteo, La CONTRATA viene obligada a realizar el replanteo de las obras, que deberá ser conformado por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. y la DIRECCION FACULTATIVA, para lo cual pondrá a disposición de ésta última todos los medios necesarios para llevarlo a cabo.
4. La CONTRATA observará una atención especial a lo dispuesto por el Ayuntamiento de Almería respecto a señalizaciones, limpieza, entrada y salida de vehículos a los terrenos, sus horarios, vertederos, acopio de materiales y su preparación.

5. La CONTRATA, en el plazo de 20 días desde la aprobación del Proyecto de Ejecución, señalará debidamente las obras por medio de carteles, cuyos modelos y emplazamientos se le indicarán. Los gastos correspondientes a la ejecución e instalación de estos carteles serán por cuenta de la CONTRATA, que igualmente se obliga a instalar los que vengan establecidos por las disposiciones vigentes en materia de actuaciones protegibles de vivienda y suelo.
6. La CONTRATA no instalará, ni permitirá instalar, ningún tipo de cartel o anuncio publicitario en cualquier sitio de la obra, sin la autorización de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A..
7. La Empresa Municipal Almería XXI, S.A. podrá disponer la colocación de anuncios sobre la obra con la única limitación de no impedir ni dificultar las maniobras de carga y descarga, o los trabajos que precise realizar la CONTRATA. Los gastos e ingresos que se produzcan por estos anuncios corresponderán a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A..
8. La CONTRATA será responsable de:
  - a. Los trabajos efectuados y de las faltas o defectos que en la obra pudieran existir por su mala ejecución o por la deficiente calidad de los materiales empleados, sin que le otorgue derecho alguno el hecho de que la DIRECCION FACULTATIVA no le haya llamado la atención sobre el particular, o que hayan sido conformadas las certificaciones parciales correspondientes a los trabajos defectuosos.
  - b. Cuantos daños, perjuicios y accidentes se puedan ocasionar por cualquier motivo propio de su actividad, tanto a sus productores y propiedades, como a los ajenos.

Indemnizará a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. de los daños y perjuicios que a ésta se le pudiesen exigir por las reclamaciones derivadas de lo expuesto anteriormente.

Serán a cargo de la CONTRATA el pago de las sanciones, multas y penalizaciones que le sean impuestas por contravenir las disposiciones legales y Reglamentos aplicables.
  - c. El funcionamiento correcto de las instalaciones, la técnica empleada durante su construcción, o la negligencia de sus trabajadores, garantizando el correcto funcionamiento de las mismas.

- d. Ante las respectivas Autoridades del Estado, Comunidad, Municipio, o de otros Organismos, por el incumplimiento de las disposiciones emanadas de los mismos, relativas a su propia actividad.
  - e. Los daños y perjuicios que se puedan ocasionar a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., directa o indirectamente, con motivo de incumplimiento del presente Contrato.
9. La CONTRATA se obliga a cumplir lo legislado en materia laboral, Seguridad y Salud en el Trabajo y Seguridad Social aceptando, sin derecho a ulterior indemnización, que la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. suspenda, con la debida justificación, la totalidad o parte de la obra por falta de observancia de las disposiciones contenidas en la citada Legislación. También se obliga la CONTRATA a aceptar cuantas órdenes pudiera dar la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. o la DIRECCION FACULTATIVA sobre esta materia, comprometiéndose a adoptar cualquier medida en orden a la prevención de accidentes.
10. La contrata elaborará el Plan de Seguridad y Salud desarrollando el Estudio de Seguridad y Salud contenido en el Proyecto, conforme a lo dispuesto en la legislación vigente.

El Plan de Seguridad y Salud será aportado por la CONTRATA en el Acta de Inicio de Replanteo con el Visto Bueno previo del Coordinador de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras. A tal efecto, la CONTRATA deberá poner a disposición del mismo el Plan de Seguridad y Salud en el plazo máximo de 30 días desde la aprobación del Proyecto de Ejecución.

La CONTRATA se abstendrá de iniciar las obras, en tanto no tenga constancia expresa de la aprobación del Plan de Seguridad presentado.

La elaboración, aprobación y ejecución del Plan de Seguridad no supondrán en ningún caso alteración del precio del contrato.

11. El Coordinador de Seguridad y Salud y subsidiariamente la Dirección Facultativa de las obras dirigirán y vigilarán la observancia y cumplimiento del Plan de Seguridad, así como el de la Normativa vigente al respecto, obligándose la CONTRATA al cumplimiento de las ordenes o instrucciones que los mismos realicen. La falta de instrucciones u observaciones de dichos facultativos no exonerará a la CONTRATA del fiel cumplimiento del Plan de Seguridad, siendo de su única responsabilidad las responsabilidades o sanciones administrativas que pudieran derivarse del incumplimiento del mismo.

La CONTRATA deberá facilitar a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. copia de los documentos justificativos de las denuncias formuladas a la CONTRATA, de la reparación o indemnización de los daños ocasionados, de los pagos de las multas impuestas, y demás que fuesen pertinentes.

### **DECIMOTERCERA.- MODIFICACIONES AL PROYECTO**

1. Se entiende como modificación al Proyecto y demás documentos que integran el contrato, a todas aquellas variaciones o alteraciones de lo diseñado o señalado en los mismos, como consecuencia de la reducción, supresión, sustitución o aumento de unidades de obra, o por la introducción de nuevas unidades de obra que se produzcan con posterioridad a la aprobación del Proyecto de Ejecución. No tendrán tal carácter aquellas variaciones y modificaciones propias de la ejecución de la obra ocasionadas por el replanteo general e interpretaciones de la DIRECCION FACULTATIVA sobre la forma de ejecutar los trabajos. Tampoco se considerarán modificaciones la subsanación de aquellos errores, defectos u omisiones en las mediciones y presupuestos incluidos en el Proyecto.

Las modificaciones podrán venir motivadas por acuerdo de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., o por necesidades surgidas de la propia ejecución de la obra o por requerimiento de la Administración competente.

Será requisito indispensable para la ejecución de las modificaciones el que la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. lo comunique a la CONTRATA, por escrito, con 15 días de anticipación a su ejecución en obra, y que exista, en su caso, un precio acordado antes del inicio de los trabajos.

2. A efectos de este contrato, los únicos planos que tendrán valor y serán manejados entre las partes, serán los del Proyecto. Si durante el transcurso de las obras fuese necesaria alguna ampliación de estos planos sobre la construcción e instalaciones, las partes se someten a lo que en tal sentido disponga la DIRECCION FACULTATIVA. Sin embargo, cuando estos nuevos planos supongan una modificación al proyecto, será necesaria la conformidad por escrito de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A..

A la finalización de las obras se compulsarán los planos del Proyecto con la obra realmente ejecutada. La CONTRATA facilitará los detalles constructivos y de instalaciones que sean precisos para que la DIRECCION FACULTATIVA actualice dichos planos, en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 26/1.984, de 19 de julio y en la Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía 5/1985, de 8 de julio para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

3. El incremento, disminución o compensación de coste que resulte de las modificaciones se calculará aplicando, al número de unidades que varíen, los precios unitarios que figuran en el Presupuesto de Contrata, con sus correspondientes porcentajes de costos indirectos, gastos generales, Beneficio Industrial, Baja de oferta e IVA, salvo en el caso de nuevos precios, donde se aplicarán los precios contradictorios aprobados previamente por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A..

Las modificaciones al Proyecto, incluso aquellas que no tengan repercusión económica, se tramitarán ante la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. mediante la redacción del documento MODIFICADOS AL PROYECTO en la forma y contenido definido en el apartado siguiente.

4. Documentos de MODIFICADOS AL PROYECTO.

Serán redactados por la Dirección Facultativa de las obras.

La redacción de modificados al Proyecto se regirán por los siguientes criterios:

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 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.

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 último Banco de Precios publicado por la 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 señalado en el contrato de ejecución de obras.

Presupuesto Reformado.- 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 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 MODIFICADO.

El documento de Modificado al Proyecto incluirá los planos que sean necesarios y, una vez aprobado por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., entrará a formar parte integrante del contrato de ejecución de las obras para todos los efectos dimanantes del mismo.

5. Cuando la variación del Proyecto venga determinada por la adaptación dimensional de lo proyectado a las medidas reales del solar donde se ubican las obras, o por otras circunstancias ajenas a la voluntad de las partes, sin que esta adaptación suponga modificaciones estructurales o en el diseño general de la obra, la modificación del presupuesto se realizará incrementando o disminuyendo proporcionalmente, según sea el caso, los capítulos del presupuesto correspondientes a Estructura, Albañilería, Cubierta, Revestidos y Pinturas en el mismo porcentaje que suponga la diferencia entre el total de superficie construida proyectada y total de superficie construida ejecutada, quedando inamovibles el resto de los capítulos del presupuesto.

Dado que el Proyecto ha sido redactado por LA CONTRATA, las diferencias de superficies, independientemente de la cuantía del aumento, no darán lugar a modificación del presupuesto.

Cuando la variación por las causas contempladas en este apartado implique soluciones constructivas diferentes a las definidas en el proyecto, o cambios significativos en el diseño general, la modificación presupuestaria se realizará conforme a lo dispuesto en los demás apartados de esta cláusula.

6. La CONTRATA está obligada a realizar las modificaciones ordenadas por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A.. Estas modificaciones podrán variar el precio establecido en la Estipulación DECIMONOVENA, y siempre que su importe total represente una variación superior al 15% del precio total de las obras, podrá establecerse un nuevo plazo de ejecución entre las partes, igual o inferior al tanto por ciento de aumento de obra.

Las modificaciones que se refieran a variar la calidad de algunas partidas o unidades de obra, o bien a sustituir unas unidades por otras de las propuestas en los documentos de este Contrato no darán lugar a alteraciones en el plazo de ejecución.

7. Cuando las modificaciones reduzcan el precio total de la obra, la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. compensará a la CONTRATA únicamente con los costos indirectos que ésta haya dejado de percibir, calculados al 6% de la obra dejada de realizar. Sólo se aplicará lo dispuesto en éste párrafo cuando las modificaciones supongan una disminución superior al 20% del precio total de la obra.
8. Si las unidades no previstas que la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. contrate directamente con otra Empresa, precisaren ayudas y coordinación en obra por parte de la CONTRATA, ésta estará obligada a prestarlas, teniendo derecho a percibir por el concepto de costos indirectos, coordinación, gastos, y Beneficio Industrial el DIEZ POR CIENTO (10%) sobre el coste real según facturas de dicha partida, antes de aplicar a las mismas el Impuesto sobre el Valor Añadido, sin ninguna otra compensación.
9. Si, por cualquier causa, fuese preciso realizar determinados trabajos por el sistema de Administración, la CONTRATA percibirá los importes de la mano de obra con sus obligaciones sociales, materiales, transportes y gastos indirectos de la obra de acuerdo con los precios unitarios que se incluyen en el nº 2, apartado d) cláusula SEGUNDA, incrementados en los porcentajes aprobados.

Para realizar estos trabajos será condición indispensable que sean ordenados por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., y los precios, previamente aprobados, se ajustarán a lo especificado en esta estipulación.

## **DECIMOCUARTA.-INSPECCION Y VISITA A LA OBRA**

1. La Empresa Municipal Almería XXI, S.A., a través de sus representantes, podrá visitar las obras cuantas veces desee, así como controlarlas e inspeccionarlas, dando las advertencias e instrucciones necesarias a la CONTRATA a través de la DIRECCION FACULTATIVA.

La DIRECCION FACULTATIVA advertirá a la CONTRATA los defectos que observe en materia de seguridad, señalización, orden, daños, etc., que puedan dar lugar a incidentes, retrasos, paralizaciones, sanciones o molestias, y perjudicar las relaciones de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. con terceros.

2. Cuando la DIRECCION FACULTATIVA realice estas visitas de inspección irá acompañada por un responsable de la CONTRATA, que recibirá y cumplimentará las comunicaciones y órdenes que se le indiquen. La CONTRATA facilitará el personal y medios precisos para efectuar las inspecciones y controles de obra por su cuenta y cargo, no procediendo facturación alguna a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. por este concepto.
3. No deberán tener acceso a la obra aquellas personas que no hayan sido debidamente autorizadas por la DIRECCION FACULTATIVA, salvo la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., siendo responsable la CONTRATA de los accidentes que en personas o cosas pudieran ocurrir por incumplimiento de esta norma.
4. La CONTRATA, durante la ejecución de la obra, deberá tener ésta en perfecto estado de orden.

Así mismo, al término de la construcción deberá desmontar, demoler y transportar fuera de la obra la maquinaria, encofrados, caseta de obra y cualquier elemento sobrante, debiendo entregar las obras a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. terminadas, sin escombros ni restos de materiales, y con los pavimentos, y aceras limpios.

## **DECIMOQUINTA.- LICENCIAS, ACOMETIDAS Y HONORARIOS**

1. Salvo la Licencia Municipal de Obras y/o el Impuesto de la Construcción, en su caso, serán por cuenta de la CONTRATA la solicitud y pago de cualquier licencia administrativa que fuera necesaria para la ejecución de las obras e instalaciones provisionales y definitivas, así como las acometidas de todos los servicios, provisionales y definitivas, el consumo de energía eléctrica, agua o cualquier otro servicio a utilizar para la ejecución de las obras, pudiendo la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. repercutir sobre la CONTRATA cualquier pago que le fuera exigido por estos conceptos. También serán por cuenta de la CONTRATA los gravámenes, arbitrios, tasas, e impuestos que se deriven de la construcción de la obra contratada.

El retraso en la obtención de las acometidas, tanto provisionales como definitivas, de agua, energía eléctrica y alcantarillado para uso de la construcción será soportado por la CONTRATA, siempre que dicho retraso no sea por causas imputables a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A..

2. Será por cuenta de la CONTRATA la contratación y abono de los honorarios de cuantos Proyectos adicionales sean precisos para la legalización de instalaciones comprendidas en la ejecución de las obras contratadas.

Serán por cuenta de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. los honorarios de facultativos que sean precisos para la legalización y ejecución de las unidades que la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. se reserve para contratar con terceras personas.

## **DECIMOSEXTA.- PROGRAMACION DE OBRA**

En el acto formal para la comprobación de replanteo, la CONTRATA aportará programación pormenorizada de las obras, de acuerdo con el plazo total y programación económica ofertadas en **Anexo 5.4**, detallando por cada bloque (unidad constructiva separada por junta de dilatación) los plazos parciales para la ejecución de los siguientes hitos:

- 1.- Enrase de cimentación.
- 2.- Coronación de estructura.
- 3.- Terminación de cubiertas.
- 4.- Terminación de piso piloto, en su caso.
- 5.- Terminación de divisiones interiores y redes de instalaciones.

- 6.- Terminación de alicatados y solados.
- 7.- Terminación de carpinterías, aparatos y mecanismos de instalaciones y resto de revestidos.
- 8.- Terminación de trabajos de urbanización, acometidas, remates y acabados.
- 9.- Terminación total de las obras, en perfecto estado para proceder a la Recepción, en las condiciones establecidas en la Cláusula VIGESIMOCUARTA.
- 10.- Fecha de Recepción. Se establecerá como mínimo con el período de un mes de intervalo con el hito anterior, y se hará coincidir con el plazo máximo indicado en el Contrato contado a partir de la fecha de Comprobación del Replanteo e Inicio de las Obras.

La programación de hitos de obra se acompañará de resumen económico con indicación mensual del presupuesto ejecutado, cronológicamente coherente con la finalización de los hitos correspondientes.

Este documento suscrito por la CONTRATA, Dirección Facultativa y la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. pasará a formar parte integrante del contrato.

Será de exclusiva responsabilidad de la CONTRATA efectuar con la debida antelación consultas, contrataciones, etc., para ejecutar las obras en los plazos y programa previsto.

La CONTRATA queda obligada al cumplimiento de la programación de las obras ofertada para la licitación del contrato según **Anexo 5.4** y que queda incorporada a este documento conforme señala la cláusula tercera, debidamente firmada por la CONTRATA, la DIRECCIÓN FACULTATIVA y la Empresa Municipal Almería XXI, S.A..

La modificación del programa de obra a instancia de la CONTRATA requerirá la autorización expresa por escrito de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., a cuyo efecto aquél formulará una solicitud debidamente justificada, junto con la propuesta de nuevo programa, a la DIRECCIÓN FACULTATIVA, con un mes de anticipación a la fecha prevista para la entrada en vigor del nuevo programa. La DIRECCIÓN FACULTATIVA informará la solicitud y la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., a la vista de la solicitud y del informe, decidirá sobre la autorización.

Si la modificación del programa responde a la iniciativa de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., esta resolverá sobre la misma, previa audiencia de la CONTRATA y del informe de la DIRECCIÓN FACULTATIVA, en su caso.

## **DECIMOSÉPTIMA.- PLAZOS DE EJECUCION**

1. El plazo total para la redacción de los Proyectos Básico y de Ejecución y la forma de computarlos se efectuará según lo establecido en el Cuadro Resumen del Contrato que se adjunta como **Anexo 5.1.**
2. El plazo total para la ejecución de las obras será el establecido en el Cuadro Resumen del Contrato que se adjunta como **Anexo 5.1.**

El plazo se computa a partir de la fecha de la firma del Acta de Comprobación del Replanteo e Inicio de las Obras.

Se considera que todas las fechas que figuran en el programa de la obra están dentro del plazo indicado.

3. La Empresa Municipal Almería XXI, S.A. podrá suspender tanto el plazo de Redacción de los Proyectos (Básico y/o de Ejecución), como el de ejecución de las obras por un período máximo de tres meses, y la CONTRATA sólo tendrá derecho a ampliar el plazo de Redacción de los Proyectos y/o de ejecución total de las obras, según lo que proceda, por el tiempo que éstos hayan quedado suspendidos, sin incremento de precio o costo alguno. Igualmente la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. podrá ampliar el plazo de Redacción de los Proyectos y/o de ejecución total de las obras hasta un máximo de tres meses, en las condiciones señaladas.
4. Cuando la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. considere necesaria la suspensión de la ejecución de la Redacción de los Proyectos y/o de las obras por un período superior a tres meses, lo pondrá en conocimiento de la CONTRATA, expresando los motivos que justifican la suspensión y el alcance de la misma.

La CONTRATA, en el plazo de diez días alegará por escrito lo que considere oportuno, respecto a la suspensión planteada y formulará propuesta motivada y valorada de los daños y perjuicios que la suspensión le pueda irrogar.

La Empresa Municipal Almería XXI, S.A., a la vista de las alegaciones formuladas por la CONTRATA y, solo para el caso de suspensión en la ejecución de la obras, del informe de la DIRECCIÓN FACULTATIVA, acordará lo necesario sobre la suspensión del contrato y sobre la indemnización de daños y perjuicios.

En el caso de que la suspensión afecte a la Redacción de Proyecto, si la CONTRATA fuese disconforme con lo decidido por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., tendrá derecho a la liquidación de la parte del trabajo realizado, dicha liquidación se realizará aplicando los baremos de honorarios del Colegio Profesional correspondiente y, si fuese posible, tras una valoración realizada por dicho Colegio Profesional.

En el caso de que la suspensión afecte a la ejecución de las obras, si la CONTRATA fuese disconforme con lo decidido por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., tendrá derecho a la liquidación de la parte de obra ejecutada en las condiciones que se establecen en la estipulación VIGESIMO CUARTA para la Recepción. En este caso la CONTRATA mantendrá la vigilancia de la obra con cargo a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. por el tiempo que fuese necesario.

5. La suspensión o ampliación del plazo, bien de Redacción de Proyecto, bien de ejecución de las obras, quedará reflejada en un acta, suscrita por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., la DIRECCION FACULTATIVA, en el caso de ejecución de las obras, y la CONTRATA, en la que se hará constar los motivos de la suspensión o ampliación, estado de los Proyectos o de las obras, según proceda, y el acopio de materiales que exista.
6. Si la CONTRATA tuviera conocimiento de circunstancias que impidiesen la construcción con arreglo al plan de trabajo fijado, lo comunicará a la DIRECCION FACULTATIVA fehacientemente en el plazo de una semana. La DIRECCION FACULTATIVA determinará la incidencia en el plazo de ejecución y dará traslado a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. para su conformidad. Sin el cumplimiento de estas determinaciones no serán tenidos en cuenta los posibles retrasos.

## **DECIMOCTAVA.- DEMORA EN EL PLAZO DE EJECUCIÓN Y PENALIZACIONES**

### **A) EN LA FASE DE REDACCIÓN DE PROYECTO (BASICO Y/O DE EJECUCION):**

1. El contratista está obligado a cumplir tanto el plazo final como los plazos parciales que en relación con cada uno de los objetos simples o servicios, hayan sido fijados.
2. Si el contratista, por causas imputables al mismo, hubiera incurrido en demora respecto de los plazos parciales o total se estará a lo dispuesto en el artículo 196 y siguientes de la LCSP.

3. Cuando LA EMPRESA MUNICIPAL ALMERÍA XXI, S.A. opte por la imposición de penalidades concederá la ampliación del plazo que se estime necesario; si bien, nunca la prórroga podrá sobrepasar la fecha en que LA EMPRESA MUNICIPAL ALMERÍA XXI, S.A. precise, de forma perentoria, las prestaciones objeto del contrato.
4. Los importes de las penalidades por demora se harán efectivos mediante deducción de los mismos en las futuras certificaciones de obra o facturas que se produzcan. En todo caso la garantía definitiva responderá de la efectividad de aquéllas en los términos establecidos en el artículo 88 de la LCSP.
5. Cuando la elaboración de la prestación dependa o esté en función de otros trabajos o factores ajenos al contratista, de forma que haya de ajustarse a los plazos de realización o disponibilidad de éstos, los retrasos debidos a ello no darán lugar a la aplicación de la penalidad. Todo ello, sin perjuicio de lo previsto para los casos de suspensión.
6. Si el retraso fuera por motivos no imputables al contratista, se estará a lo dispuesto en el artículo 197.2 LCSP.
7. El Responsable del Contrato exigirá al contratista la subsanación de los defectos, insuficiencias técnicas, errores materiales, omisiones e infracciones de preceptos legales o reglamentarios que le sean imputables, otorgándole al efecto un plazo prudencial que no podrá exceder de un mes, con carácter general, y de dos meses, en el caso del objeto consistente en elaboración de los proyectos de obras.
8. De persistir el incumplimiento en cuanto a la ejecución parcial de las prestaciones objeto del contrato, LA EMPRESA MUNICIPAL ALMERÍA XXI, S.A. podrá optar, indistintamente, por su resolución o por computar el tiempo requerido para las correcciones de los trabajos defectuosos o mal ejecutados a efectos de sanción por retrasos, de acuerdo con lo establecido anteriormente.

#### B) EN LA FASE DE EJECUCION DE LAS OBRAS:

1. Para garantizar el cumplimiento del programa de obra previsto y, en definitiva, la fecha de terminación real de la obra según se indica en la Estipulación DECIMOSEPTIMA, se establece una penalización por retrasos parciales y finales de la obra, sin perjuicio de la facultad que tiene la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. de resolver el presente Contrato y de la reserva expresa de acciones en resarcimiento de los daños y perjuicios de cualquier naturaleza que le pueda ocasionar la demora en los plazos de ejecución de la obra.

2. La penalización se graduará, en función de la demora, de acuerdo con la siguiente escala.
  - Si el retraso no excediese de 30 días naturales respecto a éste no se aplicará penalización alguna.
  - Cuando exista un retraso superior a un mes, e inferior a dos meses se aplicará una penalización por un importe del 3 por mil del presupuesto total de las obras.
  - Por diferencias entre dos y tres meses, el 9 por mil del presupuesto total de las obras
  - Por diferencias superiores a tres meses el 15 por mil del presupuesto total, por cada mes de diferencia.
3. Para precisar el tiempo a considerar de retraso en las penalizaciones se tendrá en cuenta los importes a origen de las certificaciones, y los importes mensuales consignados, en el Plan de Obras.
4. Se entiende por presupuesto total de la obra, el presupuesto de Contrata.
5. Las penalizaciones se aplicarán de forma automática sobre cada una de las certificaciones o liquidaciones de obra que presente la CONTRATA y se devolverán, de igual forma automática, al abonar las certificaciones o liquidaciones de obra, cuando la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. compruebe que los retrasos han sido recuperados en el transcurso de la obra, salvo que dicha demora haya causado perjuicios a los intereses de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A..
6. Si la entrega final de la obra se demorase del plazo previsto en este Contrato por causas imputables a la CONTRATA, la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. tendrá derecho al cobro definitivo de las penalizaciones retenidas en el transcurso de la obra.
7. Sin perjuicio de lo anterior, si la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. considerase que la demora es de tal magnitud que difícilmente pueda ser recuperable durante el transcurso de la obra, lo comunicará a la DIRECCIÓN FACULTATIVA para que compruebe dicho extremo y, en su caso, emita informe en el que se valoren las causas y entidad de la demora y las consecuencias de la misma en el normal desarrollo de la obra, así como las medidas a adoptar y, en su caso, nuevo programa de obras.
8. El informe anterior se pondrá en conocimiento de la CONTRATA para que, en el plazo de diez días, alegue lo que considere conveniente.

9. A la vista de lo anterior, la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. acordará lo necesario, quedando facultada, en su caso, para optar por la resolución del contrato o por conceder una prórroga, estableciendo en este caso el nuevo programa de obra y las penalizaciones que en su caso procedan, a cuyo efecto se tendrá en cuenta la graduación que se establece en el apartado 2 anterior, que serán compensadas de las certificaciones o liquidaciones de obra.

## **DECIMONOVENA.- PRECIO DE LAS OBRAS Y FORMA DE PAGO**

1. La contratación del servicio y de las obras se hace de acuerdo con las cláusulas del presente Contrato y por el importe total ofertado por la CONTRATA que figura como Presupuesto de Contrata en los **Anexos 5.2 y 5.3** unidos al presente contrato. Esta cantidad lleva incluidos los Gastos Generales, el Beneficio Industrial y el Impuesto Sobre el Valor Añadido (IVA) al tipo vigente.

El precio pactado en esta Cláusula está vinculado a la concreción, una vez redactado el Proyecto y tras la obtención de la licencia municipal, calificación provisional y demás autorizaciones administrativas, de las superficies útiles indicadas en la Oferta Técnica aceptada por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. La alteración de dichas Superficies en mayor cuantía, no dará lugar a la modificación del Precio a percibir por LA CONTRATA, si bien se pacta expresamente que la disminución de las superficies útiles dará lugar a una indemnización a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. por parte de LA CONTRATA, cuya cantidad se determinará multiplicando el precio máximo de venta vigente por usos correspondiente a la zona donde se desarrolla la Promoción (Viviendas de Protección Oficial de Régimen General en Venta), a la fecha del presente contrato, por la diferencia existente entre los metros útiles indicados en la Oferta Técnica y los metros útiles realmente obtenidos, una vez redactado el Proyecto, en el documento de Calificación Provisional.

En ningún caso la CONTRATA podrá exigir de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. por la realización total del objeto del contrato, cuando éste se ejecute de acuerdo con los documentos que forman parte de este Contrato, cantidad superior a la indicada en esta cláusula, al ser el precio pactado fijo y definitivo, aunque aumenten el precio de los materiales o mano de obra, ya que esta circunstancia queda pactada por las partes que está incluido en el presupuesto de contrata, cualquiera que sea la cuantía de dicho aumento.

En el precio mencionado está incluido asimismo cualquier gravamen, arbitrio, tasa o impuesto que pudiera derivarse o establecerse por la ejecución de la obra, y que serán totalmente a cargo de la CONTRATA, excepto la tasa por Licencia Municipal de Obras o Impuesto de la Construcción que, en caso de no existir exención, será por cuenta de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A..

2. La mayor o menor medición de unidades de obra ejecutadas, respecto a las contenidas en el estado de mediciones del proyecto y en el capítulo Anexo, en su caso, no supondrá modificación o variación de presupuesto, aunque estas diferencias sean consecuencia de errores cuantitativos o aritméticos detectados en el estado de mediciones y presupuesto, citado en el nº 3 apartado c) de la cláusula SEGUNDA.
3. No supondrán variación o modificación del presupuesto, la ejecución de unidades de obras o partes de las mismas no incluidas en el estado de mediciones y presupuesto, y que sin embargo, estén definidas en cualquiera de los documentos que integran el CONTRATO, o que sin estarlo explícitamente su ejecución venga determinada implícitamente por las normas de la buena construcción, o como consecuencia lógica de la ejecución de alguna unidad de obra o partida definidas en dichos documentos.

En su caso, las unidades de obras o partes de las mismas que estén incluidas y valoradas en el CAPITULO ANEXO integrante de este CONTRATO, serán certificadas en la misma cuantía y precio que figure en el mismo.

4. Caso de que la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. introdujese variaciones en el proyecto y documentación recogida en este Contrato, de acuerdo con lo fijado en la Estipulación DECIMOTERCERA, las cifras totales indicadas en el Apartado 1 anterior serán modificadas, en más o en menos, de acuerdo con lo reflejado en dicha Estipulación.
5. El abono de los trabajos contratados se hará por medio de certificaciones mensuales, acompañadas de su correspondiente factura, hechas de la forma indicada en la Estipulación VIGESIMOPRIMERA.

Del importe de cada factura, la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. deducirá: las retenciones que se indican en el apartado 4 de la cláusula VIGESIMOTERCERA, las penalizaciones a que hubiere lugar según la cláusula DECIMOCTAVA y las indemnizaciones que procediesen según el apartado 1 de la presente cláusula.

6. El pago de las facturas se efectuará mediante la entrega por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. a la CONTRATA de un efecto aceptado o pagaré con vencimiento a 60 días desde la fecha de cierre de la correspondiente certificación, entendiéndose como tal la fecha de entrada en el Registro de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., una vez conformada por la CONTRATA y la DIRECCIÓN FACULTATIVA. En caso de pago mediante letra de cambio, su coste correrá a cargo de la CONTRATA, quién aportará la plantilla junto con la correspondiente factura.
7. La totalidad de la obra ejecutada se considerará perteneciente a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., hállese o no pagada. El precio de lo realizado otorga un derecho de crédito a favor de la CONTRATA pero nunca el derecho de retener o paralizar la obra, a la que tendrá siempre derecho de acceso y de posesión la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., sin perjuicio de los derechos al cobro de la CONTRATA y de la preferencia que el crédito pudiera tener.

## **VIGÉSIMA.- PRECIOS UNITARIOS**

1. La CONTRATA dispondrá, a su exclusivo cargo, de los elementos personales y materiales precisos para la Redacción de los Proyectos Básico y de Ejecución, así como el Estudio de Seguridad y Salud y todos los proyectos complementarios precisos para la obtención de las autorizaciones administrativas en orden al inicio y ejecución de la totalidad de las obra objeto del contrato. Igualmente queda obligada a la redacción de todas las modificaciones y subsanaciones que se originen como consecuencia de la tramitación de los mencionados Proyectos.
2. La CONTRATA adquirirá y tendrá a su cargo los materiales comunes, elementos auxiliares, y todos aquellos que sean precisos para la ejecución de la obra.
3. Están incluidos en los precios unitarios, siendo a cuenta de la CONTRATA, entre otros, los siguientes conceptos:
  - a. La totalidad de los materiales con su parte proporcional de recortes o pérdidas, así como todas las piezas auxiliares y pequeño material necesario para el correcto funcionamiento de cada unidad. Se incluye también el Impuesto sobre el Valor Añadido que grave la adquisición de los materiales, así como el transporte en general de todos aquellos hasta su colocación en obra.
  - b. La mano de obra, incluida la de ejecución de pruebas, replanteos, guardas, transportes a obra del personal, etc., con las cargas y Seguros Sociales que marca la Ley.

- c. Todas las herramientas, maquinaria, medios auxiliares, casetas de obra, andamios de cualquier tipo, protecciones tales como vallas, pantallas, lonas y otros dispositivos precisos para ejecutar los trabajos, evitar daños y delimitar las obras, incluyendo su transporte y movimientos precisos para la ejecución de las mismas.
  - d. La solicitud y pago de las Licencias Administrativas, cánones, tasas, arbitrios para las obras menores, vallas, paso de carruajes e instalaciones en general, derivados de su propia actividad.
  - e. La redacción, ejecución y visados de los Proyectos Oficiales de instalaciones incluidas en el presupuesto de contrata que fuere preciso presentar en los organismos oficiales que corresponda, con sus gastos.
  - f. Acometidas provisionales y definitivas de servicios.
3. Será de cuenta y riesgo de la CONTRATA el suministro, transporte, preparación, montaje y desmontaje en obra de toda la maquinaria y medios auxiliares, asumiendo aquella por entero las responsabilidades que se deriven de las disposiciones y condiciones de dichos medios auxiliares, en caso de insuficiencia o imperfección de los mismos.

## **VIGESIMOPRIMERA.- CERTIFICACIONES DE OBRA**

1. La redacción de las certificaciones mensuales de obra se llevará a cabo por la DIRECCION FACULTATIVA quien tomará los datos necesarios en obra para componer las referidas certificaciones.

La CONTRATA remitirá a la DIRECCION FACULTATIVA el estudio de las mediciones dentro de los 3 primeros días del mes siguiente al que corresponde la certificación.

Las certificaciones se expedirán por la DIRECCIÓN FACULTATIVA en función de las unidades ejecutadas según el Presupuesto.

Las certificaciones parciales irán numeradas y referidas al origen de obra, haciendo constar en cada una el mes y año a que corresponda. Deberán formularse por triplicado ejemplar.

2. No se certificará ninguna cantidad por el acopio del material que la CONTRATA pudiera haber realizado en obra.
3. La medición y valoración para la confección de las certificaciones parciales se hará de acuerdo con el siguiente criterio:

- a. Para efectuar la medición parcial de las unidades ejecutadas en obra se estará a lo dispuesto en los criterios enumerados en los epígrafes de mediciones o en su defecto en el Pliego de Condiciones Técnicas del Proyecto.
  - b. No podrá ejecutar la CONTRATA ninguna unidad de obra que implique ocultación de lo anterior, sin que ésta haya sido medida y aceptada por la DIRECCION FACULTATIVA. En caso de incumplimiento por parte de la CONTRATA, se tomará como medición la estimada por la DIRECCION FACULTATIVA.
  - c. El último día de cada mes se cerrará la valoración de las obras, la cual se hará aplicando los precios unitarios del Presupuesto del nº 1 apartado b) de la cláusula TERCERA, anexo a este contrato, a la medición de obra ejecutada, conforme se especifica en esta cláusula. A este importe de ejecución, material se le aplicarán los porcentajes de Baja, los gastos generales y Beneficio Industrial correspondientes que figuran en Presupuesto. En ningún caso, podrá superar la medición certificada de una partida o capítulo a la del Proyecto, salvo ampliaciones o modificaciones que se certificarán según cláusula DECIMOTERCERA.
4. Todas las certificaciones, expedidas por la DIRECCION FACULTATIVA, serán conformadas por la CONTRATA antes de pasarlas a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., disponiendo del plazo de 15 días a partir de su presentación para su aprobación o reparos, los cuales, de existir, serán subsanados en la propia certificación.

En el caso de que sobre alguna o algunas partidas no hubiera conformidad, se incluirán éstas en la certificación al sólo criterio de la DIRECCION FACULTATIVA, sin perjuicio de su regularización en posteriores certificaciones.

5. Se entenderá que las cantidades satisfechas por certificaciones tienen carácter de devengos a cuenta, que no adquirirán carácter definitivo hasta que se formalice la liquidación final de las obras objeto de este Contrato, pudiendo la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. resarcirse de la CONTRATA mediante la compensación oportuna de cuantas anomalías pudieran ser observadas con posterioridad a la aprobación o pagos efectivos.

Las certificaciones conformadas durante el transcurso de la obra, hasta la Recepción y Liquidación Final de la misma, no supondrán en manera alguna la aceptación de ninguna unidad, a efectos de recepción.

6. A la terminación de la obra, la DIRECCION FACULTATIVA deberá redactar la certificación o liquidación final de toda la obra desglosada debidamente por conceptos, la cual será conformada para la CONTRATA y, en su caso, abonada por el saldo resultante, tal como se señala para las liquidaciones parciales. Sin la redacción y aprobación de dicha liquidación final no se considerará terminada la obra.
7. Para el caso de las variaciones al Proyecto indicadas en la Estipulación DECIMOTERCERA en que se produzcan incrementos del precio total de las obras, la DIRECCION FACULTATIVA liquidará estos conceptos en certificaciones independientes.

Cuando como consecuencia de estas variaciones se produzcan disminuciones del precio total de las obras, la DIRECCION FACULTATIVA deducirá estos importes en certificaciones independientes.

#### **VIGESIMOSEGUNDA.- REVISION DE PRECIOS**

Se pacta expresamente por las partes la no revisión de los precios de este contrato, que se consideran fijos e inalterables para toda la duración de las obras.

#### **VIGESIMOTERCERA.- GARANTIAS Y SEGUROS DE LA CONSTRUCCION E INSTALACIONES**

1. El CONTRATISTA es responsable de ejecutar y terminar las obras asumidas a su riesgo y ventura y además acepta y asume toda responsabilidad frente a terceros, por los daños que pueda ocasionar a éstos, durante la ejecución de las obras, por causa de éstas o por acción u omisión del mismo o de sus operarios y empleados.

Sin perjuicio de lo anterior, el CONTRATISTA viene obligado a asegurar hasta la finalización del plazo de garantía y liquidación del contrato, tanto el riesgo de la construcción de las obras, por el importe total de su cifra de adjudicación, como la cobertura de la responsabilidad civil por daños a terceros, por una cuantía mínima del 20% del Presupuesto de Contrata, o de 150.253 euros, si aquella fuera inferior.

En caso de siniestro, el importe de las indemnizaciones será aplicado íntegramente a la reposición de la obra a la situación inmediatamente anterior al siniestro o al pago de daños a terceros.

El hecho de suscribir las pólizas antes señaladas no exime a la CONTRATA de las responsabilidades previstas en este contrato.

2. La CONTRATA presentará a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. una copia de las pólizas de seguro anteriormente citadas y de los justificantes del pago de las primas, en el acto de comprobación del replanteo e inicio de las obras. En el plazo de diez días la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. comunicará a la CONTRATA su conformidad o disconformidad con las mismas. En este último caso, requerirá a la CONTRATA para que en el plazo de diez días subsane las deficiencias observadas. En el supuesto de incumplimiento total o parcial del requerimiento por la CONTRATA, la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. queda facultada para suscribir las pólizas con la Compañía de Seguros que considere conveniente, descontando el importe de las primas de las certificaciones de obra que presente la CONTRATA.
3. Sin perjuicio de lo anterior, la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. podrá exigir, en cualquier momento, al contratista la exhibición de las pólizas de seguro y el pago de las primas correspondientes. En caso de impago de la póliza, la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. podrá proceder a su pago descontándolo de las certificaciones de obra.
4. la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., en concepto de garantía para la obtención de un buen acabado y para poder subsanar cualquier clase de defecto o vicio en las obras e instalaciones y, en general, para garantizar el cumplimiento de este Contrato, retendrá la cantidad del CINCO POR CIENTO 5%, en efectivo, de todas las certificaciones de obra. Dicho importe se deducirá de las certificaciones de obra y de las correspondientes facturas. La devolución a la CONTRATA de dichas retenciones se hará, si procede, en la liquidación del contrato, al finalizar el plazo de garantía.
5. Se establece un período de garantía de TREINTA Y SEIS meses a contar desde la fecha de la Recepción de las obras. Durante este periodo la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. retendrá el depósito a que se hace mención en el apartado anterior, que será devuelto a la CONTRATA en la liquidación del contrato que, en su caso, se efectuará transcurridos dichos treinta y seis meses de garantía.
6. Las garantías de las diferentes unidades de obra y, en general, todas aquellas que se exijan en cumplimiento de la Ley 26/1.984, de 19 de julio y en la Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía 5/1985, de 8 de julio para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, deberán entregarse por la CONTRATA a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. en la Recepción de las obras.

## **VIGESIMOCUARTA.- RECEPCION Y LIQUIDACION DE LAS OBRAS**

1. Antes de la fecha de terminación total de los trabajos contratados, la CONTRATA habrá realizado previamente todas las pruebas necesarias para asegurarse de que la construcción está completamente acabada y el funcionamiento de las instalaciones es el correcto.

Una vez que la CONTRATA considere terminadas las obras y hechas las pruebas anteriormente señaladas, lo comunicará por escrito a la DIRECCION FACULTATIVA y a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. para que, previo acuerdo y en el plazo máximo de un mes, se proceda por ésta a la inspección de las obras para comprobar que han sido ejecutadas con arreglo al Proyecto y demás condiciones estipuladas. De ser así, se extenderá un Acta de Recepción suscrita por ambas partes y por la DIRECCION FACULTATIVA, dándose las obras por finalizadas. La fecha del Acta es la que será aplicada a todos los efectos del Contrato como fecha de terminación, entrega de la obra, y comienzo del plazo de garantía.

En el caso de que la ejecución de las obras no se ajustase a lo estipulado o no estén totalmente terminadas, la CONTRATA vendrá obligada a rehacerlas o a terminar las que quedasen pendientes, no dándose por finalizadas hasta que la DIRECCION FACULTATIVA considere que los defectos han sido subsanados, redactándose en ese momento el Acta de Recepción.

Cuando las obras se terminen dentro de las fechas fijadas para la ejecución de las mismas, los días transcurridos entre la fecha de terminación, según Contrato, y los del Acta de Recepción, cuando ésta se suscriba dentro del plazo máximo reservado por la DIRECCION FACULTATIVA para efectuarla, no se considerarán como días transcurridos a efectos de las penalizaciones por retrasos que fija la Estipulación DECIMOCTAVA. Ahora bien, si la Recepción fuese negativa, sí se considerarán como retrasos de obra aplicándose a los mismos lo indicado en la mencionada Estipulación.

2. Sin la debida legalización y entrega por la CONTRATA a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. de todos los permisos, proyectos de instalaciones, dictámenes necesarios para la obtención de la Cédula de Calificación Definitiva de actuación protegible en materia de vivienda y la contratación de los servicios definitivos de agua, electricidad y alcantarillado, garantía de maquinaria y de las diversas instalaciones, documentos indicados en el Apartado 6 de la Estipulación VIGESIMOTERCERA, no se realizará la Recepción de la obra, ni se devolverá el aval bancario, por lo que serán de aplicación las penalidades establecidas por retrasos en la entrega final de las obras. Todas las gestiones para la obtención de los mismos serán por cuenta de la CONTRATA.

3. La Empresa Contratista será responsable de la custodia de las obras realizadas, así como de los materiales y maquinaria existentes, hasta la Recepción de éstas.
4. En el plazo de un mes a contar desde el Acta de Recepción, la Dirección Facultativa elaborará un Informe Final de Obras, en el que se describirán las modificaciones e incidencias acaecidas durante la ejecución de las obras, precios contradictorios, mediciones de todas las unidades de obras ejecutadas y desviación presupuestaria sufrida respecto del presupuesto inicial. Cuando se considere necesario, con el informe se acompañará el Proyecto Refundido o Proyecto definitivo de ejecución en el que se incluirán los planos que permitan conocer el alcance de las modificaciones respecto del Proyecto inicial. El informe será conformado, en su caso, por el representante del contratista y por el Director de los trabajos de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A.. Junto con el informe anterior emitirá la liquidación final de las obras que, en ningún caso excederá del 5% sobre el presupuesto inicial o del aprobado reglamentariamente con posterioridad, como consecuencia de las modificaciones a que se ha hecho referencia en la estipulación decimotercera.
5. En el plazo de dos meses desde la recepción y a la vista del informe anterior, y de las posibles observaciones manifestadas por la contrata, se procederá por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. a la aprobación, en su caso, de la liquidación final de las obras, con la consiguiente autorización del gasto limitado a atender las posibles diferencias que no excedan del porcentaje del presupuesto inicial o del aprobado reglamentariamente con posterioridad mencionado en el apartado anterior. Los incrementos que excedan de los porcentajes anteriormente señalados tendrán que haberse tramitado de acuerdo con el procedimiento establecido en la cláusula DECIMOTERCERA.

La Empresa Municipal Almería XXI, S.A. abonará en la forma ya dicha para las certificaciones o liquidaciones parciales, el saldo definitivo resultante de dicha liquidación, si es en su contra. Si hubiera observaciones o reparos a la misma por parte de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., los conceptos correspondientes quedarán excluidos en tanto no se dirima la discrepancia por la DIRECCION FACULTATIVA.

Si el saldo fuera favorable a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., se abonará éste por la CONTRATA en el plazo de quince días desde que así se le requiera.

6. Dentro del plazo de quince días anteriores a la fecha prevista para la finalización del período de garantía, la DIRECCIÓN FACULTATIVA, junto

con el técnico de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., revisarán el estado de las obras y emitirá informe en el que se expresarán los defectos que en su caso pudieran observarse, los cuales se subsanarán por la CONTRATA en el plazo que fije la DIRECCION FACULTATIVA. Una vez corregidos los defectos, se emitirá por la DIRECCIÓN FACULTATIVA el Informe de Liquidación del contrato.

7. Durante el plazo de garantía a partir de la fecha de Recepción de la obra, la CONTRATA viene obligada a atender y subsanar, bajo la supervisión de la DIRECCION FACULTATIVA, cualquier reclamación que le sea presentada como consecuencia de la defectuosa construcción.

Si después de la liquidación del contrato surgiesen averías producidas por defectos ocultos que evidenciasen incumplimiento por parte de la CONTRATA, se considerará responsable de éstas averías y de sus consecuencias a la CONTRATA. En todo caso, la CONTRATA responderá de la obra, total o parcialmente, por vicios o defectos de la misma durante los plazos y en las condiciones previstas en la legislación vigente, y en especial en el artículo 17 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

8. Revisado el estado de las obras y reparadas, en su caso, las deficiencias observadas, la Dirección Facultativa emitirá el documento denominado Informe de Liquidación del Contrato, que será conformado por el Director de los Trabajos designado por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., en el que se recogerán las incidencias acaecidas durante el período de garantía y la adecuación de las obras a la finalidad para la que fueron contratadas y propondrá la liquidación del contrato.
9. La Empresa Municipal Almería XXI, S.A. resolverá sobre la liquidación del contrato, ordenando el pago de las cantidades retenidas, en su caso.

## **VIGESIMOQUINTA.- PLAZO DE GARANTIA Y MANTENIMIENTO**

El plazo de garantía de la totalidad de las obras e instalaciones realizadas, que ha de mediar entre la recepción y la liquidación del contrato, será de TRES AÑOS.

Durante dicho plazo el contratista procederá a la conservación de la obra e instalaciones, respondiendo de los daños o deterioros que en la misma pudieran producirse, siendo de su cargo los gastos que por ello se originen,

salvo que los mismos no le sean imputables. En este caso, el contratista no queda exonerado de la obligación de llevar a cabo los citados trabajos teniendo derecho, en su caso, a ser reembolsado de los importes de los mismos.

La Empresa Municipal Almería XXI, S.A., mediante comunicación escrita, solicitará al contratista la reparación de defectos o anomalías que se produzcan o detecten durante este período, teniendo el contratista la obligación de realizarlos dentro del plazo máximo de 15 días naturales contados a partir de la fecha de dicha comunicación.

Si transcurrido dicho plazo el contratista no hubiese realizado la reparación solicitada, la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. procederá a la ejecución de dicha reparación con cargo a las cantidades retenidas.

Los defectos o anomalías que tuviesen carácter de urgencia, de forma que éstos impidiesen el uso funcional de la vivienda o que la demora de su reparación pudiese ser causa de mayores daños, deberán ser atendidos en el plazo de 48 horas de su requerimiento, de no ser así, la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. podrá ordenar la ejecución de las medidas perentoriamente necesarias que permitan restablecer el uso lesionado o la prevención de mayores daños, con cargo a las cantidades retenidas a la CONTRATA.

Las intervenciones por orden de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. no exonerarán al contratista de la responsabilidad sobre el daño reparado, que se mantendrán de igual forma que si éstos se hubiesen realizado por el mismo.

## **VIGESIMOSEXTA.- RESOLUCION DEL CONTRATO**

1. Los derechos y obligaciones dimanantes del Contrato no podrán ser cedidos a terceros por la CONTRATA sin incurrir en causa de resolución del mismo.
2. La Empresa Municipal Almería XXI, S.A. se reserva el derecho a transmitir a un tercero la titularidad de las obras, lo que no implicará variación alguna a efectos del presente contrato, subrogándose el tercero en la posición jurídica que ocupa en éste la Empresa Municipal Almería XXI, S.A..
3. La Empresa Municipal Almería XXI, S.A. podrá resolver el Contrato, además de por las causas que se contienen en las Estipulaciones del mismo, por los siguientes motivos:
  - a. Incurrir LA CONTRATA en causa de disolución.

- b. El no dar comienzo la CONTRATA a la Redacción del Proyecto Básico y/o de Ejecución dentro del plazo de DOS MESES a contar desde la firma del Contrato.
  - c. El no dar comienzo la CONTRATA a los trabajos de ejecución de las obras dentro del plazo de TRES MESES a contar desde la fecha de la aprobación del Proyecto de Ejecución por parte del Ayuntamiento de Almería.
  - d. La suspensión de la de la Redacción del Proyecto y/o de la ejecución de las obras, por causas imputables a la CONTRATA, por más de un mes después de comenzada.
  - e. El retraso en la redacción del Proyecto o Proyectos complementarios y/o en la ejecución de las obras en más de TRES MESES sobre el calendario unido al Contrato.
  - f. La mala fe en la ejecución de los trabajos a juicio del Director de los Trabajos o de la DIRECCION FACULTATIVA y la desobediencia o incumplimiento de las órdenes de éstos.
  - g. El incumplimiento de las responsabilidades y obligaciones reflejadas en este Contrato o en el artículo 11 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
  - h. Si del reconocimiento que se haga de las obras e instalaciones a los quince días de haber indicado la necesidad de corregir las insuficiencias observadas, resultase que la CONTRATA no ha cumplido con lo señalado.
  - i. El abandono de las obras por la CONTRATA.
  - j. El incumplimiento de cualquier otra obligación que por Ley o por disposiciones administrativas, corresponda cumplir a la CONTRATA.
4. La CONTRATA podrá resolver el Contrato por las siguientes causas:
- a. Por la falta de pago injustificado de TRES certificaciones mensuales consecutivas.
  - b. La suspensión de los trabajo de Redacción de los Proyectos y/o de las obras por un plazo superior a tres meses, por decisión de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A..

5. La resolución del Contrato por causas imputables a la CONTRATA implicará la pérdida del aval entregado en concepto de garantía de la ejecución del contrato.
6. Así mismo la resolución del contrato, implicará la liquidación de las obras, que se obtendrá partiendo del importe de la obra ejecutada, en el caso de que éstas se hubiesen iniciado, medida y valorada según los criterios de este CONTRATO por la DIRECCION FACULTATIVA. En ningún caso serán indemnizables los gastos en que haya incurrido la CONTRATA como consecuencia de la Redacción del Proyecto Básico, de Ejecución o los Proyectos complementarios o documentación técnica que hayan tenido que redactarse como consecuencia de la tramitación administrativa del Proyecto.

A esta liquidación se le deducirán las retenciones de certificaciones de obras, las penalizaciones por retrasos en la ejecución de las obras y de todos los gastos que por este motivo se originen, así como las indemnizaciones que por daños y perjuicios hubiese lugar.

Para esta resolución bastará con la notificación fehaciente a la CONTRATA de tal circunstancia. El acuerdo tendrá efecto ejecutivo y le permitirá a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. hacerse cargo inmediatamente de la obra cualquiera que fuesen los derechos o acciones que invoque la CONTRATA, y concertar libremente su construcción con otra Empresa.

Decidida la resolución del Contrato se levantará acta en presencia de la CONTRATA, reflejándose en ella el estado de la obra y la liquidación que proceda. De no asistir la CONTRATA, el acta se levantará en presencia de Notario Público, el cual dará traslado de la misma a la CONTRATA.

7. La Empresa Municipal Almería XXI, S.A. se reserva el derecho de resolver el presente Contrato en cualquier momento por causas justificadas no imputables a la CONTRATA. Dicha resolución será sin pérdida de las retenciones y penalizaciones que la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. pudiese tener de la CONTRATA, y con las compensaciones por parte de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. por los daños y perjuicios que la CONTRATA pudiera efectivamente haber sufrido.
8. Si la CONTRATA no dejase la obra totalmente libre y expedita y a disposición de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. en el plazo de treinta días naturales a partir de la comunicación de la resolución del Contrato, la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. podrá disponer libremente de los materiales y maquinaria existente en la obra, sin que tenga derecho la CONTRATA a reclamar cantidad alguna por este concepto.

## **VIGESIMOSÉPTIMA.- RESOLUCION DE DISCREPANCIAS**

La Empresa Municipal Almería XXI, S.A. ostenta la prerrogativa de interpretar el contrato y resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento. Igualmente podrá modificar el contrato celebrado y acordar su resolución, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público y sus disposiciones de desarrollo y normas de derecho privado de aplicación.

Los acuerdos que dicte la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. en el ejercicio de sus prerrogativas de interpretación, modificación y resolución, previo informe de la Gerencia, en su caso, serán inmediatamente ejecutivos.

POR LA EMPRESA MUNICIPAL  
ALMERÍA XXI, S.A.

POR LA CONTRATA

Fdo.: \_\_\_\_\_

Fdo.: \_\_\_\_\_

## ANEXO 5.1 CUADRO RESUMEN DEL CONTRATO

### 1. DENOMINACIÓN:

REDACCION DE PROYECTO Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE:

### 2. PRESUPUESTO DE LICITACION (IVA INCLUIDO)<sup>1</sup>:

LETRA. (NUMERO €)

TIPO DEL I.V.A.: 8%

### 3. PORCENTAJE DE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL:

DIECISIETE POR CIENTO (17 %)

### 4. MEDICIONES Y PRESUPUESTO ANEXOS AL PROYECTO:

NO	SE PODRÁ APORTAR POR LAS EMPRESAS LICITADORAS EL CAPÍTULO ANEXO A QUE HACE REFERENCIA EL APARTADO IV.B.2 DEL PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES.
----	--

### 5. PLAZOS DE EJECUCION MAXIMOS:

PARA LA REDACCION DEL PROYECTO: 3 MESES.

- Redacción del Proyecto Básico: 1 MES (desde la firma del Contrato)
- Redacción del Proyecto de Ejecución: 2 MESES (desde la obtención de la licencia municipal y Calificación Provisional)

PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS: 18 MESES. (desde la firma del Acta de Comprobación del Replanteo)

### 6. CLASIFICACION EMPRESARIAL EXIGIDA:

GRUPO	SUBGRUPO	CATEGORÍA
C	-	-
C	-	-

### 7. GARANTÍA PROVISIONAL:

2%PRESUPUESTO DE LICITACION (NUMERO €)

### 8. GARANTÍA DEFINITIVA:

4% DEL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA OFERTADO POR EL LICITADOR QUE RESULTE ADJUDICATARIO.

### 9. ENTIDAD FINANCIERA Y CUENTA CORRIENTE PARA EL DEPÓSITO DE GARANTÍAS PROVISIONALES Y DEFINITIVAS EN METÁLICO:

ENTIDAD FINANCIERA: CAJAMAR  
CUENTA CORRIENTE: 3058 0114 31 2720016585

### 10. MEJORAS O ALTERNATIVAS:

SI	SE ADMITEN
----	------------

<sup>1</sup> NO SE ADMITIRAN OFERTAS AL ALZA SOBRE EL PRESUPUESTO DE LICITACION.

**11. CONDICIONES A LAS QUE SE SOMETE LA ADJUDICACION:**

LA EJECUCION DE LAS OBRAS QUEDA CONDICIONADA A LA SUPERVISION, APROBACION Y REPLANTEO DEL PROYECTO POR LA EMPRESA MUNICIPAL ALMERIA XXI, S.A. Y A LA OBTENCION DE LA PRECEPTIVA LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS Y CALIFICACIÓN PROVISIONAL.

## ANEXO 5.2 MODELO DE OFERTA

### OFERTA DE CONTRATO DE REDACCION DE PROYECTO Y EJECUCION DE OBRA CON SUMINISTRO DE MATERIALES PARA CONTRATAR CON LA EMPRESA MUNICIPAL ALMERÍA XXI S.A.

Don \_\_\_\_\_, con D.N.I. nº. \_\_\_\_\_ y domicilio en \_\_\_\_\_, actuando en nombre y representación de \_\_\_\_\_, entidad con domicilio en \_\_\_\_\_ y C.I.F. \_\_\_\_\_.

### EXPONE

- I. Que enterado de las condiciones y requisitos que se exigen para la adjudicación por la Empresa Municipal Almería XXI S.A., del contrato de Redacción de Proyecto y Ejecución de obra:

EXPEDIENTE:

por el sistema de procedimiento abierto y forma de concurso, ha presentado Documento de Oferta Técnica para desarrollar el Proyecto Básico y de Ejecución para posibilitar la construcción de los siguientes usos, unidades y superficies:

	Uds de locales con un total de		M2 útiles
	Uds de viviendas con un total de		M2 útiles
	Uds de trasteros con un total de		M2 útiles
	Uds de garajes vinculados a las viviendas con un total de		M2 útiles
	Uds de trasteros vinculados a las viviendas con un total de		M2 útiles

- II. Que se compromete a Redactar el Proyecto Básico y de Ejecución con las superficies útiles antes indicadas y en las condiciones propuestas en la Oferta Técnica, según las estipulaciones contenidas en el Contrato, en sus Anexos y en el Pliego que sirve de base a la licitación.
- III. Que se compromete, en la cualidad con que interviene, a la ejecución de las obras que se definan en el Proyecto Básico y de Ejecución aprobado por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. y que ha de obtener licencia municipal de obras, Calificación Provisional y demás autorizaciones sectoriales administrativas públicas y/o privadas, con estricta sujeción a los requisitos exigidos, de acuerdo con las condiciones ofertadas, por un Presupuesto de Contrata de<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ EUROS ( \_\_\_\_\_<sup>3</sup> euros).

<sup>2</sup> Insertar la cifra en letras.

<sup>3</sup> Insertar la cifra en números.

Dicho importe incluye los Gastos Generales, el Beneficio Industrial y el IVA, así como todos los gastos contemplados en las Bases de la convocatoria y en el Pliego de Condiciones Contractuales.

- IV. Que se compromete a la Redacción del proyecto y a la ejecución de las citadas obras en los plazos fijados en el Cuadro Resumen del Contrato que se adjunta como **Anexo 5.1**. El plazo para la ejecución de las obras empezará a contar a partir del día siguiente al de la firma del Acta de Replanteo e Inicio de las Obras.
- V. Que está facultado para suscribir la presente oferta en virtud de \_\_\_\_\_.
- VI. Que se compromete, en el caso de resultar adjudicatario, a establecer y mantener durante el periodo de vigencia del contrato, una Oficina ubicada en el TM de Almería, en la que exista un representante legal de la empresa con poderes bastantes para el pleno desarrollo y ejecución del contrato, caso de que resulte adjudicatario del Concurso.

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 200\_\_

Fdo.: \_\_\_\_\_

## ANEXO 5.2 BIS. MODELO DE OFERTA PARA UNIONES DE EMPRESARIOS

### OFERTA DE CONTRATO DE EJECUCION DE OBRA CON SUMINISTRO DE MATERIALES PARA CONTRATAR CON LA EMPRESA MUNICIPAL ALMERÍA XXI S.A.

Don \_\_\_\_\_, con D.N.I. nº. \_\_\_\_\_ y domicilio en \_\_\_\_\_, en nombre y representación de \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_ y C.I.F. \_\_\_\_\_.

Don \_\_\_\_\_, con D.N.I. nº. \_\_\_\_\_ y domicilio en \_\_\_\_\_, en nombre y representación de \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_ y C.I.F. \_\_\_\_\_.

Don \_\_\_\_\_, con D.N.I. nº. \_\_\_\_\_ y domicilio en \_\_\_\_\_, en nombre y representación de \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_ y C.I.F. \_\_\_\_\_.

### EX P O N E N

- VII. Que enterados de las condiciones y requisitos que se exigen para la adjudicación por la Empresa Municipal Almería XXI S.A., del contrato de Redacción de Proyecto y Ejecución de obra:

EXPEDIENTE:

por el sistema de procedimiento abierto y forma de concurso, ha presentado Documento de Oferta Técnica para desarrollar el Proyecto Básico y de Ejecución para posibilitar la construcción de los siguientes usos, unidades y superficies:

	Uds de locales con un total de		M2 útiles
	Uds de viviendas con un total de		M2 útiles
	Uds de trasteros con un total de		M2 útiles
	Uds de garajes vinculados a las viviendas con un total de		M2 útiles
	Uds de trasteros vinculados a las viviendas con un total de		M2 útiles

- VIII. Que se comprometen a Redactar el Proyecto Básico y de Ejecución con las superficies útiles antes indicadas y en las condiciones propuestas en la Oferta Técnica, según las estipulaciones contenidas en el Contrato, en sus Anexos y en el Pliego que sirve de base a la licitación.

- IX. Que se comprometen, en la cualidad con que intervienen, a la ejecución de las obras que se definan en el Proyecto Básico y de Ejecución aprobado por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. y que ha de obtener licencia municipal de obras, Calificación Provisional y demás autorizaciones sectoriales administrativas públicas y/o privadas, con estricta sujeción a los requisitos exigidos, de acuerdo con las condiciones ofertadas, por un Presupuesto de Contrata de<sup>4</sup>

\_\_\_\_\_ EUROS ( \_\_\_\_\_<sup>5</sup> euros).

Dicho importe incluye los Gastos Generales, el Beneficio Industrial y el IVA, así como todos los gastos contemplados en las Bases de la convocatoria y en el Pliego de Condiciones Contractuales.

<sup>4</sup> Insertar la cifra en letras.

<sup>5</sup> Insertar la cifra en números.

- X. Que se comprometen a la Redacción del proyecto y a la ejecución de las citadas obras en los plazos fijados en el Cuadro Resumen del Contrato que se adjunta como **Anexo 5.1**. El plazo para la ejecución de las obras empezará a contar a partir del día siguiente al de la firma del Acta de Replanteo e Inicio de las Obras.
- XI. Que están facultados para suscribir la presente oferta en virtud de \_\_\_\_\_.
- XII. Que se comprometen, en el caso de resultar adjudicatario, a establecer y mantener durante el periodo de vigencia del contrato, una Oficina ubicada en el TM de Almería, en la que exista un representante legal de la empresa con poderes bastantes para el pleno desarrollo y ejecución del contrato, caso de que resulte adjudicatario del Concurso.

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 200\_\_

Fdo.: \_\_\_\_\_

Fdo.: \_\_\_\_\_

Fdo.: \_\_\_\_\_

Fdo.: \_\_\_\_\_

## **ANEXO 5.3 OFERTA ECONÓMICA DETALLADA Y PLAZOS.**

Don \_\_\_\_\_, con D.N.I. nº. \_\_\_\_\_ y domicilio en \_\_\_\_\_, actuando en nombre y representación de \_\_\_\_\_, entidad con domicilio en \_\_\_\_\_ y C.I.F. \_\_\_\_\_, en relación con el procedimiento de adjudicación por la Empresa Municipal Almería XXI S.A., del contrato de Redacción de Proyecto y Ejecución de obra:

EXPEDIENTE:

se compromete a llevar a cabo la Redacción del Proyecto y a ejecutar las obras arriba indicadas, conforme a las determinaciones contenidas en la Oferta Técnica y Económica, con las superficies y usos indicados en el Anexo 5.5, en las condiciones reguladas por el Contrato y sus Anexos, por los presupuestos que se indican a continuación, siendo los plazos tanto para la Redacción del Proyecto como para la ejecución de las obras los indicados en el Anexo 5.1:

CAPÍTULO I.-	_____	_____ euros
CAPÍTULO II.-	_____	_____ euros
CAPÍTULO III.-	_____	_____ euros
CAPÍTULO IV.-	_____	_____ euros
CAPÍTULO V.-	_____	_____ euros
CAPÍTULO VI.-	_____	_____ euros
CAPÍTULO VII.-	_____	_____ euros
CAPÍTULO VIII.-	_____	_____ euros
CAPÍTULO IX.-	_____	_____ euros
CAPÍTULO X.-	_____	_____ euros
CAPÍTULO XI.-	_____	_____ euros
CAPÍTULO XII.-	_____	_____ euros
CAPÍTULO XIII.-	_____	_____ euros
CAPÍTULO XIV.-	_____	_____ euros
CAPÍTULO XV.-	_____	_____ euros
<b>TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL DEL PROYECTO.-</b>	<b>.....</b>	<b>_____ euros</b>
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL SEGURIDAD Y SALUD .-	.....	_____ euros
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL CAPITULO ANEXO .-	.....	_____ euros
<b>PRESUPUESTO GLOBAL DE EJECUCIÓN MATERIAL .-</b>	<b>.....</b>	<b>_____ euros</b>
..... % DE BAJA SOBRE PRESUPUESTO GLOBAL DE EJECUCIÓN MATERIAL .-	....	_____ euros
<b>PRESUPUESTO GLOBAL DE EJECUCIÓN MATERIAL OFERTADO .-</b>	<b>.....</b>	<b>_____ euros</b>
..... % DE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL .-	.....	_____ euros
<b>TOTAL PRESUPUESTO GENERAL .-</b>	<b>.....</b>	<b>_____ euros</b>
IVA .....% SOBRE PRESUPUESTO GENERAL .-	.....	_____ euros
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA .-</b>	<b>.....</b>	<b>_____ euros</b>

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20

Firmado: \_\_\_\_\_

## ANEXO 5.4 PLAZO Y PROGRAMACION DE LAS OBRAS

Don \_\_\_\_\_, con D.N.I. nº \_\_\_\_\_ y domicilio en \_\_\_\_\_, actuando en nombre y representación de \_\_\_\_\_ entidad con domicilio en \_\_\_\_\_ y C.I.F. \_\_\_\_\_, en relación con el procedimiento de adjudicación por la Empresa Municipal Almería XXI S.A., del contrato de Redacción de Proyecto y Ejecución de obra:

EXPEDIENTE:

se compromete a la realización de las obras, en un plazo total de<sup>6</sup> \_\_\_\_\_ meses, con un desarrollo mensual, según se especifica a continuación:

CAPÍTULOS	MESES																							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
I																								
II																								
III																								
IV																								
V																								
VI																								
VII																								
VIII																								
IX																								
X																								
XI																								
XII																								
<b>PRESUPUESTO DE EJECUC. MATERIAL POR MES EN %</b>																								
<b>PRESUPUESTO DE EJECUC. MATERIAL A ORIGEN EN %</b>																								

En, ..... a ... de ..... de 2.00\_\_

EL REPRESENTANTE DE LA EMPRESA

<sup>6</sup> Plazo establecido en el cuadro resumen del contrato que se adjunta como Anexo 5.1.

## **ANEXO 5.5 OFERTA DE USOS Y SUPERFICIES.**

Don \_\_\_\_\_, con D.N.I. nº. \_\_\_\_\_ y domicilio en \_\_\_\_\_, actuando en nombre y representación de \_\_\_\_\_, entidad con domicilio en \_\_\_\_\_ y C.I.F. \_\_\_\_\_, en relación con el procedimiento de adjudicación por la Empresa Municipal Almería XXI S.A., del contrato del contrato de Redacción de Proyecto y Ejecución de obra:

EXPEDIENTE:

se compromete a llevar a cabo la Redacción del Proyecto y a ejecutar las obras arriba indicadas, conforme a las determinaciones contenidas en los documentos incluidos en el Sobre Nº 2, que constituye la Oferta Técnica, y Económica, las condiciones reguladas por el Contrato y sus Anexos, con las superficies y usos indicados a continuación:

___ Ud. Viviendas menores de 60 m2U con un total de M2 útiles de	_____
___ Ud. Viviendas >60 y <90 m2U con un total de M2 útiles de	_____
___ Ud. Locales con un total de M2 útiles de	_____
___ Ud. Trasteros Vinculados con un total de M2 útiles de	_____
___ Ud. Garajes Vinculados a viviendas con un total de M2 útiles de	_____

Con unas superficies construidas de:

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE:	_____ M2
En viviendas y zonas comunes	_____ M2
En Locales	_____ M2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO RASANTE:	_____ M2

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20

Firmado: \_\_\_\_\_

## ANEXO 5.6: CONTRATO DE REDACCION DE PROYECTO Y EJECUCION DE OBRA CON SUMINISTRO DE MATERIALES

En Almería, a ..... de ..... de 20...

### I. REUNIDOS

De una parte, D. \_\_\_\_\_, con D.N.I. nº. \_\_\_\_\_ y con domicilio a efectos del presente contrato en la Plaza Careaga nº 7, C.P. 04003 ( Almería ).

Y de otra, D/Dª ..... , con D.N.I. nº..... , y con domicilio a efectos del presente contrato en ..... de Almería, C.P. 04002, Tfno. ...., fax .....

### II. INTERVIENEN

D. \_\_\_\_\_, en nombre y representación de la EMPRESA MUNICIPAL ALMERIA XXI, S.A. domiciliada en la Plaza Careaga nº 7, Almería, con CIF. nº A-04542940, en su calidad de Consejero Delegado y Apoderado, según consta en la escritura de poder otorgada a su favor en Almería, el \_\_\_\_\_, ante el Notario D. \_\_\_\_\_, bajo el nº \_\_\_\_ de su protocolo. Manifiesta expresamente, bajo su personal responsabilidad, la vigencia y suficiencia del poder de representación.

D/Dª ..... , comparece en nombre y representación, en su condición de Administrador Único de la entidad ..... (en adelante CONTRATISTA), registrada en ..... con nif nº....., con domicilio en Almería, nº .., C.P..... y CIF ....., según resulta de la escritura otorgada en Almería, el día ....., ante el notario D. ....con nº..... de su protocolo. Manifiesta expresamente, bajo su personal responsabilidad, la vigencia y suficiencia del poder de representación.

Los comparecientes, en el carácter con el que intervienen, se reconocen mutuamente la capacidad legal para obligarse y, a tal efecto,

### EXPONEN

1. Que LA EMPRESA MUNICIPAL ALMERÍA XXI, S.A. promovió .....(*concurso público/procedimiento negociado sin publicidad*)..... para la contratación de la Redacción del Proyecto y de la Ejecución de las obras de..... conforme a los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y de Prescripciones Técnicas reguladores del procedimiento de adjudicación y ejecución del contrato, respectivamente.
2. Que, .....(*nombre del contratista si es persona física, o denominación social, para las personas jurídicas*)..... ha participado en la convocatoria, formulando su oferta, previo examen y conocimiento de los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y de Prescripciones Técnicas.

3. Que LA EMPRESA MUNICIPAL ALMERÍA XXI, S.A. ha resuelto la convocatoria anterior, habiendo resultado adjudicatario .....(nombre del contratista si es persona física, o denominación social, para las personas jurídicas)....., mediante ....(acuerdo del Jurado/ Resolución del Presidente de La Empresa Municipal Almería XXI/ acuerdo del Consejo de Admon.)..... de fecha....., por resultar su oferta la más ventajosa, a cuyo efecto las dos partes representadas, suscriben el presente contrato, que se regirá por las siguientes

## CLAUSULAS

### PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.

Constituye el objeto del presente contrato, la ejecución por parte de .....(nombre del contratista si es persona física, o denominación social, para las personas jurídicas)..... (en adelante LA CONTRATA) de la Redacción del Proyecto Básico y de Ejecución y, tras la correspondiente tramitación y obtención de las preceptivas autorizaciones administrativas, la posterior realización de las obras de ....., incluido el suministro, transporte y montaje de los materiales, así como todos los elementos precisos para la ejecución de las mismas, en la forma y condiciones que se establecen en el presente contrato, en los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y de Prescripciones Técnicas, en la Memoria Técnica y demás documentos contractuales que LA CONTRATA acepta plenamente, dejando constancia de su conformidad mediante la firma de cada uno de ellos.

Los documentos integrados en el Sobre Nº 2 Oferta Técnica aportada por LA CONTRATA en el desarrollo del concurso serán considerados documentos contractuales. La redacción del Proyecto y su posterior ejecución, se llevará a cabo con las determinaciones contenidas en dichos documentos y en los distintos Anexos de las Bases que regulan procedimiento de contratación.

### SEGUNDA.- PRECIO.

El precio del contrato asciende a la cantidad ofertada por la contrata de ..... EUROS (..... euros). Esta cantidad lleva incluidos los Gastos Generales, el Beneficio Industrial, el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) al tipo vigente y, en general, todos los conceptos que se especifican en el Pliego de Prescripciones Técnicas, y será abonado mediante certificaciones de obra, tal como se indica en el citado Pliego.

El precio pactado en esta Cláusula está vinculado a la concreción, una vez redactado el Proyecto y tras la obtención de la licencia municipal, calificación provisional y demás autorizaciones administrativas, de las superficies útiles indicadas en la Oferta Técnica aceptada por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. La alteración de dichas Superficies en mayor cuantía, no dará lugar a la

modificación del Precio a percibir por LA CONTRATA, si bien se pacta expresamente que la disminución de las superficies útiles dará lugar a una indemnización a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. por parte de LA CONTRATA, cuya cantidad se determinará multiplicando el precio máximo de venta vigente por usos correspondiente a la zona donde se desarrolla la Promoción (Viviendas de Protección Oficial de Régimen General en Venta), a la fecha del presente contrato, por la diferencia existente entre los metros útiles indicados en la Oferta Técnica y los metros útiles realmente obtenidos, una vez redactado el Proyecto, en el documento de Calificación Provisional.

### **TERCERA.- PLAZO DE EJECUCIÓN.**

El plazo total para le ejecución del contrato será de .....meses netos, contados a partir del día siguiente a la suscripción del mismo. Igualmente LA CONTRATA se obliga al cumplimiento de los plazos parciales fijados en su programa de trabajo.

A los efectos de su cumplimiento, dicho plazo se descompone en los siguientes:

Plazo para Redacción de Proyecto Básico: ..... meses.

Plazo para Redacción del Proyecto de Ejecución: ..... meses.

Plazo para la Ejecución de las Obras: ..... meses.

Para la redacción del Proyecto Básico, el plazo computará a partir del día siguiente a la suscripción del presente contrato. Para el de Ejecución, computará al día siguiente de la obtención de la licencia municipal de obras.

El Acta de Comprobación de Replanteo e inicio de Obras tendrá lugar en el plazo máximo de un mes a partir de la aprobación del Proyecto de Ejecución por el Excmo. Ayuntamiento de Almería y una vez obtenidos los correspondientes informes sectoriales favorables preceptivos de la OCT, debiendo la CONTRATA proveer, con anterioridad al indicado plazo, todo lo necesario para proceder a la comprobación del replanteo de las obras en presencia de La Empresa Municipal Almería XXI, S.A. y de la Dirección facultativa.

El plazo de garantía de la totalidad de las obras e instalaciones realizadas, que ha de mediar entre la recepción de las obras y la liquidación del contrato, será de TRES años, conforme a la Cláusula vigesimoquinta del Pliego de Prescripciones Técnicas.

### **CUARTA.- GARANTÍA DEFINITIVA.**

Para responder del cumplimiento de sus obligaciones, y sin perjuicio de la retención del 5% a que se refiere el apartado 4 de la cláusula vigesimotercera del Pliego de Prescripciones Técnicas, la CONTRATA ha presentado previamente a la firma de este contrato aval bancario por importe de ..... EUROS (..... euros) equivalente al 4% del presupuesto de adjudicación,

solidario con renuncia expresa a los beneficios de excusión, ejecutivo al sólo requerimiento de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. y con vigencia hasta la recepción de las obras.

#### **QUINTA.- REVISIÓN DE PRECIOS.**

De acuerdo con lo señalado en el Pliego de Prescripciones Técnicas, en este contrato no se revisarán los precios.

#### **SEXTA.- PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS.**

El CONTRATISTA presta su conformidad al Pliego de Prescripciones Técnicas y sus anexos, que rige este contrato de ejecución de obras con suministro de materiales, firmando un ejemplar del citado Pliego que se une al presente contrato formando parte integrante e inseparable del mismo.

Y en prueba de conformidad se firma el presente contrato, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha del encabezamiento.

POR LA EMPRESA MUNICIPAL  
ALMERÍA XXI, S.A.

POR LA CONTRATA

Fdo.: \_\_\_\_\_

Fdo.: \_\_\_\_\_

## ANEXO 5.7 ELEMENTOS SUSCEPTIBLES DE MEJORAS O ALTERNATIVAS

Contrato de Redacción de Proyecto y Ejecución de obra:

EXPEDIENTE:
-------------

<b>1. ELEMENTO:</b>
---------------------

Límites y condiciones técnicas:
---------------------------------

<b>2. ELEMENTO:</b>
---------------------

Límites y condiciones técnicas:
---------------------------------

<b>3. ELEMENTO:</b>
---------------------

Límites y condiciones técnicas:
---------------------------------

<b>4. ELEMENTO:</b>
---------------------

Límites y condiciones técnicas:
---------------------------------

<b>5. ELEMENTO:</b>
---------------------

Límites y condiciones técnicas:
---------------------------------

<b>6. ELEMENTO:</b>
---------------------

Límites y condiciones técnicas:
---------------------------------

## ANEXO 6. MODELO DE AVAL PARA GARANTÍA DEFINITIVA

La entidad (razón social de la entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca), NIF, con domicilio (a efectos de notificaciones y requerimientos) en la calle/plaza/avenida, código postal, localidad, y en su nombre (nombre y apellidos de los apoderados), con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo de poderes que se reseña en la parte inferior de este documento.

### AVALA

a (nombre y apellidos o razón social del avalado), NIF, en virtud de lo dispuesto por el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares para la Contratación de las Obras de referencia, en concepto de garantía definitiva, para responder de las obligaciones derivadas de la formalización del contrato de obras de (detallar nombre de las obras según Proyecto y Redactor), ante la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., por importe de: (en letra y en cifra).

Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión y con compromiso de pago al primer requerimiento de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. u órgano designado por el Excmo. Ayuntamiento de Almería, con sujeción a los términos previstos en la legislación de contratos del Sector Público, en sus normas de desarrollo y en la normativa equivalente reguladora de la Caja General de Depósitos.

El presente aval estará en vigor hasta que la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello autorice su cancelación o devolución de acuerdo con lo establecido en la Ley de Contratos del Sector Público y legislación complementaria.

(Lugar y fecha)

(razón social de la entidad)

(firma de los apoderados)

---

BASTANTEO DE PODERES POR EL SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN  
DE LA EMPRESA MUNICIPAL ALMERIA XXI, S.A. O FEDATARIO PÚBLICO.

---

Almería

Fecha

Número o código

## **ANEXO 7. NORMAS PARA LA REDACCIÓN Y PRESENTACION DE LA OFERTA TÉCNICA. SOBRE Nº 2**

### **NORMAS DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA TÉCNICA**

En una caja cerrada, identificada exteriormente con la denominación del concurso y de la Empresa concursante, se incluirá una carpeta por cada uno de los siguientes apartados:

#### **I. PLANOS:**

1. Plegados en formato DIN A4.
2. En la carátula figurará el nombre del redactor o redactores, el de la empresa ofertante y la denominación del concurso.
3. Se ordenaran y denominaran con referencia a los apartados indicados en el contenido de la oferta.
4. Deberán suscribirse por el redactor o redactores, y por el representante de la empresa concursante.

#### **II. MEMORIA**

1. Se presentara en formato DIN A4, clasificada con el mismo orden y numeración de apartados y subapartados indicados en el contenido de la oferta.
2. En el encabezado de cada página estará indicado el nombre del concurso y la empresa ofertante.
3. Cada página se suscribirá al margen por el redactor y representante de la empresa concursante.

#### **III. GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL**

Se detallarán la metodología, procedimientos y sistemas a emplear durante las obras de construcción, para reducir el impacto ambiental.

Se aportará cualquier certificado u homologación acreditativa de la empresa en este ámbito

#### **IV. OFERTA DE SUPERFICIES**

En el modelo suscrito por el representante de la empresa concursante según **Anexo 5.5**

### **OFERTA TÉCNICA. PRESENTACIÓN Y CONTENIDO**

La oferta técnica consistirá en la representación gráfica de la solución arquitectónica que el licitador propone a LA EMPRESA MUNICIPAL ALMERÍA XXI, S.A. sobre los terrenos objeto del proyecto que se licita, atendiendo al "Programa a desarrollar y Criterios de Aprovechamiento" y a los "Criterios y Normas para redacción de Proyectos de Edificación", incluidos ambos como Pliegos de Prescripciones Técnicas. La Oferta Técnica se aportará observando las siguientes normas de presentación y contenido:

## I. PLANOS:

### 1.1. PRESENTACIÓN *(Se podrán presentar un máximo de seis formatos A-1)*

- El tamaño máximo será formato A-1 sin plegar. Se entregarán plegados en formato A-4.
- En cada plano figurará la denominación del contrato, el nombre del redactor o redactores, el de la empresa ofertante y las escalas de representación gráfica.
- Deberán suscribirse por el redactor o redactores y por el representante de la empresa concursante.

### 1.2. CONTENIDO

Se desarrollaran esquemas a escala de los siguientes aspectos:

- Plantas generales de ordenación, con indicación o referencia al viario o alineaciones delimitadotes de la actuación.
- Esquema de distribución de cada planta distinta del edificio, con indicación de los usos previstos.
- Alzados
- Sección o secciones generales, en caso de resultar necesarias para la comprensión de la propuesta

## II. MEMORIA

### II.1. PRESENTACIÓN

- En formato DIN A4, clasificada con el mismo orden y numeración de apartados y subapartados indicados en el contenido de la oferta.
- En el encabezado de cada página estará indicado el nombre del contrato y el del redactor ofertante.
- Cada página se suscribirá al margen por el licitador.
- Se podrán presentar un máximo de diez paginas A4 a una sola cara.

### II.2. CONTENIDO

#### • MEMORIA JUSTIFICATIVA

Desarrollará brevemente los siguientes apartados:

- a) Adecuación a las Normas Urbanísticas
- b) Adecuación a las Normas VPO y de obligado cumplimiento.
- c) Adecuación al Programa solicitado y de los criterios de aprovechamiento, en su caso.
- d) Adecuación a los Criterios y Normas de Diseño para la Redacción de Proyectos de Edificación.(Anexo al Pliego de Prescripciones Técnicas para la redacción de proyectos de edificación)
- e) Cuadros de superficies indicando que, de manera obligatoria, tendrán los siguientes formatos:

**LOCALES:**

Local Nº	Sup. Util (m2)	Sup. Constr. (m2)
Total Locales:		

**VIVIENDAS:**

PLANTA	Vivienda Tipo	Nº Dormitorios	Sup. Util (m2)	Sup. Constr. (m2)	PP. Comunes (m2)	Contr.+PP (m2)	Garaje vinculado	Trastero vinculado
Total Viv.								

**GARAJES:**

PLAZA	Vivienda vinculada	Sup. Util (m2)	PP. Comunes (m2)	Util+PP (m2)
Total Garajes:				

**TRASTEROS:**

Trastero Nº	Vivienda vinculada	Sup. Util (m2)	PP. Comunes (m2)	Util+PP (m2)
Total Trasteros:				

**CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES:**

ELEMENTO	Sup. Util (m2)	Sup. Constr. (m2)
VIVIENDAS		
LOCALES		
TOTAL SOBRE RASANTE (1)		
GARAJES		
TRASTEROS		
TOTAL BAJO RASANTE (en su caso) (2)		
TOTAL GENERAL (1)+(2)		

La no presentación de los cuadros anteriores, la modificación en el formato, o la omisión de datos en los mismos, supondrá automáticamente la desestimación de la oferta.

Para la confección de los distintos cuadros se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Se especificarán N° de unidades de viviendas, garajes, trasteros y locales, en su caso.
- Total de superficies útiles privativas de cada uso, según criterio VPO.
- Total superficies construidas de cada uso, según computo de Ordenanzas urbanísticas.

• MEMORIA EXPLICATIVA

Se expondrán las especiales aportaciones de la idea propuesta según los siguientes apartados:

- a) Valores aportados por la propuesta, en relación con los aspectos de viabilidad técnica y económica expuestos en el apartado 2 de los criterios de valoración.
- b) Valores aportados en relación con los aspectos de calidad arquitectónica expuestos en el apartado 3 de los Criterios de Valoración.

Toda esta documentación, se presentará igualmente en soporte informático con los archivos identificados. La documentación gráfica en formato \*.DWG (AUTOCAD) y la escrita en \*.DOC (WORD).

## ANEXO 8 INFORMACIÓN TÉCNICA

EXPEDIENTE:

DOCUMENTACION ESPECIFICA DE LA ACTUACION		OBSERVACIONES
<i>PLANO DE SITUACION</i>		La topografía de la parcela será realizada por el licitador.
<i>ESTUDIO GEOTECNICO</i>		
<i>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (especificar)</i>		
<i>OTROS (especificar)</i>		

La documentación marcada con x se adjunta en fichero aparte.

## ANEXO 9

### PROGRAMA DE NECESIDADES Y CRITERIOS.

Título:

AAAAA

**NOTA: Este programa de necesidades prevalece (en lo que exista contradicción) sobre los criterios que, de forma genérica, se establecen en el apartado 1.2 criterios generales de aprovechamiento, programas y usos. del Anexo 11 del presente Pliego.**

#### PROGRAMA DE NECESIDADES.

Nº mínimo de viviendas:	xx viviendas.
Destinatarios:	V.P.O. Régimen General. (Venta o Alquiler)
Otros Usos:	Sótano destinado a garaje.
Superficie de la parcela:	Xxxxxxxx m2
Superficie construida estimada:	xxxxxxx m2 contruidos sobre rasante (viviendas + zonas comunes). xxxxxxx m2 contruidos bajo rasante (garaje).
Coste estimado:	550 €/ m2 construido sobre rasante. 350 €/ m2 construido bajo rasante.

#### CRITERIOS DE INTERVENCIÓN.

El número de viviendas especificado tiene carácter de mínimo. Se valorará la obtención de un mayor número de viviendas que respondan al programa de destinatarios expuesto y con los siguientes criterios:

Se priorizarán las viviendas de ... dormitorios, se dotarán, conforme a la normativa vigente, un número suficiente de viviendas adecuadas funcionalmente para personas con movilidad reducida, situándose preferentemente en la planta baja del edificio.

La planta sótano se destinará a garaje y trasteros.

Se optimizará al máximo la relación superficie construida/superficie útil, así como el número de núcleos de comunicación vertical. Se debe intentar agotar la edificabilidad máxima permitida por el planeamiento vigente.

Se valorará favorablemente la obtención de un mayor número de viviendas, así como de aparcamientos y trasteros vinculados a las mismas. Se tratará de evitar la inclusión de garajes y anejos no vinculados a las viviendas.

Se priorizarán las soluciones de diseño que consigan la optimización de los recursos económicos disponibles, racionalizando la relación costo/calidad del edificio resultante cuyo equilibrio garantice la satisfacción de los requisitos básicos de la edificación y las necesidades esenciales de los destinatarios finales. Como norma general se tenderá a la mayor simplicidad en el diseño de las diferentes soluciones constructivas evitando la utilización de sistemas estructurales y constructivos complejos y atendiendo a criterios de racionalidad y economía.

**PROGRAMA A DESARROLLAR Y CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO**

<b>RESUMEN DE CONDICIONES Y LIMITACIONES URBANISTICAS</b>		<b>OBSERVACIONES</b>
<i>DETERMINACIÓN DEL N° MÁX VIVIENDAS</i>	X	
<i>EDIFICABILIDAD MÁX. M2T</i>	X	
<i>EDIFICABILIDAD COMERCIAL M2T</i>	X	
<i>EXIGENCIA DE APARCAMIENTOS/VIVIENDAS</i>	X	
<i>EXIGENCIA DE APARCAMIENTOS/LOCALES</i>	X	

<b>PROGRAMA A DESARROLLAR</b>		
	Nº	M2 CONSTRUIDOS
<i>VIVIENDAS</i>		
<i>USO COMERCIAL</i>		
<i>GARAJES</i>		
<i>TRASTEROS</i>		

**CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO**

<b>USO VIVIENDAS</b>		
<i>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS POSIBLES CON SUPERFICIE ÚTIL (M2):</i>	60	
<i>CONSUMIR EDIFICABILIDAD SOBRANTE CON VIVIENDAS &lt;=DE 90 M2 CON UN PORCENTAJE DEL TOTAL VIVIENDAS INFERIOR AL:</i>	15%	

<b>USO COMERCIAL</b>		
<i>AGOTAR MÁXIMA OCUPACIÓN DE P. BAJA CON USO COMERCIAL</i>	NO	

<b>USO GARAJES y ANEJOS</b>		
<i>UBICACIÓN:</i>	<i>PLANTA SÓTANO</i>	
<i>PRIORIDADES DE APROVECHAMIENTO DE PLANTA SÓTANO:</i>		
<i>LOS USOS DE PLANTA SÓTANO SE PROGRAMARÁN SEGÚN LA PRIORIDAD INDICADA A CONTINUACION HASTA COMPLETAR LA MISMA:</i>		
	<i>1 Garajes vinculados.</i>	
	<i>2 Trasteros vinculados.</i>	
	<i>3 Garajes no vinculados.</i>	
	<i>4 Otros</i>	

<b>DOCUMENTACION ESPECIFICA DE LA ACTUACION</b>		<b>OBSERVACIONES</b>
<i>PLANO DE SITUACION</i>		La topografía de la parcela será realizada por el licitador.
<i>ESTUDIO GEOTECNICO</i>		
<i>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (especificar)</i>		
<i>OTROS (especificar)</i>		

La documentación marcada con x se adjunta en fichero aparte.

## **ANEXO 10. MEMORIA TÉCNICA DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN PROMOVIDAS POR LA EMPRESA MUNICIPAL ALMERÍA XXI, S.A.**

NOTA: La presente memoria técnica se considerará como anexo del pliego de Prescripciones Técnicas. Todos los materiales usados en la presente obra serán compatibles entre sí cuando estén en contacto y con el medio ambiente. Para aquellas discrepancias que pudieran surgir entre lo previsto en la presente Memoria Técnica y el resto de documentos contractuales, incluido el Proyecto prevalecerá en cualquier caso lo previsto en la presente Memoria, salvo indicación en contra tras informe y análisis por parte de la Dirección Facultativa. El promotor se reserva el derecho de introducir cualquier variación de la presente memoria y sustituir los materiales por otros de calidad similar a los relacionados.

### **1. - TRABAJOS PREVIOS**

Antes de comenzar los trabajos es necesario la limpieza y desbroce del terreno.

Durante todo en tiempo de ejecución de la obra se observarán las medidas de seguridad correspondientes a cada fase siguiendo los criterios de la normativa vigente, así como se realizará control de calidad de las unidades que solicite la Dirección Facultativa y según la normativa vigente.

### **2. - MOVIMIENTO DE TIERRAS**

Se realizará excavación en vaciado para el sótano hasta la cota reflejada en proyecto, ejecutándose con medios mecánicos y por batches si fuera necesario, cuidando los posibles derrumbes del terreno. Donde sea posible el vaciado total se dejará el terreno con su talud natural.

En el muro de contención de fachada se mantendrá el criterio de la ejecución por batches si fuera necesario. El firme de la cimentación tendrá el visto bueno de la Dirección Facultativa.

En general la excavación para la cimentación será de pozos para los encepados de los pilotes y zanjas corridas para la viga continua bajo muro de contención y para las vigas riostras de atado de los encepados, realizada con medios mecánicos con un posterior perfilado a mano.

### **3. - CIMENTACIÓN**

La cimentación quedará definida en el proyecto de ejecución y de acuerdo con el preceptivo estudio geotécnico sobre la parcela.

1- Si la cimentación se realizara con el sistema de pilotes, estos serán: "in situ" de hormigón armado HA-25/F/15/IIa o prefabricados con encepados de HA-25/B/40/IIa unidos mediante riostras y viga continua bajo muro perimetral de contención de tierras de hormigón armado HA-25/B/40/IIa. Se cuidará en especial la horizontalidad de toda la planta de cimientos.

Los pilotes serán arriostrados perimetralmente, estarán trabajando en punta y empotrados en el nivel de gravas y bolos con arenas, a una profundidad de 20 metros respecto de la rasante del acerado de la parcela, atravesando el nivel freático existente a una profundidad de 9 metros.

Todos los hormigones armados empleados en la cimentación, serán elaborados utilizando cemento sulforresistente debido a la agresividad del terreno (si fuera preciso).

Se cuidará en especial la horizontalidad de toda la planta de cimientos.

Para evitar el contacto directo con el terreno se ha previsto una capa de hormigón HM-20 para limpieza de 10 cm de espesor mínimo bajo encepados, viga continua y riostras. El armado será de acero B-500-S, de dimensiones y armado definidos en planos del proyecto de ejecución.

El muro de contención perimetral se hormigonará conjuntamente con los pilares de la planta sótano, cuidando el vibrado del mismo para evitar posibles humedades. El encofrado a utilizar en el muro de contención será de tales características que permita dejar el hormigón apto para ser pintado.

Se cuidará el perfecto recubrimiento de las armaduras, por lo que se prestará una atención especial al recubrimiento mínimo de 5 cm en todos los elementos de cimentación.

2- Si la cimentación se realiza por el sistema de losa de hormigón armado según proyecto, empotrada en el sustrato portante. Bajo la losa se extenderá una capa de zahorra de 40 centímetros de espesor compactada al 100% Próctor Modificado.

La losa de cimentación irá terminada mediante fratasado mecánico, realizado simultáneamente con la losa, con adición de sílice y cuarzo en color gris. Dicha terminación se protegerá durante toda la obra para evitar que se deteriore por medio de una lámina de polietileno y una capa de arena de río.

Los muros de sótano se ejecutarán por el sistema de bataches en todos aquellos tramos en los que no se pueda dejar el terreno con el talud que la D.T. considere conveniente. El relleno del trasdós de los muros ejecutados a dos caras se realizará con zahorra seleccionada, compactada en tongadas no superiores a 30 centímetros, al 100% Próctor Modificado.

Los muros se impermeabilizarán por la cara exterior con dos manos de pintura asfáltica tipo EMUFAL ó similar y llevarán un drenaje perimetral con tubo poroso en las zonas colindantes con jardines. Previamente al relleno del trasdós del muro se colocará una lámina

nodular de polietileno de alta densidad tipo DANODREN o similar, para protección de la impermeabilización realizada. En todas las juntas de dilatación u hormigonado se colocarán una junta tipo "Juntagún". Se colocará tela asfáltica en las uniones de muro con losa y en las juntas de hormigonado y dilatación; en las zonas colindantes con jardines, se colocará tela asfáltica en todo el muro debidamente protegida con lámina del tipo delta-drain. En aquellos tramos de muro en los cuales no pueda realizarse los tratamientos antes descritos (muro a una cara), se colocará antes de hormigonar una lámina de polietileno según instrucciones de la D.T.

#### 4. - SANEAMIENTO.

Se hará en tubería tipo TERRAIN ó similar, homologado según norma UNE-53114 de 3.2 mm. de espesor de casco.

Los diámetros de bajante serán de 110 mm. Para baños y 80 mm. en cocinas como mínimo. Todos los baños y aseos, llevarán bote sifónico de d/125 mm. con tapa de acero inoxidable, los desagües de los distintos aparatos serán igualmente de 3.2 mm. de espesor de casco y 40 mm. de diámetro hasta el bote sifónico y de éste a la bajante de 50 mm. de diámetro. Los desagües ó codos de aparatos sanitarios que queden vistos serán de acero inoxidable, como es el caso de los lavabos en baños o aseos de minusválidos.

Las conexiones de los desagües al bote sifónico y a la bajante, se realizará mediante injertos especiales reforzadas, todas las bajantes irán ventiladas en cubierta con el mismo diámetro de la bajante.

Las bajantes irán forradas de fábrica de ladrillo de h/s totalmente aislados de estas y fijadas con abrazaderas empotrables galvanizadas en el caso de que no vayan adosadas a los conductos de ventilación. Los codos y derivaciones irán reforzados.

Los colectores generales irán colgados del techo del sótano mediante abrazaderas galvanizadas con la separación adecuada según el diámetro de la tubería, disponiendo en todas las conexiones de bocas de registro. La pendiente mínima será de un 1.5%. Los diámetros serán los de proyecto, con tubo de PVC de presión y 6Kg/cm<sup>2</sup>, de 3.2 mm. de espesor mínimo tipo C.

En el sótano, se colocará una arqueta de recogida de aguas, dotada de un grupo motobomba sumergido de accionamiento automático, donde irá conectada la red de sumideros, las rejillas de rampa y los desagües del aljibe y del grupo de presión.

Todos los desagües de cubierta, patios, terrazas, voladizos y lavaderos se realizarán mediante cazoletas sifónicas de PVC conectadas a la red de saneamiento de cada bloque.

La conexión con la red general de alcantarillado se ejecutará con arquetas sifónicas.

## 5. - SISTEMA ESTRUCTURAL

La estructura esta compuesta de pórticos de hormigón armado formados por pilares, jácenas y zunchos de atado ejecutados con hormigón armado HA-25/B/20/IIa de consistencia blanda, con cemento tipo CEM II 32,5 y árido TM. 20 mm, armado con redondos de acero corrugado B-500-S.

Los forjados serán de viguetas semi-resistentes y piezas de entrevigado de hormigón, teniendo reforzados sus apoyos con redondos B-500-S para absorber el momento negativo que se produce, se colocará un mallazo de reparto de cargas ejecutado con redondos de 6 mm, cada 33 cm, el relleno de senos y la capa de compresión será de idénticas características al de la estructura; habrá de soportar una sobrecarga de 400 Kg/m<sup>2</sup>, será de marca acreditada y aprobada por la Dirección Facultativa.

La losa de la escalera tendrá un espesor mínimo de 15 cm de hormigón armado según planos.

Se prestará especial atención al apuntalamiento de forjados, manteniendo las sopandas una separación siempre inferior a 1,50 metros.

Los encofrados a utilizar, serán del tipo de los que elija el constructor, siempre que reúnan las cualidades necesarias en cuanto a calidad, estanqueidad y rigidez para que el vertido y posterior vibrado del hormigón no altere su consistencia ni las dimensiones de la pieza estructural.

Las superficies interiores de los encofrados aparecerán limpias en el momento del hormigonado, los encofrados de madera se humedecerán para evitar que absorban el agua contenida en el hormigón. Con las precauciones pertinentes, se podrá hacer uso de los desencofrantes que sean aceptados por la Dirección Facultativa, haciéndolo constar en el Libro de Ordenes. En los encuentros con las medianerías y juntas de dilatación se independizará con una lámina de "porexpan" de 2 cm.

El desencofrado de las piezas se realizará atendiendo al siguiente criterio:

Si el encofrado no tiene funciones resistentes se desencofrará una vez secado el hormigón y nunca antes de 24 horas.

En el caso de tener funciones resistentes se procederá al desencofrado una vez que el hormigón haya alcanzado al menos el 75% de su resistencia nominal con un mínimo de 21 días.

Para la ejecución de la estructura, se tendrá en cuenta que, independientemente del canto del forjado, la altura libre medida desde suelo terminado (cara superior del pavimento a ejecutar) hasta el techo terminado (cota inferior del revestimiento) será de 2,55 metros.

## 6. - ALBAÑILERÍA

Los cerramientos exteriores en fachadas se ejecutarán con citara de ladrillo visto de Malpesa ó similar sin caliches ni salitres, cámara de aire enfoscada con mortero hidrófugo sin

maestrear (a pasaplana) y tabique de ladrillo hueco sencillo a panderete; en algunas zonas de fachada, patios interiores y medianerías vistas, el cerramiento será de citara de ladrillo hueco para revestir, cámara de aire y tabique de ladrillo hueco doble a panderete. La cámara formada se rellenará de espuma de poliuretano proyectado de 3 cm. De espesor y 35 Kg/m<sup>3</sup> de densidad

En antepechos también se utilizará citara de ladrillo visto y las coronaciones se terminarán con una hilada de ladrillos a sardinel colocadas a tizón. En trasdós del antepecho se levantará un tabique de ladrillo h/d de 7 cm.

Se cuidará la igualdad del llagueado, realizándose un replanteo del número de ladrillos para llegar a cota de forjado y huecos con piezas completas.

El ladrillo visto se limpiará de salitres en caso de salir.

Cuando el cerramiento de fachada sea de ladrillo para revestir, se aplicará un revestimiento con enfoscado de mortero monocapa en color a decidir por la D.T. Se colocará “mallatex” bajo el enfoscado en las uniones de distintos materiales (ladrillo-hormigón).

Se terminarán también mediante el enfoscado monocapa, descrito anteriormente, los petos y techos terrazas y balcones, así como los petos de cubiertas y patios de planta baja.

Las separaciones entre viviendas, cajas de ascensores y escaleras ejecutarán con citara de ½ pie de ladrillo macizo perforado “fonorresistente” de 12 cm. El ladrillo de estas divisiones debe cumplir un aislamiento acústico superior a 45 decibelios. Se exigirá certificado del fabricante.

Todas las divisiones interiores de vivienda, excepto frentes de armario, forrado de bajantes y conductos de ventilación, se ejecutarán con tabicón de ladrillo h/d tomado con mortero de c.p.

En huecos de ladrillo visto, el dintel se formará mediante piezas en “L” del mismo ladrillo que la fábrica colocadas a sardinel armadas con dos redondos de diámetro 12 mm y relleno con mortero de cemento, ó apoyadas en angular metálico interior. El resto de los huecos en cerramientos y particiones de dimensión superior a la citara, se colocará un cargadero de vigueta doble “T”.

La formación de peldaños se realizará con ladrillo hueco doble y justo después del desencofrado de la losa de escalera para facilitar la circulación en obra.

Todos los cerramientos, particiones y demás elementos de albañilería, se tomarán con mortero de cemento M-40 (1:6) y estarán trabados. Para continuar la traba en los pasos de soportes de hormigón se dejarán esperas realizadas con redondos de diámetro 6 mm.

## **7. – CUBIERTAS**

Será plana transitable con acabado de atoba y se realizará siguiendo los criterios marcados en las normas tecnológicas (NTE) y planos de proyecto.

La cubierta esta clasificada según NBE-QB/90 como Sistema No Adherido con Protección Pesada, Impermeabilización Monocapa, Denominación UNE PN-1, Composición LBM-40.

Se dividirá en paños según planos, disponiéndose juntas de dilatación en la unión de los mismos, recubierta con mastic asfáltico según se muestra en planos de proyecto de ejecución.

Los paños han de tener una pendiente mínima de un 1,5 % estando libres de interferencias las cazoletas sumidero.

En las terrazas se procederá a dar pendientes siguiendo el mismo criterio que con anterioridad, teniendo un acabado de solería rústica y con pendientes mínimas del 1%.

Para evitar problemas con las dilataciones de los faldones, se proyecta la realización de una maestra en todo el perímetro separada del antepecho con lámina de porexpan de 2 cm.

Al tener el casetón un solo bajante y a fin de evitar que una obturación de este produzca una sobrecarga en la cubierta, se ha previsto la colocación de un rebosadero que debe sobresalir como mínimo 5 cm, de la pared exterior y debe tener inclinación hacia abajo por su parte exterior, será de sección rectangular y estará situado a una altura intermedia entre la del punto más bajo y la del mas alto de la impermeabilización.

Los anclajes de mástil de antena, barandillas y maquinaria se colocaran sobre paramentos o sobre bancadas apoyadas sobre el pavimento por encima de la impermeabilización, de forma que en ningún caso atraviesen la impermeabilización.

**AZOTEA TRANSITABLE.-** Se realizarán las pendientes con hormigón aligerado sobre el que se colocarán dos láminas impermeabilizantes tipo “supermorterplas” de texsa ó similar de 4 Kg/m<sup>2</sup> que se protegerá con lámina antipunzonamiento y capa de mortero de cemento. Sobre la superficie formada se dará una capa de aislante térmico de espuma de “poliuretano proyectado” de 3 cm. De espesor y 50Kg/m<sup>3</sup> de densidad, ó bien lanchas de poliestireno estruxionado tipo Stirodour ó similar, dicha capa de aislante se protegerá con capa separadora geotextil de protección y capa de mortero de cemento de 3 cm. De espesor. Sobre el conjunto formado se colocará la solería de atoba de barro 14x28 recibida con mortero bastardo y juntas entre losas de 10 mm.

**AZOTEA NO TRANSITABLE.-** Se realizará de forma idéntica a la anterior, pero en lugar de la solería se colocará una lámina antipunzonamiento de polipropileno y una capa de protección de árido rodado de 18-20 mm., de 10 cm. De espesor mínimo.

Se protegerán convenientemente todos los encuentros de faldones y salidas de conductos de ventilación y chimeneas, así como se sellarán con MASTIC asfáltico todas las juntas de dilatación.

Todas las cubiertas se ejecutarán según instrucciones de la D.T. y del O.C.T.

Se realizarán ensayos de estanqueidad de cubiertas por laboratorio homologado según NBE-QB/90.

## **8. - INSTALACIONES**

En viviendas se colocarán tomas de fontanería, electricidad, telefonía y antena TV-FM en los lugares marcados en la documentación gráfica de proyecto de ejecución.

Los locales comerciales estarán dotados de acometidas (solamente los tubos) de agua, electricidad y preinstalación para teléfono. Deberán dotarse de conductos de evacuación de humos por encima de la cubierta.

La instalación del garaje será objeto de proyecto de adaptación de sótano a garaje anexo al proyecto de ejecución, reflejando todos los sistemas de prevención y extinción de incendios, iluminación, detección y ventilación mecánica, tanto del sótano como de los vestíbulos de independencia de las escaleras. De igual forma se delimitarán y numerarán cada una de las plazas y trasteros.

### FONTANERÍA:

La acometida será independiente para cada portal del edificio con llaves de corte que independicen la red privada de la pública, se ejecutará con tubo de polietileno, llegando al cuarto de contadores y partiendo en columnas montantes independientes para cada vivienda.

La red interior de las viviendas se desarrollará con dos derivaciones independientes para agua fría y caliente con esquema y dimensiones especificado en planos.

Toda la instalación se ejecutará con tubo de cobre estirado en frío unido con piezas especiales y usando soldadura dura. El anclaje a los paramentos se realizará mediante soportes especiales de material plástico, prohibiéndose expresamente la utilización de alambres de acero ó elementos similares; las bajadas de agua a los aparatos sanitarios se realizarán en las verticales de las tomas de grifería, no permitiéndose empalmes en estos tramos; queda totalmente prohibido realizar la distribución horizontal de tubería para el suministro de sanitarios. Dicha tubería deberá cumplir las normas UNE 37/141/76 ó sello AENOR, las soldaduras plata-estaño con las secciones y especificaciones del proyecto de fontanería, todo ello según NTE. Además de adaptarse al proyecto, cumplirá la normativa de la oficina técnica de aguas del Ayuntamiento de Almería.

Las tuberías de agua caliente irán calorifugadas con coquillas, desde la salida del calentador hasta la toma de cada aparato.

Para el agua caliente sanitaria se suministrará un calentador acumulador eléctrico de 50 litros. El calentador dispondrá del sello AENOR y C.E.

Se dispondrán llaves de paso que independicen cada aparato, así como a la entrada y salida de los calentadores. En la salida de agua fría y caliente se instalará un hidromezclador manual, para poder ser regulada la temperatura por el usuario.

Las tuberías para diámetros superiores a 65 mm., será de acero galvanizado.

Se procurará que las tuberías no queden ensuciadas con el decapante utilizado en las soldaduras, para ello se deberán limpiar todas las manchas que se produzcan con el citado material.

Se hará preparación para lavadora, calentador de agua y lavaplatos.

Todos los patios y zonas ajardinadas dispondrán de toma de agua con grifo de esfera según instrucciones de la DT.

Los sótanos irán equipados de las bocas de incendio equipadas para cumplir la NBE CPI-96 y normativa municipal.

La instalación de agua fría y caliente se conectará a la acometida de obra, de forma que se mantenga continuamente con presión durante la misma.

#### DESAGÜES Y APARATOS SANITARIOS:

La red individual estará formada por conductos de PVC con botes sifónicos o sifones individuales registrables del mismo material según planos. El manguetón del inodoro también será de PVC y tendrá una longitud inferior a 1 metro.

Los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada de primera calidad en color blanco aceptados por la Dirección Facultativa ( serie Dama de Roca) ó similar. En cuartos de baño y aseos, los lavabos se colocarán de pedestal.

Las bañeras serán de chapa esmaltada de 1,50 m en baños ( se preverá cama de arena bajo la misma).

La grifería de baños, será monomando Acuatech de Ramón Soler ó similar, disponiendo de ducha de teléfono el grupo de baño. La grifería del fregadero será monoblock Acuatech de Ramón Soler ó similar, así como la del lavadero, modelo mural de batería en caño largo la de fregadero y corto en lavadero.

Los baños de minusválidos llevarán las barras soporte reglamentarias.

En cocina se colocará fregadero de seno y escurridor en acero inoxidable y toma para lavadora. Todas las viviendas estarán dotadas de pileta lavadero de porcelana vitrificada situada en zona privada.

En los cuartos de contadores de agua se colocará una pileta vertedero según instrucciones de la D.T.

Se instalará columna seca de 45 mm. de diámetro en escalera de viviendas

#### VENTILACIÓN:

La ventilación en baños y aseos se realizará directamente al exterior mediante ventanas o por conducto de ventilación tipo "SHUNT" hasta cubierta, a través de una rejilla en el techo en caso de carecer de ventilación directa.

En estancias donde existan gases más densos que el aire (Cocina) se dispondrá de un orificio de ventilación a ras del suelo de 15 x 15 cm y otro superior para salida de humos de campana extractora, además del correspondiente conducto de ventilación tipo shunt.

Cuando las cocinas se incorporen a la estancia se reforzará la ventilación con ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m<sup>3</sup>/h.

Los conductos verticales de ventilación sobresaldrán por encima de la cubierta 1,25 metros, disponiendo de aspirador estático.

#### TELECOMUNICACION:

Se dotará al edificio de una infraestructura común, en cumplimiento de la Ley 1/1998, capaz de recibir las siguientes señales:

- TV. Radio y Televisión Terrestre de todas las señales difundidas dentro del ámbito territorial al que pertenezca el edificio. Se entiende que la radio se refiere a la banda de Frecuencia Modulada.
- TVSAT. Radio y Televisión por Satélite de al menos un canal perteneciente a un satélite que tenga cobertura en el ámbito territorial al que pertenezca el edificio.
- CATV. Televisión por Cable, si existe alguna red autorizada en el lugar.
- RTB. Red Telefónica Básica de conexión a través de los distintos operadores autorizados. El número de tomas a realizar, así como las características de la instalación, se determinará según lo especificado en el proyecto realizado al efecto y las especificaciones de la actual normativa en materia de telecomunicaciones y más concretamente según lo dispuesto en el R.D.L. 1/1998 y R.D. 279/1999, así como en la normativa de "Telefónica, S.A.". Se le exigirá al contratista dar de alta a las distintas tomas de telefonía de las salas de máquinas de ascensores. Tanto para los registros secundarios de planta, como para los interiores de vivienda, se utilizarán armarios normalizados con puertas abatibles. Se realizará arqueta de acometida de I.C.T. según proyecto, así como la conexión de ésta con la red de telefonía existente en la urbanización.
- RDSI. Redes Digitales de Servicios Integrados, si en el lugar existen operadores autorizados con sus correspondientes líneas.

Para la ejecución de la instalación de antenas, armario de cabecera, patinillo de distribución y cuarto de control, deberá seguirse lo prescrito en el proyecto específico correspondiente, y en su defecto lo especificado en el R.D. 1/1998 y R.D. 279/1999 sobre Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

La canalización de todas estas instalaciones será bajo tubo, con posibilidad de registro, a través de zonas comunes y separándoles de las otras paralelas una distancia igual o mayor de 10 cm. La separación con la red de fontanería será como mínimo de 30 cm.

La distancia entre mástiles de antena no será inferior a 5 metros. La distancia entre el equipo de captación y cualquier red eléctrica de alta tensión no será inferior a 1 ½ la altura del mástil.

El mástil se situará sobre un elemento resistente de forma que no causen sus fijaciones perjuicio a las armaduras o a la cubierta y estará protegida con toma de tierra.

### ELECTRICIDAD:

La instalación Eléctrica se realizará de acuerdo con el Nuevo Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (R.D. 842/2002 de 2 de Agosto) y normas complementarias de la C.A. Sevillana-Endesa de Electricidad. Podrá exigirse cualquier modificación ó cambio cuando lo crea conveniente el Técnico competente que lleve la Dirección de Obra.

Está prevista para una potencia de consumo de 5.750 Vatios en viviendas, que corresponden a un grado básico de electrificación, provista de circuitos independientes según se reflejará en los planos del proyecto de ejecución.

Desde el contador de cada departamento, se distribuirá la corriente con cable de cobre con doble capa de aislamiento, de la sección reglamentaria bajo tubo corrugado empotrado, en los casos en los que el paso del cable se ejecute por el suelo el tubo será reforzado.

La instalación interior estará protegida contra contactos con un interruptor diferencial (protección contra derivaciones) y contra recalentamiento con cuatro interruptores magnetotérmicos, uno por cada circuito por sobreintensidad.

Las zonas comunes estarán dotadas de instalación de iluminación con temporizadores totalmente terminada, incluso plafones ó apliques de pared que elegirá la D.T.. El suministro eléctrico para los equipos de fuerza será trifásico con mecanismos de seguridad y corte independientes.

El trazado de las canalizaciones se realizará siguiendo líneas paralelas a las verticales y horizontales. Solamente podrán colocarse tubos horizontales a 50 cm. Del techo.

Las conexiones entre conductores se realizarán en el interior de cajas apropiadas de material aislante. Las dimensiones de éstas cajas serán tales que permitan alojar holgadamente todos los conductos que deban contener. Su profundidad equivaldrá cuando menos, al diámetro del tubo mayor más un 50% del mismo, con un mínimo de 40 mm. para su profundidad y 80 mm. Para el diámetro ó lado interior. **NO SE PERMITIRÁ EN NINGÚN CASO LA UNION DIRECTA ENTRE TOMAS DE LUZ Ó TOMAS DE CORRIENTE.**

La unión entre los conductores se realizará siempre utilizando bornes de conexión montados individualmente ó en regletas.

No se permitirá la instalación superficial de ningún tipo de tubo de protección.

Las tapas de los registros y de las cajas de conexión, quedarán accesibles y desmontables una vez terminada la obra. Estas tapas o registros quedarán perfectamente enrasadas con la superficie exterior del revestimiento de la pared.

El cuadro general de vivienda dispondrá de tapa abatible.

Los mecanismos serán del tipo Serie STILO de Niessen ó similar, aceptados por la D.F. y cumplirán lo dispuesto por el R.E.B.T.

El número de tomas de corriente (enchufes) a instalar será el definido en planos de proyecto, no obstante, en el caso de que en proyecto venga previsto un número menor, se colocarán, como mínimo los siguientes:

- Dormitorio principal: 4 ud.
- Dormitorios secundarios: 3ud. Cada uno.
- Baños y Aseos: 1 enchufe más una toma para espejo con interruptor
- Cocina: 7 ud. La toma del extractor irá provista de interruptor. Si hay calentador, lavador ó televisor, se instalará una más por cada uno de estos aparatos además de las anteriores.
- Salón: 5 ud.
- Terrazas y Patios 1 enchufe estanco.
- Hall: 1 ud.
- Tomas para radiadores eléctricos: 2 en el salón, 1 en cada dormitorio, 1 en hall, 1 en cocina y 1 en cada uno de los baños.

El número de mecanismos que se instalarán en cada vivienda serán replanteados por el Técnico competente. Todas las terrazas dispondrán de punto de luz con plafón a elección de la Dirección Técnica, las escaleras y pasillos irán con plafones ó apliques de color blanco modelo a decidir por la D.T., Los portales dispondrán de puntos de luz halógenos y apliques y/o plafones a decidir por la D.T.; Las puertas de entrada de cada portal estarán provistas de luminarias sobre éstas a elección de la D.T. en el exterior. En cualquier caso se respetarán los planos de mobiliario del proyecto para la situación de los mecanismos.

**Las canalizaciones para acometidas de electricidad, desde su entrada en el edificio hasta el cuarto de contadores, deben quedar protegidas por tacones ó falsos techos de escayola.**

**Se realizará la red de baja para acometida a cada uno de los portales, incluso tubos y arquetas, desde cada uno de los portales hasta la intersección con la red de baja de la Compañía Suministradora en el Exterior del edificio.**

#### PUESTA A TIERRA:

Toda la instalación estará protegida con puesta a tierra ejecutada según NTE y REBT.

Unirá todos los elementos metálicos de la obra, en especial: armaduras de estructura, el mástil de antena colectiva y las guías de ascensor, la red enterrada estará formada por cable

de cobre desnudo de 16 mm<sup>2</sup> y picas de puesta a tierra. Se unirá a la red eléctrica mediante arqueta y barra de conexión.

#### PORTERO ELECTRÓNICO:

Se colocará una centralita en cada uno de los portales, con placa exterior en aluminio y pulsadores luminosos, así como interfono en cada vivienda con abrepuertas eléctrico. Se colocará tubos en vacío con guía hasta las cancelas de entrada al recinto, para una posible instalación posterior de placas generales de portero electrónico.

#### **9. - REVESTIMIENTOS**

El revestimiento en paredes de patio, se ejecutará con mortero de cemento M-40 (1:6) maestreado y fratasado fino con un espesor mínimo de 1 cm.

Los revestimientos interiores en general, estarán guarnecidos y enlucidos con pasta de yeso con guardavivos ocultos en todas las esquinas; los cuartos húmedos de las viviendas se revestirán las paredes previo enfoscado maestreado a pasa regla, con acabado de azulejo fijado con cemento adhesivo, con posterior fraguado con pasta de cemento blanco.

En portales y rellanos de escaleras la solería será de mármol blanco Macael, sin óxidos ni destones, en 40x40 ó 60x30 en portal y 40x30 en el resto, teniendo los portales un zócalo del mismo material de 1,60 metros de altura.

La solería en vivienda, salvo cocina y aseos o baños, será de gres de 1ª calidad, con dimensiones y color a elegir por la D.T., recibido con mortero de cemento CEM II/A-P 32,5 R sobre cama de arena de 2 cm. de espesor, rejuntado con lechada de cemento blanco BL-V 22,5 y limpieza, s/NTE-RSR-6 y NTE-RSR-26, en todas las dependencias con color a designar por la D.T. y rodapié de 7 cm de altura del mismo material, dejando juntas perimetrales.

La solería de cocinas y aseos o baños se realizará con baldosas de grés antideslizante con dimensiones y color a elegir por la D.T.

La zona de patio, terrazas y lavaderos se solará con baldosas de grés rustico antideslizante, tamaño 20x20 ó 30x30 y rodapié del mismo material en color a decidir por la D.T., incluso pieza especial de vierteaguas ó escalón donde sea necesario. La solería se colocará al hilo con junta de 10 mm. entre baldosas.

Todas las solerías de grés, tendrán certificado de homologación P.E.I. 3, Dureza 6 y Absorción de agua menor del 3%

Cuando la cimentación se realice mediante pilotaje o zapatas aisladas, en el sótano se extenderá una solera de hormigón en masa de 15 cm de espesor con mallazo ejecutado con redondos de 6 mm. Con cuadrícula 15x30 sobre base de zahorra compactada al 100 % del Próctor Modificado, con tratamiento superficial de polvo de cuarzo con sus correspondientes

pendientes. La rampa de acceso a garaje estará terminada con solería de terrazo antideslizante acabado en punta de diamante.

Solería de zona comunitaria exteriores en baldosa hidráulica, a elección de la D.T., así como la parte de vado correspondiente a la rampa en el acerado de vía pública.

El peldañado de la escalera será de mármol con 3 cm y 2 cm de espesor de huella y tabica respectivamente, la huella volará 2 cm sobre la tabica, dotado de zanquín de 7 cm.

El peldañado de la escalera en semisótano será con piezas de grés rustico antideslizante en huella y carecerá de bocel sobre la tabica, dotado de zanquín de 7 cm.

La totalidad de la solería estará sentada con mortero M-40 sobre capa de arena de dos centímetros de espesor medio para nivelación.

Los alféizares de las ventanas se ejecutarán con fábrica de ladrillo a sardinel volada 5 cm, y sobre esta se colocará un vierteaguas de mármol blanco de 2 cm de espesor con goterón, sentado con mortero de cemento (1:6) M-40. La unión con la carpintería se sellará con masilla elástica impermeable.

El alicatado de baños, cocina y lavaderos se ejecutará con piezas de azulejo de calidad media, incluso p.p. de cenefas decoradas (una cenefa central en cocinas y dos cenefas en baños); con altura, dimensiones y color a decidir por la D.T.

Alicatado de cuartos de contadores de agua en azulejo blanco 20x20.

Los alicatados irán pegados al paramento con cemento-cola, previo enfoscado maestreado del mismo. El cemento cola será de marca homologada, del tipo Clientes-D de Texsa ó similar, y deberá tener el VºBº de la D.T.

Se harán ensayos por laboratorio homologado de extracción de alicatado cada 1.000 m2.

Pavimento de trasteros, pasillo de distribución de estos y resto de las dependencias del sótano se realizará igual que el de los aparcamientos.

Los paramentos de todas las estancias de sótano se terminarán mediante enfoscado maestreado, excepto los paramentos de muro ó pilares de hormigón de la zona de aparcamientos que solamente se enfoscarán si, a juicio de la D.T., presentan resaltes ó coqueras. En cualquier caso, los trasteros, pasillos de éstos y vestíbulos de escaleras y ascensores, se enfoscarán en todos sus paramentos ( paredes y techos). Los techos de trasteros y vestíbulos que sean atravesados por conductos de instalaciones se terminarán con falsos techos de escayola.

En techos de zona de aparcamientos se aplicará un mortero proyectado de grano grueso, acabado con pintura a elección de la D.T.

Se colocarán falsos techos de escayola de baños, cocinas, aseos y zonas comunes que figuren en proyecto y allí donde sea necesario para ocultar conductos de instalaciones.

## 10. - CARPINTERÍA

### CARPINTERÍA EXTERIOR.

La carpintería exterior tanto en ventanas como en balcones será de aluminio anonizado lacado en color a elegir por la D.T., sistema practicable ó corredera (según tipos), con pestaña de enganche, mecanismo de cierre de 1ª calidad, serie 400 estanca ó similar de material homologado de 1.5 mm, de espesor y 15 micras de anonizado mínimo. Colocada, atornillada a premarco y sellada. La carpintería se realizará y colocará en obra según instrucciones de la D.T. y del O.C.T. y deberá tener los valores de permeabilidad al aire, estanqueidad al agua y resistencia al viento que exijan las normas vigentes, se exigirá certificado del fabricante y ensayos por laboratorio homologado de los anteriores parámetros.

El espesor de anonizado y lacado se comprobará mediante sellos de calidad como "QUALICOAT" que deberá aportar el contratista.

Para la colocación de ventanas se seguirán las prescripciones de la UNE 85-219/86; las sujeciones de los premarcos no se distanciarán más de 50 centímetros (25 cm. en las esquinas).

Se tendrá en cuenta para los perfiles, que se utilizará acristalamiento de 6 mm. de grueso; Para los paños fijos de altura inferior a 1 metro desde el suelo se colocará vidrio laminado 3+3 para mayor resistencia.

En las zonas de reposo de las viviendas se colocarán persianas enrollables de P.V.C. y capialzado integrados en la carpintería de aluminio, "sistema compacto" en todas las ventanas de la vivienda excepto baños y cocinas. Las persianas irán partidas en los ventanales de salones y en todas aquellas ventanas que, por sus dimensiones considere conveniente la D.T.

Se asegurará la estanqueidad mediante sellado perimetral de la junta con el paramento con silicona, masilla elástica o material de características semejantes.

El acceso a los bloques se realizará con puertas de perfiles de acero conformado en frío acristalado para pintar.

Los accesos a cubierta se ejecutarán con puertas de chapa plegada, cuartos de máquinas y trasteros con puertas de chapa galvanizada con rejillas de ventilación donde lo permita la normativa contraincendios.

Las puertas que cumplan misión de cortafuegos, serán homologadas RF-45 ( trasteros), RF-60 ó RF-90 con cierre automático y barra antipático. Se pintarán con pintura al esmalte de 1ª calidad.

La puerta de acceso a garaje será abatible de chapa de acero plegada, con mecanismo de apertura automático.

Para el acceso a los locales comerciales sin uso específico, se colocarán puertas enrollables de acero galvanizado.

La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a cien (100) centímetros en el punto más desfavorable, estarán constituidas por elementos no escalables, y la distancia libre entre los elementos verticales no será superior de doce (12) centímetros. En aquellas escaleras que sean ciegas, se colocará simplemente un pasamanos idéntico al de la barandilla del resto de escalera.

Las barandillas de terrazas serán de acero conformado en frío con pasamanos de aluminio, siendo estancos sus puntos de anclaje. La altura de antepechos y barandillas medida desde el suelo terminado será mayor o igual a 1,00 m. En caso de petos mixtos la parte maciza será de altura mayor o igual a 0,75 y la barandilla irá enrasada por el interior llegando hasta una altura de 1,00 metro.

Los huecos de las viviendas situadas en planta baja y estarán protegidos con rejas para evitar asaltos. En plantas altas se colocarán las rejas exigidas por la normativa de V.P.O., así como donde por motivos de seguridad indique la D.T.. Asimismo en huecos de baños y aseos con piezas de sanitarios situados bajo los mismos se debe garantizar la protección hasta 1,00 m de altura con colocación de una reja.

El diseño de todos los elementos de protección contra las caídas deberá garantizar la seguridad de las personas y especialmente impedir la posibilidad de ser escalados por los menores.

Formación de tendederos con lamas de aluminio lacado en color a elección de la D.T. ancladas mediante tornillos ó remaches a estructura de acero según proyecto e instrucciones de la D.T.

Las cancelas de acceso a la parcela y a los distintos portales se realizarán según diseño de proyecto e instrucciones de la D.T.. Dispondrán de retenedor hidráulico y en el caso de las puertas de portales se les colocará además un doble marco abatible para alojar el vidrio y facilitar así su limpieza.

#### CARPINTERÍA DE MADERA.

Toda la carpintería interior se ejecutará con madera para barnizar en madera de Sapelly homologada con sello de calidad al canto AITIM.

La puerta de entrada será plafonada, del tipo "serie 1.000" (construcción) de DEMARCO ó similar. Blindada con dos chapas de 0.8 mm., de medidas 2.03x0.825x0.045, cerradura de seguridad tipo Texa ó similar, con tres puntos fuertes más picaporte, pomo-tirador de latón, cuatro bisagras antipalanqueta y mirilla óptica gran angular. Marco, premarco y tapajuntas de 10 cm., incluso manivela interior a juego con el resto.

Las puertas de particiones interiores serán normalizadas, macizas con moldura, ciegas ó para acristalar según plano, chapeadas para barnizar, con un espesor de 35 mm., de grueso,

del tipo "serie 1.000" (construcción), plafonadas a dos caras de DEMARCO ó similar, de las medidas indicadas en el proyecto, manivela de latón de 1ª calidad, y tres pernios latonados por hoja, y tapajuntas como mínimo de 7 cm.. Los premarcos tendrán el ancho del cerramiento donde se ubiquen. Todas las puertas interiores tendrán la marca nacional de calidad para puertas planas estampada en su canto y serán aceptadas por la D.T.

Las puertas de los armarios ( caso de que estos estén proyectados ) serán de iguales características que las de paso, con sistema de apertura según proyecto y con separación de maletero en su interior.

Se preverán condenas en puertas de baño y dormitorio principal.

La puerta de baños y aseos llevarán rejillas de ventilación (en madera) para cumplir normativa V.P.O.

Las puertas de entrada a salón y cocina serán del tipo cristalera con vidrio impreso de grano fino al 50% de la puerta.

Las puertas de armario de contadores se realizarán según diseño de proyecto e instrucciones de la D.T., en madera con rejillas de ventilación. Dispondrán de chapa galvanizada en su cara interior donde los exija la normativa.

Las tapas de registro de cajas de escalera serán en madera para lacar a tono con las paredes de la escalera ocultando todos los registros, excepto los de telecomunicaciones que se utilizarán los armarios normalizados.

Todos los tapajuntas serán moldurados de D.M., debiendo de colocarse un taco de madera en la base de mismo.

## **11. - VIDRIERÍA**

Se colocará vidrio impreso incoloro en ventanas de baños y aseos; las puertas de acceso al salón-comedor, cocina y pasillo tendrán vidrio impreso decorado, el resto de los huecos para acristalar serán de luna flotada pulida de 6 mm de espesor, estando reforzados los paños fijos de altura inferior a 1,00 desde el suelo con la colocación de vidrio laminado 3+3 para mayor resistencia.

Vidrio PARSOL color y espejos en decoración portales.

Se unirán a la carpintería con junquillos y rejuntados con masilla elástica o perfiles de neopreno según el caso.

## **12. - PINTURAS**

Los paramentos interiores de viviendas, tanto horizontales como verticales serán de gotelé plastificado con dos manos.

En baños, aseos y cocina los techos se terminarán con dos manos de plástico liso blanca de 1ª calidad.

En interior de armarios pintura plástica lisa blanca.

En zonas comunes de pasillos, distribuidores y cajas de escalera, pintura al gotelé en color a decidir por la D.T.

En paramentos enfoscados exteriores se pintará con pintura pétreo rugosa con dos manos.

En sótano los paramentos verticales irán pintados con dos manos de pintura pétreo y llevarán un zócalo de 50 cm. de altura de color gris y a continuación una franja roja de 40 cm.. El techo irá terminado con yeso o mortero proyectado con acabado rugoso, terminado en color blanco.

En carpintería de madera y pasamanos irán barnizados con tres manos de barniz sintético.

Las puertas metálicas y cerrajería estarán pintadas con dos manos de esmalte sintético previa mano de imprimación antioxidante.

### 13. – SÓTANOS

Irán totalmente instalados de alumbrado normal como de emergencia, según proyecto que se realizará para tal efecto, incluso preparación eléctrica para puerta automática y automatización de la misma según se describirá en el apartado correspondiente. También se instalarán los motores necesarios para la instalación de aire forzado en sótano ( en caso de que esté proyectado). Se instalará sistema de detección automática de incendios. Los extractores automáticos deberán cumplir la NBE CPI-96 ( 6 renovaciones de aire por hora, siendo activada mediante detectores automáticos y garantizar el funcionamiento de todos sus componentes durante 90 minutos a una temperatura de 400 °C). Los extractores automáticos deberán contar con alimentación eléctrica directa desde el cuadro principal. Las conexiones de los conductos serán estancas.

**Los interruptores serán antihumedad y piloto de señalización. Las luminarias serán estancas.**

Los trasteros, irán instalados eléctricamente con un punto de luz con luminaria estanca y un interruptor.

### 14.- APARCAMIENTOS

El firme irá acabado con fratasado mecánico y cuarzo color gris de la losa de hormigón existente, con sus pendientes y desagües correspondientes. Dicha terminación se protegerá durante toda la obra para evitar que se deteriore, por medio de una lámina de polietileno y una cama de arena fina.

Los paramentos de todas las estancias de sótano se terminarán mediante enfoscado maestreado, excepto los paramentos de muros ó pilares de hormigón, de la zona de aparcamientos, que solamente se enfoscarán si a juicio de la D.T. presentan resaltes ó coqueras. En cualquier caso, todos los paramentos de trasteros, así como los de vestíbulos de escalera y ascensores, se terminarán con el enfoscado anteriormente descrito. Los trasteros y

vestíbulos que sean atravesados por conductos de instalaciones se terminarán con falso techo de escayola.

El trazado de líneas de señalización de aparcamientos zonas y flechas de circulación irán en pintura reflectante resistente a la abrasión. Todos los aparcamientos y dependencias irán numerados y señalizados.

La planta de sótano utilizada para garaje, tendrá la instalación eléctrica correspondiente para una iluminación mínima de 125 LUX, así como extractores para la renovación de aire, todo ello de acuerdo con el proyecto. En general toda la instalación de los sótanos estará dotada de todos los requisitos necesarios para cumplir la legislación vigente en el momento de su puesta en servicio.

Se colocarán extintores, bocas de incendio, depósitos de arena, recipientes estancos, detección automática de incendios (incluso centralita), etc. , que exijan las normas de incendios. Se dotará de extracción forzada de gases hasta cubierta, mediante extractor y conducto de chapa galvanizada (caso que esté proyectado). Se colocará un hidrante de incendios en la proximidad del acceso al sótano.

**La puerta de entrada será metálica, con entrepaños de chapa perforada, abatible de accionamiento automático (instalación completa para llave y mandos, excepto mandos a distancia) y una altura de 2.50 m. mínimo, con rejilla de ventilación en la parte superior.**

## 15.-VARIOS

Se colocarán buzones para depositar la correspondencia, así como se numerarán cada una de las viviendas según tipo y planta, y bloque.

Todo inmueble dispondrá de buzones para depositar la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de correos, en cumplimiento del Art. 6.78 del PGOU-98.

Se designaran cada una de las viviendas según tipo y planta, utilizando rótulos identificadores de VPO y se numerarán cada uno de los portales (previo a primera ocupación) utilizando los rótulos normalizados por el Excmo. Ayuntamiento de Almería, consistente en una placa de aluminio verde con el número en relieve de aluminio en su color, en cumplimiento de la Ordenanza reguladora de la Nominación de las calles y de la identificación de Edificios y Viviendas (BOP núm. 144 de 28 de julio de 1999) según informe previo de propuesta de numeración de inmuebles emitido por la Unidad de Estadística del Excmo. Ayuntamiento de Almería.

Se colocarán rótulos de identificación en los cuartos de instalaciones. En los distribuidores de plantas, en el caso de que la escalera y el ascensor desembarquen en distinta estancia, se colocarán los rótulos dobles. Se colocarán también en cada una de las entradas a la urbanización anagramas del promotor en latón ó bronce (de 40x40 cm. como mínimo), así como el nombre comercial de la promoción en el mismo material.

Los ascensores serán de puerta automática en cabina y en plantas. Las puertas irán de acero inoxidable en planta baja y pintada al martelé en el resto. Dichos ascensores cumplirán todas las normas necesarias para ser autorizados por la Delegación de Industria y cumplirán la normativa de minusválidos y de VPO. Además se darán de alta las tomas de telefonía de las salas de máquinas.

El portal de entrada irá decorado según el diseño de proyecto e instrucciones de la D.T., con materiales nobles (cerámicas, mármoles, maderas etc.) incluso plafonado de puertas de contadores ( en caso de que estas sean metálicas). Se colocarán apliques, luces halógenas y plafones eléctricos (en número y modelo a definir por la D.T.). Los buzones serán acabados en madera y cumplirán la normativa de correos. Todo ello formando un conjunto armónico en calidad media.

Las cocinas llevarán dos rejillas de ventilación y hueco circular, necesarias para cumplir la normativa de Gas, así como tubo flexible de diámetro 110 mm. para la salida del extractor de humos.

Se colocarán los carteles de obra necesarios con el logotipo medidas y leyendas según normativa de VPO.

## **16. - MANTENIMIENTO**

La evacuación de las aguas quedará garantizada, si bien el mantenimiento y limpieza periódico de los sumideros, rebosaderos, bajantes y demás elementos del integrantes del sistema garantizará el perfecto funcionamiento de la evacuación, así como el reconocimiento y estanqueidad del faldón con cierta periodicidad, lo que redundará, sin duda favorablemente, en el mantenimiento de la cubierta, patio y terrazas, lo que evitará reparaciones costosas a corto-medio plazo.

## **17.- NORMATIVA GENERAL**

Para la recepción provisional de las obras, el contratista deberá presentar la siguiente documentación:

A). Legalización y boletines de instalación de electricidad de viviendas, zonas comunes, garajes, ascensores, grupos de presión, piscinas, Alumbrado, etc.; visados por la Consejería de Industria y Energía.

B). Legalización y boletines de instalación de fontanería para viviendas, zonas comunes, piscinas, jardines, etc.; visados por la Consejería de Industria y Energía.

C). Legalización y boletín de instalación normalizado de I.C.T. según el Anexo III de la Orden Ministerial de 26 de octubre de 1.999, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las I.C.T., que deberá ser presentado en la Jefatura Provincial e Inspección de Telecomunicaciones, con independencia de que deba presentarse también un certificado normalizado expedido por el ingeniero que haya dirigido la ejecución del proyecto.

D). Certificado final del control de calidad del laboratorio homologado que ha efectuado el control de estructura (especificando, además del resumen de ensayos y resultados obtenidos, que el nivel de control realizado corresponde al exigido en el proyecto y por la presente memoria de calidades). Así como control de probetas de morteros, solerías, de adherencia de alicatados y de funcionamiento de conductos de ventilación de baños y cocinas, así como cualquier otro ensayo ó control exigido para VPO, según modelo de certificado para viviendas de protección oficial.

Se aportarán también todos los certificados de características técnicas, garantías, ensayos y homologaciones de los distintos materiales e instalaciones que hayan intervenido en la promoción, cuya relación exhaustiva se indica a continuación:

Fachadas:

-Certificados de procedencia de ladrillos de fachada, certificados de calidad y ensayos realizados sobre la muestra.

-Ensayos de cada tipo de ladrillo empleados en fachadas (Características geométricas, tolerancia dimensional, eflorescencias, succión y resistencia a compresión).

-Ensayos de morteros de fachada a flexocompresión.

-Ensayos de densidad de aislante de fachadas y cubiertas y determinación de los espesores.

-Ensayos de estanqueidad de fachadas.

Carpintería de Aluminio:

-Se aportarán certificados de calidad y clasificación de ventanas de acuerdo con su permeabilidad al aire ( UNE 85.208-81), estanqueidad al agua (UNE 85.212-83), resistencia al viento (UNE 85.213-86). Se exigirá el cumplimiento de los valores mínimos establecidos en las normas vigentes para los anteriores parámetros, así como ensayos por laboratorio homologado.

-Garantía de lacado (sello Qualicoat).

-Certificado de calidad del vidrio.

Mortero Monocapa:

-Documento de idoneidad técnica (D.I.T.) del producto.

Sellado de juntas de dilatación:

-Documentación técnica del producto.

Cubiertas:

Láminas impermeabilizantes.

-Ensayos de dimensiones y masa, resistencia al calor, plegabilidad, tracción y alargamiento.

-Certificados homologados según se establece en el capítulo 5 de la NBE QB-90.

Pruebas de estanqueidad en cubiertas.

- Se realizarán pruebas de estanqueidad al 100% de las cubiertas y patios.
- Se realizarán pruebas por muestreo de las terrazas.
- Garantía decenal por parte del instalador de la impermeabilización.
- Aislante de cubierta.
- Ensayos de densidad y espesor.
- Certificado de procedencia, así como certificados de calidad, documentación técnica y ensayos de producto utilizado.

Carpintería de madera:

- Sello AITIM

Revestimientos:

- Ensayos por laboratorio homologado de morteros de revestimientos y de los utilizados en solerías y alicatados.
- Ensayos de terrazos.
- Ensayos de adherencia de alicatados.
- Ensayos de solería de grés ( dureza, abrasión y absorción de agua).
- Homologación de yesos y escayolas.

Instalaciones:

- Homologación tuberías de cobre y PVC.
- Homologación y ensayo por laboratorio homologado de los conductos de ventilación de baños y cocinas.
- Ensayos de soldaduras de fontanería y certificado de prueba de presión.
- Ensayos de estanqueidad y prueba de presión en tuberías de agua y calefacción.
- Portero automático –garantía.
- Caldera de calefacción y A.C.S. ó calentador (según proceda), garantía.
- Antenas de TV., garantía.
- Extractores de sótano, garantía y certificado del fabricante que justifique el cumplimiento de los requisitos exigidos por la NBE CPI-96.

-Todos los certificados deben ser originales y con firma y sello actualizados. Se debe indicar expresamente que son para la obra de referencia. Todos los ensayos serán realizados por un laboratorio homologado.

Así mismo, se aportarán por el contratista al finalizar las obras: relación de materiales con indicación del fabricante y modelo, así como referencia de los distribuidos, con su dirección y teléfono. Igualmente se relacionarán las empresas instaladores u oficios con indicación de su dirección y teléfono.

Todo lo anteriormente descrito se realizara para cumplir con lo especificado en la L.O.E.

E) Certificado de aprobación definitiva de la instalación de ascensores más telefonía y resto de documentación exigida por la normativa vigente, así como de las instalaciones de sótano, sellado por la Consejería de Industria y Energía.

F) Entrega de llaves de pisos, locales, aparcamientos y elementos comunes con sus correspondientes copias debidamente ordenadas e identificadas.

G) Todas las dependencias del edificio se entregarán en perfecto estado de limpieza.

### III. NORMAS DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO

<b>0. Generales</b>	
<b>1. Aislamiento</b>	1.1.-acústico
	1.2.-térmico
<b>2. Cubiertas</b>	
<b>3. Estructuras</b>	3.1.-acciones en la edificación
	3.2.-acero
	3.3.-hormigón
	3.4.-ladrillo
<b>4. Instalaciones</b>	4.1.-abastecimiento de agua
	4.2.-aparatos elevadores
	4.3.-audiovisuales
	4.4.-calefacción, climatización y agua caliente sanitaria
	4.5.-electricidad e iluminación
	4.6.-saneamiento y vertido
	4.7.-aparatos a presión
	4.8.-combustibles
	4.9.-energías renovables
	4.10.-instalaciones especiales.
<b>5. Materiales</b>	5.1.-cementos y cales
	5.2.-yesos, escayolas, prefabricados y afines
	5.3.-aceros
<b>6. Obras</b>	6.1.-control de calidad
	6.2.-homologación, normalización y certificación
	6.3.-proyectos y dirección de obras
<b>7. Protección</b>	7.1.-barreras Arquitectónicas
	7.2.-medio ambiente
	7.3.-patrimonio histórico
	7.4.-protección contra incendios
	7.5.-seguridad e higiene en el trabajo
<b>8. Otros</b>	8.1.-casilleros postales

Nomenclatura:

Normativa Estatal

*normal*

Normativa de Andalucía

*en cursiva*

Corrección de errores

*un asterisco*

Modificaciones o disposiciones complementarias

*dos asteriscos*

## **0. GENERALES**

### **Código Técnico de la Edificación (Íntegro)**

R.D. 314/2006 de 17 de Marzo, de la Presidencia del Gobierno. BOE 28.03.2006

### **Ley de Ordenación de la Edificación**

Ley 38/1999 de 5.11.99, de la Jefatura de Estado. BOE 6.11.99. Modif. Disp. Adic. 2ª por art.105 de Ley 53/2002, de 30.12.02, BOE 31.12.02.

### **Ley de Contratos del Sector Público.**

R.D.L. 30/2007, de 30.10.07, de la Jefatura de Estado. BOE. num. 261 de 31.10.07 \*

### **Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.**

R.D. 1098/2001, de 12.10.01, del Mº de Hacienda. BOE, 26.10.01. BOE.13.12.01\*

## **1. AISLAMIENTO**

### **1.1.-ACÚSTICO**

#### **Código Técnico de la Edificación- Documento Básico DB HR “ Protección frente al Ruido”**

R.D. 314/2006 de 17 de Marzo, de la Presidencia del Gobierno. BOE 28.03.2006

#### ***Reglamento de Calidad del Aire.***

Decreto 74/1996, de 20.02.96. BOJA 07.03.96. BOJA 07.03.96\*\*.

#### ***Ley del Ruido***

Ley 37/2003, de 17 de noviembre de la Jefatura del Estado .BOE 276 del 17.11.03

#### ***Emisiones Sonoras en el Entorno Debidas a Determinadas Maquinas de uso al aire libre.***

R. D. 212/2002, de 22 de febrero, del Ministerio de lo Presidencia. BOE 52 de 01.03.02

#### **Reglamento de Protección Contra la Contaminación Acústica en Andalucía.**

Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, de la Cª de Medio Ambiente. B.O.J.A.243; 18.12.03

Corrección de errores. B.O.J.A.125; 28.06.04

Orden de 26 de julio, de la Cª de Medio Ambiente. Ordenanza Municipal Tipo. B.O.J.A. 158; 16.08.05

#### **Técnicos acreditados y Actuación Subsidiaria de la junta de Andalucía en Materia de Contaminación Acústica.**

Orden de 29 de junio, de la Cª de Medio Ambiente. B.O.J.A. 133; 08.07.04

### **1.2.-TERMICO**

#### **Código Técnico de la Edificación- Documento Básico DB HE “ ahorro de energía”, apartado HE-1 “ Limitación de la demanda Energética”**

R.D. 314/2006 de 17 de Marzo, de la Presidencia del Gobierno. BOE 28.03.2006

#### **Especificaciones técnicas de poliestireno expandido para aislamiento térmico y su homologación.**

R.D. 2709/85, de 27.12.85, del Mº de Industria y Energía. BOE 15.03.86. BOE 05.06.86\* BOE 05.04.99\*\*

#### **Especificaciones técnicas de productos de fibra de vidrio aislamiento térmico y su homologación.**

R.D. 1637/86, de 13.06.86, del Mº de Industria y Energía. BOE 05.08.86, BOE 27.11.86\*, BOE 09.02.00\*\*

## **2. CUBIERTAS**

#### **Código Técnico de la Edificación- Documento Básico DB HS “ Salubridad”, apartado HS-1 “ Protección frente a la humedad”**

R.D. 314/2006 de 17 de Marzo, de la Presidencia del Gobierno. BOE 28.03.2006

#### **Disposiciones específicas para ladrillos de arcilla cara vista y tejas cerámicas.**

Res.15.06.88, de la Dir. Gral. de Arquitectura y Vivienda. BOE 30.06.88

**Declaración obligatoria de la homologación de los productos bituminosos para la impermeabilización de cubiertas en la edificación.**

Orden de 12 de marzo de 1986, del Mº de Industria y Energía. B.O.E.70; 22.03.86  
Ampliación de la entrada en vigor. B.O.E.233 ; 29.09.86

### **3. ESTRUCTURAS**

#### **3.1.-ACCIONES EN LA EDIFICACIÓN**

**Código Técnico de la Edificación – Documento Básico DB-SE “Seguridad estructural” y Documento DB-SI en su Apartado SI-6 “Resistencia de la Estructura al Incendio”**

R.D. 314/2006 de 17 de Marzo, de la Presidencia del Gobierno. BOE 28.03.2006

**Norma NBE-AE-88. Acciones en la edificación.**

R.D. 1370/1988, de 11.11.88, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo. BOE 17.11.88

A pesar de estar derogada, nos atenemos a lo permitido en la disposición transitoria segunda del R.D. 314/2006 del 17 de Marzo

**Norma de Construcción Sismorresistente: Parte General y Edificación (NCSR-02).**

R.D. 997/2002, de 27.09.02, del Ministerio de Fomento. BOE 224;11.10.02.

**Norma de Construcción Sismorresistente: Parte General y Edificación (NCSE-94).**

R.D. 2543/1994, de 29.12.94, del Mº. de Obras Públicas Transportes y Medio Ambiente. BOE 08.02.95

#### **3.2.-ACERO**

**Código Técnico de la Edificación – Documento Básico DB-SE “Seguridad estructural”, apartado DB-SE-A “Acero” y Documento DB-SI en su Apartado SI-6 “Resistencia de la Estructura al Incendio”**

R.D. 314/2006 de 17 de Marzo, de la Presidencia del Gobierno. BOE 28.03.2006

#### **3.3.-HORMIGÓN**

**Código Técnico de la Edificación – Documento Básico DB-SE “Seguridad estructural” y Documento DB-SI en su Apartado SI-6 “Resistencia de la Estructura al Incendio”**

R.D. 314/2006 de 17 de Marzo, de la Presidencia del Gobierno. BOE 28.03.2006

**Fabricación y empleo de elementos resistentes para pisos y cubiertas**

R.D 1630/1980 de 18.07.80 de la Presidencia del Gobierno BOE 8.08 80

**Instrucción del Hormigón Estructural, EHE-08.**

R.D. 1247/2008, de 18.07.08, del Mº de Fomento. BOE 22.08.08 BOE 24.12.09\*\*

#### **3.4.-LADRILLO**

**Código Técnico de la Edificación – Documento Básico DB-SE “Seguridad estructural”, apartado DB-SE-F “Fábrica” y Documento DB-SI en su Apartado SI-6 “Resistencia de la Estructura al Incendio”**

R.D. 314/2006 de 17 de Marzo, de la Presidencia del Gobierno. BOE 28.03.2006

**Pliego General de Condiciones para la recepción de ladrillos de cerámicos en las obras de construcción. (RL-88).**

Orden de 27.07.88, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo. BOE 03.08.88

**Pliego de prescripciones técnicas generales para recepción de bloques de hormigón en obras de construcción (RB-90)**

Orden de 04.07.90, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo. BOE 11.07.90

## **4. INSTALACIONES**

### **4.1.-ABASTECIMIENTO DE AGUA**

**Código Técnico de la Edificación. - Documento Básico DB HS “ Salubridad”, en su apartado HS-4 “ Suministro de agua”**

R.D. 314/2006 de 17 de Marzo, de la Presidencia del Gobierno. BOE 28.03.2006

**Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua.**

Orden de 28.07.74, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo. BOE 03.10.74 BOE 30.10.74\*

**Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua.**

Orden de 09.12.75, del Mº de Industria. BOE 13.01.76 BOE 12.02.76\* BOE 07.03.80\*

A pesar de estar derogada, nos atenemos a lo permitido en la disposición transitoria segunda del R.D. 314/2006 de 17 de marzo.

**Diámetro y espesor mínimo de los tubos de cobre para instalaciones interiores de suministro de agua.**

Res. de 14.02.80, de la Dir. Gral. de Energía. BOE 07.03.80

**Contadores de agua fría.**

Orden de 28.12.88, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo. BOE 06.03.89

**Contadores de agua caliente.**

Orden de 30.12.88, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo. BOE 30.01.89

**Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua.**

D. 120/1991, de 11.06.91, de la Cª de la Presidencia. BOJA 10.09.91

**Criterios Higienico-Sanitarios para la prevención y control de la Legionelosis.**

Real Decreto 865/2003, de 4 de Julio del Mº de Sanidad y Consumo. B.O.E. 171; 18.07.03

### **4.2.-APARATOS ELEVADORES**

**Aprobación del texto revisado del Reglamento de Aparatos Elevadores.**

Orden de 30.06.66, del Mº de Industria. BOE 26.07.66 BOE 20.09.66\* BOE 28.11.73\*\* BOE 12.11.75\*\* BOE 10.08.76\*\* BOE 14.03.81\*\* BOE 21.04.81 BOE 25.11.81\*\* BOE 10.08.76\*\*

**Determinación de las condiciones que deben reunir los aparatos elevadores de propulsión hidráulica y las normas para la aprobación de sus equipos impulsores.**

Orden de 30.07.74, del Mº de Industria. BOE 09.08.74

**Aprobación del Reglamento de Aparatos Elevadores para obras.**

Orden de 23.05.77, del Mº de Industria. BOE 14.06.77 BOE 10.07.77\* BOE 25.11.81\*\*

**Reserva y situación de las viviendas de protección oficial destinadas a minusválidos.**

Real Decreto 355/1980 25.01.80, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo; Art. 2º. B.O.E. 51; 28.02.80

**Características de los accesos, aparatos elevadores y acondicionamientos de las viviendas para minusválidos, proyectadas en inmuebles de protección oficial**

Orden 3.3.80 del Mº de Obras Públicas y Urbanismo BOE 18.03.80; Art. 1º. Apto. B

**Reglamento de Aparatos de elevación y manutención. (derogado excepto arts. 10 a 15, 19 y 24, por RD 1314/1997)**

R.D. 2291/1985, de 08.11.85, del Ministerio de Industria y Energía. BOE 11.12.85

**Regulación de la aplicación del reglamento de aparatos de elevación y su manutención en la comunidad autónoma andaluza.**

Orden de 14.11.86 de la Cª de Fomento y Turismo. BOJA 25.11.86

**Aplicación de la Directiva del Consejo de las C.E. 84/528/CEE, sobre aparatos elevadores y de manejo mecánico.**

R.D 474/1988, de 30.03.88, del Mº de Industria y Energía. BOE 20.05.88

**Actualización de la tabla de Normas UNE y sus equivalentes ISO y CENELEC.**

Res. de 25.07.91, de la Dir. Gral. de Política Tecnológica. BOE 11.09.91

**Adaptación de los aparatos elevadores al D.72/1992, de 5.5.92, de normas técnicas sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas**

D. 298/1995 de 26.10.95 BOJA 6.2.96

**Instalación de ascensores sin cuarto de máquinas.**

Res. de 3.04.97 de la Dir. Gral. de Tecnología y Seguridad Industrial BOE 23.04.97

**Directiva del parlamento y del consejo 95/16 CE sobre ascensores.**

R.D. 1314/1997, de 01.09.97 del Mº de Industria y Energía. BOE 30.09.97 BOE 28.07.98\* BOE 13.08.99\*\*

**Regulación de la obligatoriedad de instalación de puertas de cabina, así como de otros dispositivos complementarios de seguridad en los ascensores existentes**

D.178/1998 de 16.09.98 de la Cª de Trabajo e Industria BOJA 24.10.98

**Autorización de la Instalación de ascensores con maquinas en foso**

Res. de 10.09.98 del Mº de Industria y Energía BOE 25.09.98

**Instrucciones Técnicas Complementarias**

**ICT-MIE-AEM1**

Orden 23.09.1987 del Mº de Industria y Energía BOE 6.10.1987 BOE 12.05.88\* BOE 17.09.91\*\* (BOE 12.10.91\*) BOE 14.08.96\*\*(actualización normas UNE)

**ITC MIE-AEM-1.**

Res. de 27.04.92, de la Dirección General de Política Tecnológica. BOE 15.05.92

**MIE-AEM-2, del Reglamento de Aparatos de elevación y manutención referente a grúas torre desmontables para obra.**

Orden de 28.06.88, del Mº de Industria y Energía. BOE 15.05.92

**MIE-AEM-3, referente a carretillas automotoras de manutención.**

Orden de 26.05.89, del Mº de Industria y Energía. BOE 09.06.89

**MIE-AEM-4 del Reglamento de Aparatos de elevación y manutención referente a "grúas móviles autopropulsadas usadas".**

R.D. 2370/1996, de 18.11.96, del Mº de Industria y Energía. BOE 09.06.89

### **4.3.-INSTALACIONES AUDIOVISUALES.**

**Instalación de antenas receptoras en el exterior de inmuebles.**

D. de 18.10.57,de la Presidencia del Gobierno. BOE 18.11.57

**Instalación de antenas colectivas en VPO.**

Orden de 8.08.67, del Mº de la Vivienda. BOE 15.08.67

**Instalación en inmuebles de sistemas de distribución de la señal de televisión por cable**

D.1306/1974 de 2.05.1974 de la Presidencia del Gobierno BOE15.05.74

**Regulación del derecho a instalar en el exterior de los inmuebles antenas de las estaciones radioeléctricas de aficionados**

Ley 19/1983 de 19.11.83 de la Jefatura de Estado BOE 26.11.83

**Instalación en el exterior de los inmuebles de las antenas de las estaciones radioeléctricas de aficionados**

Ley 19/1983 de 16.11.83 de la Jefatura de Estado BOE 26.11.1983

**Ley de Ordenación de las telecomunicaciones**

Ley 31/1987 de 24.04.87 de la Jefatura de Estado BOE 19.12.87

**Reglamento de desarrollo de la Ley 31/1987 de 18.12.87 en relación con los equipos, aparatos, dispositivos y sistemas a que se refiere su artículo 29.**

R.D.1066/1989, de 28.08.89, del Mº de Transportes Turismo y Comunicaciones. BOE 05.09.89

**Especificaciones técnicas del punto de terminación de la red telefónica conmutada (RTC) y requisitos mínimos de conexión de las instalaciones privadas de abonado.**

R. D. 2304/1994, de 02.12.94, del Mº de Obras Públicas Transportes y Medio Ambiente. BOE 22.12.94

**Telecomunicaciones por cable**

Ley 42/1995 de 22.12.95 del Mº de Obras públicas Transporte y Medio Ambiente BOE 23.12.95

**Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.**

R.D. Ley 1/1998 de 27.02.98 de la Jefatura de Estado BOE 28.02.98

**Ley General de Telecomunicaciones**

Ley 11/1998 de 24 de abril de la Jefatura del Estado BOE 25.04.98 BOE 8.07.98\*

BOE 30.07.98\*\* (Desarrollo del Título II de la Ley 11/1998.R.D.1651/1998)

BOE 05.09.98\*\* (Desarrollo del Título III de la Ley 11/1998.R.D. 1736/1998)

**Modificación de la Ley 11/1998, Gral. de Telecomunicaciones y de la Ley 31/1987, de Ordenación de las Telecomunicaciones**

Ley 50/1998, de 30.12.98, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Sociales BOE 31.12.1998

**Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones.**

R.D. 279/1999 de 22 de febrero del Mº de Fomento BOE 9.03.99

**Desarrollo del Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicación en el interior de los edificios y la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones de Errores**

Orden de 26.10.99 del Mº de Fomento BOE 9.11.99 BOE 21.12.1999\* BOE 21.06.00 \*\*

**Personal facultativo competente en materia de telecomunicaciones para la elaboración de los proyectos de infraestructuras comunes de telecomunicaciones en edificios.**

Resolución de 12 de enero de 2000, de la Secretaría General de Comunicaciones BOE 09.02.00

#### **4.4.-CALEFACCIÓN, CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE.**

**Código Técnico de la Edificación. - Documento Básico DB HE "Ahorro de Energía".**

R.D. 314/2006 de 17 de Marzo, de la Presidencia del Gobierno. BOE 28.03.2006

**Reglamento de seguridad para plantas e instalaciones frigoríficas**

R.D 3099/1977 de 8.09.1977 del Mº de Industria y Energía BOE 6.12.77

B.O.E. 9; 11.01.78\*.B.O.E. 57; 07.03.79\*\* art. 3º, 28º, 29º, 30º, 31º y Disp. Adicional 3\_.B.O.E. 101; 28.04.81\*\* art. 28º, 29º y 30º.

**Instrucciones complementarias MI IF del reglamento de seguridad para plantas e instalaciones frigoríficas.**

BOE 29; 3.02.78 Orden de 24 de enero de 1978, del Mº de Industria y Energía.

B.O.E. 112; 10.05.79\*\* MI-IF 007 y 014.B.O.E. 251; 18.10.80\*\* MI-IF 013 y 014.B.O.E. 291; 05.12.87\*\* MI-IF

004.B.O.E. 276; 17.11.92\*\* MI-IF 005.B.O.E. 288; 02.12.94\*\* MI-IF 002, 004, 009 y 010.B.O.E. 114; 10.05.96\*\* MI-IF

002, 004, 008, 009 y 010.B.O.E. 60; 11.03.97\*\* TABLA I MI-IF 004.B.O.E. 10; 12.01.99\*\* MI-IF 002, MI-IF 004 y MI-IF

009.; BOE 17.12.02\*\* MI-IF 002, MI-IF 004, MI-IF 009.

**Especificaciones técnicas de chimeneas modulares metálicas y su homologación por el Mº de Industria y Energía.**

Real Decreto 2532/1985, del Ministerio de Industria y Energía de 18.12.85 BOE 3.01.86

**Disposiciones de aplicación en la Directiva del Consejo de las CE 90/396/CEE sobre aparatos de gas.**

R.D.1428/1992, de 27.11.92, del Mº de Industria, Comercio y Turismo. BOE 05.12.92 BOE 23.01.93\* BOE 27.01.93\*

BOE 27.03.95\*\*

**Requisitos de rendimiento para las calderas nuevas de agua caliente alimentadas con combustibles líquidos o gaseosos.**

R.D. 275/1995, de 24.02.95, del Mº de Industria y Energía. BOE 27.03.95 BOE 26.05.95\*

**Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios (RITE) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITE) y se crea la Comisión Asesora para las Instalaciones Térmicas de los Edificios.**

R.D. 1751/1998, de 31 de julio, del Ministerio de la Presidencia. BOE 05.08.98 BOE 29.10.98\* BOE 03.12.02\*

EMPRESA MUNICIPAL ALMERIA XXI,S.A.

PROYECTO Y OBRA DE xx V.P.O., LOCALES Y GARAJES EN PARCELA xxxx SECTOR xxxx. ALMERIA

**Criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.**

R.D. 909/2001, de 27.07.01. Mº de Sanidad y Consumo BOE 28.07.01

**Medidas para el control y la vigilancia higiénico-sanitarias de instalaciones de riesgo en la transmisión de la legionelosis y se crea el Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Biocidas de Andalucía.**

D. 287/2002, de 26.11.02 Consejería de Salud, BOJA 07-12-02.

#### **4.5.- ELECTRICIDAD E ILUMINACIÓN**

**Código Técnico de la Edificación. - Documento Básico DB HE “ Ahorro de Energía y Documento DB SU “ Seguridad de Utilización”**

R.D. 314/2006 de 17 de Marzo, de la Presidencia del Gobierno. BOE 28.03.2006

**Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión**

R.D. 842/2002, de 02.08.02, del Ministerio de Ciencia y Tecnología. BOE 18.09.02. Entrada en vigor al año de su publicación, fecha fin del periodo de coexistencia con el REBT D. 2413/1973.

**Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.**

D. 2413/1973, de 20.09.73, del Mº de Industria. BOE 09.10.73 BOE 12.12.85\*\* (adición RD 2295/85) BOE 30.04.74\*\* (reglamento)

**Instrucciones Complementarias del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión. (Instrucciones MI BT).**

Orden de 31.10.73, del Mº de Industria. BOE 27.12.73 al BOE 31.12.73

BOE 15.04.74\*\* (aplicación); BOE 13.01.78\*\* BOE 06.11.78\* (MI BT 025); BOE 26.01.78\*\* BOE 27.10.78\* (MI BT 004, 007 y 017); BOE 13.08.80\*\* (MI BT 040); BOE 17.10.80\*\* (Normas UNE MI BT 044); BOE 13.08.81\*\* (MI BT 025); BOE 12.06.82\*\* ( Normas UNE MI BT 044.); BOE 22.07.83\*\* (MI BT 008 y 044); BOE 04.06.84\*\* (MI BT 025 y 044); BOE 26.01.88\*\* BOE 25.03.88\*; BOE 26.01.88\*\* BOE 25.03.88\* (MI BT 026); BOE 09.02.90\*\* (MI BT 026); BOE 04.08.92\*\* (MI BT 026); BOE 28.07.95\*\* (MI BT 026); BOE 04.12.95\*\* (MI BT 044); BOE 07.08.1998\*\* (MI BT 026); BOE 07.08.98\*\* BOE 25.09.98\* (MI BT 026)

**Condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación.**

R.D. 3275/1982, de 12.11.82, del Mº de Industria y Energía. BOE 01.12.82 BOE 18.01.83\*

**Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantía de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación.**

Orden de 6.07.84 del Ministerio de Industria y Energía. BOE 1.08.84

BOE 25.10.84\*\* (complemento); BOE 05.12.87\*\* BOE 03.03.88\* (MIE-RAT 13 Y MIE-RAT 14); BOE 05.07.88\*\* BOE 03.10.88\* (diversas MIE-RAT). BOE 05.01.96\*\* (MIE-RAT 02), BOE 23.02.96\*. BOE 23.03.00\*\* (Modif. MIE -RAT 01,02,06,14,15,16,17,18 y 19), BOE 18.10.00\*.

**Normas de ventilación y acceso a ciertos centros de transformación.**

Res. de la Dirección General de Energía de 19.06.84 del Mº de Industria y Energía. BOE 26.06.84

**Autorización para el empleo de sistemas de instalaciones con conductores aislados bajo canales protectores de material plástico**

RESOLUCIÓN de 18.01.88, de la Dirección General de Innovación Industrial B.O.E.: 19.02.88

**Transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.**

RD 1955/2000, de 1.12.00 BOE 27.12.00.

BOJA 12.5.01\*\* (Instrucción de 27.3.01)

#### **4.6.-SANEAMIENTO Y VERTIDO**

**Código Técnico de la Edificación. - Documento Básico DB HS “ Salubridad”, en su apartado HS-5 “ Evacuación de aguas”**

R.D. 314/2006 de 17 de Marzo, de la Presidencia del Gobierno. BOE 28.03.2006

**Pliego de Prescripciones técnicas generales para tuberías de saneamiento de poblaciones.**

Orden de 15.09.86, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo. BOE 24.09.86

**Normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición sobre vertidos de aguas residuales.**

Orden de 12.11.87, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo. BOE 23.11.87 BOE 18.03.88\*

**Medidas de regulación y control de vertidos.**

R.D. 484/1995, de 07.04.95, del Mº de Obras Públicas Transportes y Mº Ambiente. BOE 21.04.95 BOE 13.05.95\*

**Reglamento de la calidad de las aguas litorales.**

D. 14/1996, de 16.01.96, de la Cª de Medio Ambiente. BOJA 08.02.96

#### **4.7.-APARATOS A PRESIÓN**

**Reglamento de Aparatos a Presión e Instrucciones Técnicas Complementarias MIE-AP (1 a 17)**

R.D. 1244/1979, de 04.04.79, del Mº de Ind. y Energía. BOE 29.05.79 BOE 28.06.79\* BOE 12.03.82\*\* BOE 28.11.90\*\* BOE 24.01.91\*

**Instrucción técnica complementaria del reglamento de aparatos a presión.**

**MIE-AP-2.** Orden de 6.10.80 del Ministerio de Industria y Energía BOE 4.11.80

**MIE-AP1.** Orden de 17.03.81, del Ministerio de Industria y Energía BOE 08.04.81 BOE 13.04.85\*\*

**MIE-AP9, referente a recipientes frigoríficos.** Orden de 11.07.83, del Mº I.E. BOE 22.07.83 BOE 17.10.83\* BOE 02.01.84\*

**MIE-AP-12, referente a calderas de agua caliente.** Orden de 31.05.85, del Mº de Industria y Energía. BOE 20.06.85

**Disposiciones de aplicación de la directiva del consejo las comunidades europeas 76/767/CEE sobre aparatos a presión.**

Real Decreto 473/1988, de 30.03.88, Ministerio de Industria y Energía BOE 20.05.88

**Disposiciones de aplicación de la Directiva 87/404/CEE sobre recipientes a presión simple.**

R.D. 1495/1991, de 11.10.91, del Mº de Industria y Energía. BOE 15.10.91 BOE 25.11.91\* BOE 24.01.94 (RD)\*\* BOE 20.01.00\*\*

**Disposiciones de aplicación de la Directiva 97/23/CE, relativas a los equipos de presión**

R.D. 769/1999 de 07.05.99 BOE 04.12.02\*\*

#### **4.8.-COMBUSTIBLES**

**Reglamento sobre Centros de Almacenamiento y Distribución de G.L.P.**

Orden de 30.10.1970, del Mº de Industria. BOE 09.11.70 BOE 17.12.70\* BOE 5.07.94\*\*

**Reglamento General del Servicio Público de gases combustibles.**

D. 2913/1973, de 26.10.73, del Mº de Ind. y Energía. BOE 21.11.73 BOE 21.05.75 \*\* (Complementario) BOE 20.02.84\*\* BOE 16.03.84\*

**Normas Básicas de Instalaciones de Gas en edificios habitados.**

Orden de 29.03.74, de la Presidencia del Gobierno. BOE 30.03.74 BOE 11.04.74\* BOE 27.04.74\* BOE 5.07.94\*\*

**Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos**

Orden de 18.11.74 del Mº de Industria BOE 6.12.74 BOE 14.02.75\* BOE 21.03.94\*\* BOE 8.11.83\*\* BOE 11.07.98\*\* ( Instr.Técas.Complementarias, MIG-R7.1 y MIG-R 7.2)

**Instrucción sobre documentación y puesta en servicio de las instalaciones receptoras de gases combustibles e**

**Instrucción sobre Instaladores Autorizados de gas y Empresas instaladoras.**

Orden de 17.12.85, del Mº de Industria y Energía. BOE 09.01.86 BOE 26.04.86\*

**Reglamento de instalaciones de almacenamiento de gases licuados del petróleo (G.L.P.) en depósitos fijos.**

Orden de 29.01.86, del Mº de Industria y Energía. BOE 22.02.86 BOE 10.06.86\*

**Reglamento de instalaciones de gas en locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales**

R.D 1853/1993 de 22.10.93 del Mº de la Presidencia BOE 24.11.93 BOE 08.03.94\*

**Reglamento de instalaciones petrolíferas.**

Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre BOE 27.01.95 BOE 22.10.99\*\*

**Instrucción técnica complementaria MI-IP3 "instalaciones petrolíferas para uso propio"**  
R.D 1427/1997 de 15.09.97 del Mº de Industria y Energía BOE 23.10.97 BOE 22.10.99\*\*

#### **4.9.-ENERGÍAS RENOVABLES**

**Código Técnico de la Edificación. - Documento DB HE "Ahorro de energía", en sus apartados HE-4 "Contribución solar mínima de agua Caliente Sanitaria" y HE-5 "Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica".**

R.D. 314/2006 de 17 de Marzo, de la Presidencia del Gobierno. BOE 28.03.2006

**Especificaciones de las exigencias técnicas que deben cumplir los sistemas solares para agua caliente y climatización.**

B.O.E. 99; 25.04.81 Orden de 9 de abril de 1981, del Mº de Industria y Energía.

B.O.E. 55; 05.03.82 Prórroga de plazo.

**Especificaciones técnicas de diseño y montaje de instalaciones de energía solar fotovoltaica subvencionadas o financiadas por la Consejería.**

Orden de 23.05.88, de la Cª de Fomento y Trabajo. BOJA 24.06.88 BOJA 28.06.88

**Especificaciones técnicas de diseño y montaje de instalaciones solares térmicas para la producción de agua caliente.**

Orden de 30.03.91, de la Consejería de Economía y Hacienda. BOJA 23.04.91 BOJA 17.05.91\*

#### **4.10.- INSTALACIONES ESPECIALES.**

**Código Técnico de la Edificación. - Documento DB SU "Seguridad de Utilización" en su Apartado SU-8 "Seguridad Frente al Riesgo Causado Por la Acción del Rayo"**

R.D. 314/2006 de 17 de Marzo, de la Presidencia del Gobierno. BOE 28.03.2006.

**Pararrayos Radioactivos.**

Real Decreto 1428/1986, de 13 de junio, del Mº de Industria y Energía. B.O.E.165; 11.07.86

Modificación. B.O.E.165; 11.07.87

**Reglamento de Almacenamiento de Productos Químicos y sus ITC MIE APQ-1, MIE APQ-2, MIE APQ-3, MIE APQ-4, MIE APQ-5, MIE APQ-6 y MIE APQ-7.**

RD 379/2001, de 6.4.01 Mº Ciencia y Tecnología BOE 10.5.01

### **5. MATERIALES**

#### **5.1.-CEMENTOS Y CALES**

**Normalización de conglomerantes hidráulicos.**

Orden de 24.06.64, del Mº de Industria y Energía. BOE 08.07.64 BOE 14.01.66\*\* (Instrucciones para la aplicación de la Orden 24.06.64). BOE 20.01.66\*

**Obligatoriedad de la homologación de los cementos para la fabricación de hormigones y morteros para todo tipo de obras y productos prefabricados.**

R.D.1313/1988, de 28.10.88, Mº Industria y Energía. BOE 04.11.88 BOE 30.06.89\*\* BOE 29.12.89\*\* BOE 11.02.92\*\* BOE 26.05.97\*\* BOE 14.11.02\*\*

**Certificado de conformidad a normas como alternativa de la Homologación de los cementos para la fabricación de hormigones y morteros para todo tipo de obras y productos.**

Orden de 17.01.89 del Mº de Industria y Energía. BOE 25.01.89

**Instrucción para la recepción de cales en obras de estabilización de suelos (RCA-92).**

Orden de 18.12.92 del Mº de Obras Públicas y Transportes. BOE 26.12.92

**Instrucción para la recepción de cementos (RC-08)**

R.D. 956/2008 de 06.06.08 BOE 19.06.08

## **5.2.-YESOS, ESCAYOLAS, PREFABRICADOS Y AFINES**

**Pliego general de condiciones para la recepción de yesos y escayolas en las obras de construcción. RY-85.**

Orden de 31.05.85, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo. BOE.138.10.06.85.

**Yesos y escayolas para la construcción y especificaciones técnicas de los prefabricados de yesos y escayolas.**

Real Decreto 1312/1986, de 25 de abril, del Mº de Industria y Energía. .B.O.E.156; 01.07.86

Corrección de errores. B.O.E.240; 07.10.86

## **5.3-ACEROS**

**Recubrimientos galvanizados en caliente sobre productos, piezas y artículos diversos contruidos o fabricados con acero u otros materiales féreos.**

Real Decreto 2351/1985, de 18 de diciembre, del Mº de Industria y Energía. BOE 03.01.86

**Especificaciones técnicas de los tubos de acero inoxidable soldados longitudinalmente.**

Real Decreto 2605/1985, de 20 de noviembre, del Mº de Industria y Energía. BOE. 14.01.86, B.O.E. 13.02.86\*

## **5.4-ALUMINIO**

**Especificaciones técnicas de los perfiles extruidos de aluminio y sus aleaciones.**

Real Decreto 2699/1985,de 27 de diciembre, del Mº. de Industria y Energía. B.O.E.046; 22.02.86

## **5.5-VIDRIO**

**Condiciones Técnicas para el Vidrio-Cristal**

Real Decreto 168/1988, de 26 de febrero, del Mº. de Relaciones con las Cortes. B.O.E.52; 01.03.88

**Código Técnico de la Edificación – Documento Básico DB-SU “Seguridad de Utilización”**

Real Decreto 314/2006,de 17 de marzo, de la Presidencia del Gobierno. B.O.E.74; 28.03.2006

## **6. OBRAS**

### **6.1.-CONTROL DE CALIDAD**

**Regulación del control de calidad de la construcción y obra pública.**

D. 13/1988, de 27.01.88, del, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes. BOJA 12.02.88

**Registro de entidades acreditadas para la prestación de asistencia técnica a la construcción y obra pública.**

Orden de 15.06.89, de la Cª de Obras Públicas y Transportes. BOJA 23.06.89

**Criterios para la realización del control de producción de hormigones fabricados en central.**

Orden de 21.12.95, del Ministerio de Industria y Energía. BOE 09.01.96 BOE 06.02.96\* BOE 07.03.96\*

### **6.2.-HOMOLOGACIÓN, NORMALIZACIÓN Y CERTIFICACIÓN**

**Documento de Idoneidad Técnica de materiales no tradicionales.**

D. 3652/1963, de 26.12.63, de la Presidencia del Gobierno. BOE 11.01.64

**Homologación por el Mº de Obras Públicas y Urbanismo de marcas o sellos de calidad o de conformidad de materiales y equipos utilizados en la edificación.**

Orden de 12.12.77, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo. BOE 22.12.77 BOE 14.06.89\*\*

**Especificaciones técnicas de los poliestirenos expandidos utilizados como aislamientos térmicos y su homologación por el Ministerio de Industria y Energía.**

RD 2709/1985, de 27.12.85, del Mº de Industria y Energía. BOE 15.03.86 BOE 05.06.86\*

**Especificaciones técnicas de los productos de fibra de vidrio utilizados como aislantes térmicos y su homologación por el Mº de Industria y energía.**

R.D 1637/1986 de 13.06.1986 del Mº de Industria y Energía. BOE 5.08.1986 BOE 28.01.00\*\* (RD 113/2000)

**Disposiciones para la libre circulación de productos de construcción, en aplicación de la Directiva 89/106/CEE.**  
R.D. 1630/1992, de 29.12.92, del Mº de Relaciones con las Cortes y de Secretaría del Gobierno. BOE 09.02.93 BOE 19.08.95\*\*

**Reglamento de la Infraestructura para la Calidad y la Seguridad Industrial.**  
R.D. 2200/1995, de 28.12.95, del Mº de Industria y Energía. BOE 06.02.96 BOE 26.04.97\*\*

**Especificaciones técnicas de los perfiles extruidos de aluminio y sus aleaciones y su homologación por el Mº industria y energía.**  
Real Decreto 2699/1985, de 27 de diciembre. BOE 22.2.86

**Especificaciones técnicas de los poliestirenos expandidos utilizados como aislantes térmicos y su homologación por el Mº de industria y energía.**  
Real Decreto 2709/1985, de 27 de diciembre. BOE 15.03.1986

**Especificaciones técnicas de los aparatos sanitarios cerámicos para utilizar en locales de higiene corporal, cocinas y lavaderos para su homologación por el Mº de industria y energía.**  
Orden de 14 de mayo de 1986. BOE 4.7.84

**Especificaciones técnicas de los prefabricados y productos afines de yesos y escayolas y su homologación por el Mº de industria y energía.**  
Real Decreto 1312/1986, de 25 de abril, BOE 1.7.1986

### **6.3.-PROYECTOS Y DIRECCIÓN DE OBRAS**

**Código Técnico de la Edificación. Parte I, Anejo I “ Contenido del Proyecto” y Anejo II “Documentación del Seguimiento de la Obra”**

R.D. 314/2006 de 17 de Marzo, de la Presidencia del Gobierno. BOE 28.03.2006.

**Condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas.**  
Orden de 29.02.44 del Mº de la Gobernación. BOE 01.03.44 BOE 03.03.44\*

**Normas sobre el Libro de Órdenes y Asistencia en las obras de edificación.**  
En de 09.06.71, del Mº de la Vivienda. BOE 17.06.71BOE 14.06.71\* BOE 24.07.71\*

**Normas sobre redacción de proyectos y dirección de obras de edificación.**  
D. 462/ 1971, de 11.03.71, del Mº de la Vivienda. BOE 24.03.71 BOE 07.02.85\*\*

**Certificado Final de la Dirección de Obras de edificación.**  
Orden de 28.01.72, del Mº de la Vivienda. BOE 10.02.72

**Cédula habitabilidad edificios nueva planta.**  
D. 469/72 de 24.2.72 del Mº de la Vivienda BOE 06-03-72 BOE 03-08-78\*\*(RD 1829/77)

**Normativa de la edificación.**  
R.D. 1650/1977, de 10.06.77, del Mº de la Vivienda. BOE 09.07.77 BOE 18.08.77\*\*

**Modelo de libro incidencias correspondientes a obras en las que sea obligatorio un Estudio de seguridad e higiene en el trabajo.**  
Orden de 26.09.86, del Mº de Trabajo y Seguridad Social. BOE 13.10.86 BOE 31.10.86\*

**Estadísticas de Edificación y Vivienda.**  
Orden de 29.05.89, del Mº de Relaciones con las Cortes y de la Secretaría del Gobierno. BOE 31.05.89

**Normas para la redacción de proyectos y documentación técnica para obras de la Cª de O. Públicas y Transportes.**  
Orden de 07.05.93, de la Cª de Obras Públicas y Transportes. BOJA 15.05.93

## **7. PROTECCIÓN**

### **7.1.-BARRERAS ARQUITECTONICAS.**

**Código Técnico de la Edificación. - Documento Básico DB SU “ Seguridad de Utilización”.**

R.D. 314/2006 de 17 de Marzo, de la Presidencia del Gobierno. BOE 28.03.2006

EMPRESA MUNICIPAL ALMERIA XXI,S.A.  
PROYECTO Y OBRA DE xx V.P.O., LOCALES Y GARAJES EN PARCELA xxxx SECTOR xxxx. ALMERIA

**Integración social de los minusválidos.**

Ley 13/1982, de 07.04.82, de la Jefatura del Estado. BOE 30.04.82

**Medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.**

R.D. 556/1989, de 19.05.89, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo. BOE 23.05.89

**Adopción de acuerdos que tengan por finalidad la adecuada habitabilidad de minusválidos en el edificio de su vivienda. Ley de Propiedad Horizontal.**

Ley 3/1990 de 21.06.1990 de la Jefatura del Estado BOE 22.06.1990

**Normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas urbanísticas y en el transporte en Andalucía.**

D. 72/1992, de 05.05.92, de la Consejería de la Presidencia. BOJA 23.05.92 BOJA 06.06.92\*

**Criterios para la adaptación de los edificios, establecimientos e instalaciones de la Junta de Andalucía**

**y sus empresas públicas al D.72/1992, de 05.05.92.**

D. 298/1995, de 26.12.95, de la Cª de Trabajo y Asuntos Sociales. BOJA 06.02.96

**Orden de la Cª de Asuntos Sociales sobre Normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.**

Orden de 5.9.96 de la Cª de Asuntos Sociales. BOJA 26.9.96

**Atención a las personas con discapacidad**

Ley 1/1999, de 31.03.99 de la Presidencia BOJA 17.04.99

## **7.2.-MEDIO AMBIENTE**

**Código Técnico de la Edificación. - Documento Básico DB HS "Salubridad".**

R.D. 314/2006 de 17 de Marzo, de la Presidencia del Gobierno. BOE 28.03.2006

**Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas e Instrucciones Complementarias**

R.D. 2414/1961, de 30.11.61, de Presidencia del Gobierno. BOE 07.12.61 BOE 07.03.62\* BOE 02.04.63\*\* BOE 20.09.68\*\*(D.2183/68)

**Evaluación de Impacto Ambiental**

R.D. 1302/86 del Mº de Obras Públicas y Urbanismo. BOE 30.06.1986.

BOE 241 de 7.10.00\*\* (R.D.L. 9/2000, de 6.10.00)

BOE 111 de 9.5.01\*\* (Ley 6/2001, de 8.5.01)

**Protección Ambiental.**

Ley 7/1994, de 18.05.94, de la Cª de Cultura y Medio Ambiente. BOJA 31.05.94

**Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.**

D. 292/1995, de 02.12.95, de la Cª de Medio Ambiente. BOJA 28.12.95

**Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.**

D. 283/1995, de 21.11.95, de la Cª de Medio Ambiente .BOJA 19.12.95

**Reglamento de Calificación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.**

D. 297/1995, de 19.12.95, de la Cª de la Presidencia. BOJA 11.01.96

**Reglamento de la Calidad de las aguas litorales.**

D. 14/1995, de 16.01.95, de la Cª de Medio Ambiente. BOJA 08.02.96

**Reglamento de Informe Ambiental.**

D. 153/1996, de 30.04.96, de la Cª de M. Ambiente. BOJA 18.06.96

**Reglamento de la Calidad del Aire.**

D. 74/1996, de 20.02.96, de la Cª de M. Ambiente. BOJA 07.03.96 BOJA 23.04.96\*

**Desarrollo del D.74/1996, de 20 de febrero, en materia de medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones.**

Orden de 23.02.96, de la Cª de M. Ambiente. BOJA 07.03.96

**Clasificación de las aguas litorales andaluzas y establecimiento de los objetivos de la calidad de las aguas afectadas directamente por los vertidos**

Orden de 14.02.97 de la Cª de Medio Ambiente BOJA 04.03.97

**Plan de gestión de residuos peligrosos de Andalucía**

RD 134/1998 de la Cª de Medio Ambiente BOJA 13.09.98

**De residuos**

Ley 10/1998 de 21.04.98 de la Jefatura de Estado BOE 22.04.98

**Legionelosis**

Real Decreto 909/2001, de 27 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis. Ministerio de Sanidad y Consumo. BOE 28.07.01.

Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, del Ministerio de Presidencia. BOE 234 29.9.01. BOE 26.10.01\*.

### **7.3.-PATRIMONIO HISTÓRICO**

**Patrimonio Histórico Español.**

Ley 16/1985, de 25.06.85, de Jefatura del Estado. BOE 29.05.85

BOE 28.01.86\*\* (RD 111/1986 desarrollo parcial Ley 16/1985) BOE 02.03.94\*\*

BOE 28.11.91\*\* (RD 1680/1986 desarrollo parcial Ley 16/1985)

BOE 09.02.2002 (RD 162/2002 modifica art. 58 RD 111/1986)\*\*

**Patrimonio Histórico de Andalucía.**

Ley 1/1991, de 03.07.91, de Presidencia. BOJA 13.07.91

**Reglamento de Actividades Arqueológicas.**

D. 32/1993 de 16.03.93, de la Cª de Cultura y M. Ambiente. BOJA 04.05.93

**Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.**

D. 19/1995, de 07.02.95, de la Cª de Cultura. BOJA 17.03.95

### **7.4.-PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.**

**Código Técnico de la Edificación. - Documento Básico DB SI “ Seguridad en caso de incendio”.**

R.D. 314/2006 de 17 de Marzo, de la Presidencia del Gobierno. BOE 28.03.2006

**Instrucción técnica complementaria MIE AP5 del reglamento de aparatos a presión sobre extintores de incendios**

Orden de 31.05.82 del Mº de Industria y Energía BOE 23.06.82 BOE 134.05.06.1998\*\*

**Diámetros de las mangueras contra-incendios y sus racores de conexión**

R.D. 824/1982 de 26.03.82 de la presidencia del Gobierno BOE 01.05.82

**Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios.**

R.D. 1942/1993, de 05.11.93, del Mº de Industria y Energía. BOE 289.14.12.93

Corrección de errores. B.O.E.109; 07.05.94

Orden de 16 de abril de 1998, del Mº de Industria y energía (Normas de Procedimiento y Desarrollo). B.O.E 101; 28.04.98

**Normas de procedimiento y desarrollo del Reglamento de Instalaciones de protección contra incendios.**

Orden del 16.04.1998 del Mº de Industria y Energía. BOE 28.04.1998

**Seguridad Industrial**

Real Decreto 789/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales. Ministerio de Ciencia y Tecnología. BOE 30.07.2001. BOE 22.02.2002\*

## **7.5.-SEGURIDAD Y SALUD**

### **Disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.**

Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, del Mº de la Presidencia. B.O.E.256; 25.10.97

Modificación relativa a trabajos temporales en altura. Real Decreto 2177/2004, de 12 de noviembre, del Mº de la Presidencia. B.O.E.274; 13.11.04

### **Reglamento de seguridad e higiene del trabajo en la industria de la construcción.**

Orden de 20 de mayo de 1952, del Mº del Trabajo. B.O.E.167; 15.06.52

Modificación Art. 115. B.O.E.356; 22.12.53

Modificación Art 16. B.O.E.235; 01.10.66

### **Ordenanza general de seguridad e higiene en el trabajo**

Ver disposiciones derogatorias y transitorias de:

Ley 31/1995, Real Decreto 485/1997, Real Decreto 486/1997, Real Decreto 664/1997, Real Decreto 665/1997, Real Decreto 773/1997, Real Decreto 1215/1997, y Real Decreto 614/2001. B.O.E.64; 16.03.71

Orden de 9 de marzo de 1971, del Mº de Trabajo. B.O.E.65; 17.03.71

Corrección de errores. B.O.E.82; 06.04.71

Modificación. B.O.E. 263; 02.11.89

Corrección de errores. B.O.E.295; 09.12.89

Corrección de errores. B.O.E.126; 26.05.90

### **Reglamento sobre trabajos con riesgo por amianto.**

Orden de 31 de octubre de 1984 del Mº de Trabajo y Seguridad Social. B.O.E. 267;07.11.84

Orden de 7 de noviembre de 1984 del Mº de Trabajo y Seguridad Social (Rectificación). B.O.E. 280;22.11.84

Orden de 7 de enero de 1987 del Mº de Trabajo y Seguridad Social (Normas complementarias). B.O.E. 13;15.01.87

### **Nuevos modelos para la notificación de accidentes de trabajo e instrucciones para su cumplimiento y tramitación.**

Orden de 16 de diciembre de 1987, del Mº de Trabajo y Seguridad Social. B.O.E. 311; 29.12.87

Corrección de errores. B.O.E.57; 07.03.88

### **Señalización, balizamiento, limpieza y terminación de obras fijas en vías fuera de poblado.**

Orden de 31 de agosto de 1987, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo. B.O.E.224; 18.09.87

### **Prevención de riesgos laborales.**

*Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de la Jefatura del Estado.* B.O.E.269; 10.11.95

Real Decreto 1932/1998 sobre adaptación de la ley al ámbito de los centros y establecimientos militares. B.O.E.224; 18.09.98

Ley 39/1999, de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado. B.O.E.266; 06.11.99

Corrección de errores. B.O.E.271; 12.11.99

Ley 54/2003, de 12 de diciembre, de la Jefatura del Estado. B.O.E.298; 13.12.03

Real Decreto 171/2004, del Mº de Trabajo y Asuntos Sociales. B.O.E.27; 31.01.04

### **Reglamento de los servicios de prevención.**

Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, del Mº de Trabajo y Asuntos Sociales. B.O.E. 27; 31.01.97

Orden de 27 de junio de 1997, del Mº de Trabajo y Asuntos Sociales. B.O.E.159; 04.07.97

Real Decreto 780/1998, de 30 de abril, del Mº de Trabajo y Asuntos Sociales. B.O.E 104; 01.05.98

**Disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo.**

Real Decreto 485/1997, de 14 de abril, del Mº de Trabajo y Asuntos Sociales. B.O.E.97; 23.04.97

**Disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.**

Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, del Mº de Trabajo y Asuntos Sociales. B.O.E.97; 23.04.97

Modificación relativa a trabajos temporales en altura. B.O.E.274; 13.11.04

Real Decreto 2177/2004, de 12 de noviembre, del Mº de la Presidencia

**Disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la manipulación manual de cargas que entrañe riesgo, en particular dorso-lumbares, para los trabajadores.**

Real Decreto 487/1997, de 14 de abril, del Mº de Trabajo y Asuntos Sociales. B.O.E.97; 23.04.97

**Disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas al trabajo con equipos que incluyen pantallas de visualización.**

Real Decreto 488/1997, de 14 de abril, del Mº de Trabajo y Asuntos Sociales. B.O.E.97; 23.04.97

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

Real Decreto 665/1997, de 12 de mayo, del Mº de la Presidencia. B.O.E. 124; 24.05.97

**Protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes biológicos durante el trabajo.**

Real Decreto 664/1997, de 12 de mayo, del Mº de la Presidencia. B.O.E. 124; 24.05.97

Orden de 25 de Marzo de 1998, por la que se adapta Real Decreto anterior. B.O.E. 76; 30.03.98

Corrección de errores. B.O.E.90; 15.04.98

**Disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la utilización por los trabajadores de equipos de protección individual.**

Real Decreto 773/1997, de 30 de mayo, del Mº de la Presidencia. B.O.E. 140; 12.06.97

Corrección de errores. B.O.E.171; 18.07.97

**Disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo.**

Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, del Mº de la Presidencia. B.O.E. 188; 07.08.97

Modificación relativa a trabajos temporales en altura. Real Decreto 2177/2004, de 12 de noviembre, del Mº de la Presidencia. B.O.E.274; 13.11.04

**Disposiciones mínimas de seguridad y salud en el trabajo de las empresas de trabajo temporal.**

Real Decreto 216/1999, de 5 de febrero, del Mº de Trabajo y Asuntos Sociales. B.O.E.47; 24.02.99

**Registros provinciales de delegados de prevención y organos específicos que los sustituyan.**

Orden de 8 de marzo de 1999, de la Cª de Trabajo e Industria. B.O.J.A.38; 30.03.99

**Registro andaluz de servicios de prevención y personas o entidades autorizadas para efectuar auditorías o evaluaciones de los sistemas de prevención.**

Orden de 8 de marzo de 1999, de la Cª de Trabajo e Industria. B.O.J.A.38; 30.03.99

**Disposiciones mínimas para la protección de la salud y seguridad de los trabajadores frente al riesgo eléctrico.**

Real Decreto 614/2001, de 8 de junio, del Mº de la Presidencia. B.O.E.148;21.06.01

**Protección de la salud y la seguridad de los trabajadores frente a los riesgos derivados o que puedan derivarse de la exposición a vibraciones mecánicas.**

Real Decreto 1311/2005, de 4 de noviembre, del Mº de Trabajo y Asuntos Sociales. B.O.E.265;05.11.05

## **8. OTROS**

### **8.1.- CASILLEROS POSTALES**

#### **Reglamento por el que se Regula la Prestación de los Servicios Postales.**

Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, del Mº de Fomento. B.O.E.313; 31.12.99

Corrección de errores. B.O.E.36; 11.02.00

#### **Reglamento de los Servicios de Correos adaptado a las normas básicas contenidas en la vigente Ordenanza postal.**

D. 1653/1964, de 24.05.64, del Mº de la Gobernación. BOE 09.06.64 BOE 09.07.64\* BOE 03.09.71\*\*

#### **Instalación de casilleros domiciliarios.**

Res. de la Dir. Gral. de Correos y Telégrafos. B.O.E. 23.12.71 27.12.71 05.06.72.

## ANEXO 11

# CRITERIOS Y NORMAS DE DISEÑO PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

## ÍNDICE

### **1 CRITERIOS DE PROGRAMA Y APROVECHAMIENTO**

#### **1.1 INTRODUCCIÓN**

#### **1.2 CRITERIOS GENERALES DE APROVECHAMIENTO, PROGRAMAS Y USOS**

- 1.2.1 Número y Programa de viviendas en los Regímenes de compraventa
- 1.2.2 Número y Programa de viviendas en los Regímenes de Alquiler.
  - 1.2.2.1 Terrazas lavadero
  - 1.2.2.2 Terrazas y porches
  - 1.2.2.3 Aseos
- 1.2.3 Armarios empotrados
- 1.2.4 Otros usos
  - 1.2.4.1 Locales comerciales
  - 1.2.4.2 Anejos vinculados
  - 1.2.4.3 Anejos no vinculados

#### **1.3 CRITERIOS ESPECÍFICOS DE APROVECHAMIENTO, PROGRAMA Y USO**

#### **1.4 CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO Y SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS**

- 1.4.1 Relación Superficie Construida/Superficie Útil
- 1.4.2 Cerramientos y particiones
- 1.4.3 Modulación
- 1.4.4 Cubiertas
- 1.4.5 Cuerpos volados
- 1.4.6 Eficiencia energética

#### **1.5 URBANIZACIONES EXTERIORES O COMPLEMENTARIAS**

#### **1.6 CRITERIOS ESPECÍFICOS EN EDIFICACIONES PLURIFAMILIARES**

- 1.6.1 Criterios tipológicos
- 1.6.2 Espacios cubiertos no cerrados
- 1.6.3 Sótano

#### **1.7 CRITERIOS ESPECÍFICOS EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES**

- 1.7.1 Soluciones estructurales y constructivas
- 1.7.2 Soluciones tipológicas
- 1.7.3 Garajes
- 1.7.4 Tratamiento de patios

### **2 NORMAS DE DISEÑO**

#### **2.1 CRITERIOS GENERALES**

- 2.1.1 Criterios de prioridad

#### **2.2 REQUISITOS BÁSICOS**

#### **2.3 CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO Y CALIDAD**

- 2.3.1 Ordenación y composición de las edificaciones
- 2.3.2 Condiciones dimensionales.

## **2.4 LA VIVIENDA Y SUS ESPACIOS PRIVATIVOS**

### 2.4.1 Condiciones funcionales y espaciales

- 2.4.1.1 Composición
- 2.4.1.2 Dimensiones y superficies
- 2.4.1.3 Alturas libres
- 2.4.1.4 Escaleras interiores de viviendas
- 2.4.1.5 Huecos de paso
- 2.4.1.6 Garajes individuales
- 2.4.1.7 Amueblamiento
- 2.4.1.8 Intimidad y relación

### 2.4.2 Condiciones de habitabilidad

- 2.4.2.1 Iluminación y ventilación
- 2.4.2.2 Protección contra el ruido

### 2.4.3 Condiciones de seguridad

- 2.4.3.1 Contra caídas
- 2.4.3.2 Contra el robo

### 2.4.4 Condiciones de dotación

- 2.4.4.1 Instalaciones
- 2.4.4.2 Equipos y aparatos

## **2.5 EL EDIFICIO, ESPACIOS Y ELEMENTOS INTERIORES DE UTILIZACIÓN COLECTIVA**

### 2.5.1 Condiciones funcionales y espaciales

- 2.5.1.1 Composición
- 2.5.1.2 Dimensiones y superficies
  - Alturas libres
  - Portales de acceso
  - Patios
  - Escaleras y espacios de distribución
  - Garajes
  - Rampas peatonales

### 2.5.2 Instalaciones generales del edificio

- 2.5.2.1 Agua caliente sanitaria solar
- 2.5.2.2 Recogida de residuos
- 2.5.2.3 Ventilación
- 2.5.2.4 Abastecimiento de agua
- 2.5.2.5 Evacuación de aguas
- 2.5.2.6 Telecomunicaciones

## **CRITERIOS Y NORMAS DE DISEÑO PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS**

### **1 CRITERIOS DE PROGRAMA Y APROVECHAMIENTO.**

#### **1.1 INTRODUCCIÓN.**

El objeto de estas normas y criterios es establecer las premisas para que el redactor pueda acometer el desarrollo del programa encargado por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. adecuando los criterios de aprovechamiento y normas que a continuación se relacionan con arreglo a las condiciones topográficas, geotécnicas y urbanísticas facilitadas, cuidando los principios de economía y racionalidad en los distintos modelos posibles de implantación tipológica acordes con una correcta integración de la propuesta en el entorno, teniendo en cuenta por una parte, las condiciones y limitaciones que las diferentes Normas y Ordenanzas imponen en el diseño de los proyectos de Viviendas de Protección Oficial y, por otra, las limitaciones presupuestarias intrínsecas al Régimen de Protección en el que se desarrolle la promoción.

#### **1.2 CRITERIOS GENERALES DE APROVECHAMIENTO, PROGRAMAS Y USOS.**

##### **1.2.1 Número y Programa de viviendas en los Regímenes de compraventa.**

En el caso de que esté fijado en ordenanzas el número máximo de viviendas y no sea posible agotar la edificabilidad permitida con viviendas de superficie útil máxima de 70 m<sup>2</sup>, se consultará a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. sobre la posibilidad de consumir dicha edificabilidad mediante la construcción de locales o anejos según los usos permitidos.

En el caso de que no se determine el número máximo de viviendas, se proyectará el mayor número posible de viviendas de superficie útil máxima de 70 m<sup>2</sup> y programa de 3 dormitorios. Sólo se admitirán viviendas de 2 dormitorios cuando sea consecuencia del encaje en planta en casos concretos. Excepcionalmente se admitirán viviendas de 4 dormitorios y superficie útil comprendida entre 70 y 90 m<sup>2</sup> ó viviendas de 1 dormitorio, en ambos casos por indicación expresa de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. En cualquier caso, se seguirán las indicaciones al respecto que la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. determine para cada promoción y se respetarán las indicaciones específicas de cada régimen dispuestas en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

Cualquier excepción a estas normas deberá estar suficientemente justificada y recibir la conformidad expresa de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A.

##### **1.2.2 Número y Programa de viviendas en los Regímenes de Alquiler.**

Cuando de trate de viviendas en Alquiler ó Alojamientos para colectivos específicos, en el desarrollo de los programas de las viviendas se tendrán en cuenta las limitaciones específicas que en cada Régimen se disponen en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

La imposibilidad de establecer criterios de aprovechamiento de forma genérica atendiendo a la diferente casuística originada por los diferentes regímenes en alquiler, así como la intervención de otros criterios de oportunidad inherentes a estos Regímenes, obligará a que se realicen en cada caso las oportunas consultas, previamente a la determinación de los Criterios Específicos para el desarrollo de cada proyecto.

### **1.2.2.1 TERRAZAS LAVADERO.**

Serán incorporadas a la cocina siempre que sea posible, introduciendo un elemento separador que delimite funcionalmente los diferentes usos. Se evitarán soluciones que supongan duplicación de cerramientos, impermeabilización de superficies interiores cubiertas, etc.

### **1.2.2.2 TERRAZAS y PORCHES.**

En cuanto a las terrazas en general, se evitarán espacios cubiertos cuya superficie útil no compute al 100%. La excepción a esta norma deberá justificarse suficientemente, y se someterá a la aprobación expresa del Director del Trabajo.

### **1.2.2.3 ASEOS.**

No se proyectará aseo ni segundo baño, salvo en viviendas de más de 70 m<sup>2</sup> útiles y en viviendas dúplex de tres dormitorios. Estas últimas se podrán dotar de aseo en planta baja compuesto por inodoro y lavamanos.

### **1.2.3 Armarios empotrados.**

No se proyectarán armarios empotrados, salvo si se trata de un espacio de almacenamiento general de la vivienda.

### **1.2.4 Otros usos.**

#### **1.2.4.1 LOCALES COMERCIALES.**

Si están permitidos por las ordenanzas municipales, su inclusión o no dependerá de que posibilite el agotamiento de la edificabilidad máxima del solar y de las características e interés comercial de la actuación en función de su situación. En el caso de que construir locales suponga reducir el número de viviendas por debajo del número máximo permitido, la propuesta deberá ser aprobada previamente por la Empresa Municipal.

Cuando se proyecten locales habrá de cumplirse lo dispuesto en el artículo 2 del RD 3148/1978 de 10 de noviembre sobre viviendas de protección oficial: los locales se situarán en plantas distintas de las viviendas o separadas de éstas o con sensibles diferencias de cota de suelo y siempre con arreglo a los criterios marcados por la correspondiente Delegación Provincial de Vivienda y Ordenación del Territorio.

#### **1.2.4.2 ANEJOS VINCULADOS.**

Salvo indicación expresa de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., no se incluirán garajes u otros anejos que no estén exigidos por ordenanzas, salvo en el caso de que su inclusión venga determinada por soluciones estructurales que respondan a las características topográficas o geotécnicas del solar.

Se admitirá la inclusión de trasteros vinculados de superficie útil no superior a 8 m<sup>2</sup> para aprovechar espacios sobrantes no aptos para el uso de garajes.

#### **1.2.4.3 ANEJOS NO VINCULADOS.**

Los garajes no vinculados se proyectarán exclusivamente en el caso de no existir otra opción para aprovechar la zona de sótano no ocupada por garajes u otros anejos

vinculados.

Los trasteros no vinculados se proyectarán exclusivamente cuando sea imposible conseguir aprovechamiento de los espacios sobrantes con anejos vinculados o garajes no vinculados.

### 1.3 CRITERIOS ESPECÍFICOS DE APROVECHAMIENTO, PROGRAMA Y USO.

Se realizarán por el director de los trabajos en el momento del encargo las indicaciones en cuanto a flexibilidad, interpretación y criterios específicos para la actuación, relativas al aprovechamiento, programa de viviendas e implantación de otros usos. Tales determinaciones se trasladarán mediante la cumplimentación de la ficha 1 facilitada al redactor con la suscripción del contrato.

### 1.4 CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO Y SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS.

En general se tenderá a la mayor simplicidad en el diseño de las diferentes soluciones constructivas, evitando aquellas que requieran de maquinarias o personal especializado no existentes en la zona de ubicación de la actuación. Se preferirá igualmente la solución más sencilla de entre las permitidas por las normativas de aplicación.

En cualquier caso se cumplirá lo dispuesto en el artículo 101.8 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, de modo que la introducción en proyecto de sistemas, elementos, o materiales, identificados mediante patente o marca necesitará de la autorización expresa de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., previa la adecuada justificación.

Se proyectarán los distintos usos y zonas comunes de la edificación posibilitando la agrupación y registro de las instalaciones, de manera que se optimicen en número, dimensiones y superficies, los espacios y recorridos necesarios para las mismas.

#### 1.4.1 Relación Superficie Construida/Superficie Útil (1)

Esta relación tiene incidencia directa en el resultado económico de la actuación, siendo por tanto un parámetro básico en el análisis y valoración de los estudios previos presentados.

Al objeto de que se disponga de referencias orientativas se detallan a continuación los valores considerados aceptables:

EDIF. PLURIFAMILIARES	Tres plantas (sin ascensor)	<b>1,24-1,26</b>
	4 ó 5 plantas (con ascensor)	<b>1,27-1,31</b>
	>=6 plantas (escaleras protegidas DB SI)	<b>1,28-1,32</b>
VIVIENDAS UNIFAMILIARES		<b>1,19-1,21</b>

(1)

**S. Construida:** Se computarán todas las superficies cubiertas en cada planta del edificio, cerradas o no, al 100% con independencia de los criterios de cómputo a efectos urbanísticos.

**S. Útil:** Se computarán exclusivamente la superficie útil **privativa** de cada vivienda según criterio VPO.

Salvo que existan condicionantes de Ordenanzas Urbanísticas y/o inherentes a la morfología del solar que pudiesen justificar mayores repercusiones, la relación C/U de los Estudios Previos redactados bajo estas normas deberá encontrarse entre los referenciados anteriormente. Se tendrán en cuenta en los cálculos anteriores todos los condicionantes de

reservas de espacio para elementos constructivos, de instalaciones y recorridos que sean preceptivos según las normativas de aplicación.

#### **1.4.2 Cerramientos y particiones.**

Al objeto de optimizar la relación S. Construida/S. Útil, se proyectarán los cerramientos y particiones interiores con el mínimo espesor que permitan las Normas de obligado cumplimiento que resulten de aplicación.

A estos efectos se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Espesor mínimo de las fachadas: 25 cm.
- Separación espacios Húmedo-Húmedo: 15 cm.
- Separación espacios Húmedo-Seco: 12 cm.
- Tabiquería espacios Seco-Seco: 10 cm.
- Separación entre viviendas (Medianeras): 20 cm.

#### **1.4.3 Modulación.**

Se perseguirá la unificación en lo posible de las dimensiones de los distintos elementos constructivos, y la relación entre las dimensiones de unos y otros.

En especial se cuidará que las luces estructurales, alturas de suelo a suelo y de suelo a techo, y dimensiones de carpintería exterior e interior, sean uniformes.

#### **1.4.4 Cubiertas.**

Se proyectarán cubiertas planas, con la única excepción de los casos en que las ordenanzas municipales obliguen a otra solución.

Se dispondrán transitables o no, dependiendo de la dotación de lavaderos o espacios para el tendido de ropa en las viviendas. Se tendrá en cuenta en todo caso el espacio necesario para la situación de los paneles de captación y el local de depósitos, intercambiadores y demás elementos de instalación de energía solar, las Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones y cuantas otras sean preceptivas, así como la necesidad de su acceso a ellas para tareas de mantenimiento.

#### **1.4.5 Cuerpos volados.**

En la medida de lo posible y salvo por cuestiones estéticas o de diseño, no se proyectarán cuerpos volados cuya superficie útil no compute al 100%.

#### **1.4.6 Eficiencia energética.**

Se perseguirá optimizar la demanda energética mediante el estudio de una envolvente de características adecuadas al clima de la localidad, al régimen de verano y de invierno, a la tipología del edificio, y a la exposición a la radiación solar de las distintas fachadas.

### **1.5 URBANIZACIONES EXTERIORES O COMPLEMENTARIAS.**

Salvo en el caso de estar autorizado expresamente por el Director del Trabajo, no se contemplarán obras de pavimentación o infraestructura fuera de los límites de la parcela objeto de la actuación.

En cuanto a la urbanización interior complementaria a contemplar en el proyecto, se seguirán las indicaciones que, al respecto, establezca el Director del Trabajo.

## **1.6 CRITERIOS ESPECÍFICOS EN EDIFICACIONES PLURIFAMILIARES.**

### **1.6.1 Criterios tipológicos.**

Se procurará optimizar la superficie de zonas comunes y núcleos de acceso en relación con el número de viviendas por planta; en tal sentido, y siempre que las condiciones geométricas y urbanísticas del solar lo permitan, se propondrán soluciones iguales ó superiores a 4 viviendas por planta y núcleo. En edificaciones que tengan igual o más de 3 plantas sobre la rasante se dispondrá ascensor y se evitarán soluciones de 2 viviendas por planta, debiéndose estudiar en este caso soluciones tipológicas alternativas.

En cualquier caso se evitarán soluciones que supongan repercusiones superiores a un ascensor por cada 20 viviendas.

### **1.6.2 Espacios cubiertos no cerrados.**

Se reducirán al mínimo las superficies construidas de los espacios exteriores tanto privativos de cada vivienda como comunitarios que no sean imprescindibles para la habitabilidad o el desarrollo de las relaciones entre vecinos. Si no son impuestos por ordenanzas municipales o condicionantes de otra índole, habrán de quedar debidamente justificados.

### **1.6.3 Sótano.**

Al objeto de optimizar la repercusión de cimentación y cubierta sobre la superficie total construida, se perseguirá como premisa inicial la coincidencia del perímetro del sótano con la del perímetro estructural de la edificación sobre rasante, con la única excepción justificada por la imposibilidad de ubicar la totalidad de plazas de garajes exigidas por ordenanzas en el interior de dicho perímetro.

En el caso de que el número de plazas de garaje exigidas sea sensiblemente inferior al número de plazas que cabrían en dicho perímetro, se deberá reducir la superficie del sótano delimitándolo en línea coincidente con las juntas estructurales de la edificación y se aplicará lo dispuesto en 1.2.4.2 y 1.2.4.3.

## **1.7 CRITERIOS ESPECÍFICOS EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES.**

### **1.7.1 Soluciones estructurales y constructivas.**

Se tenderá a la mayor simplicidad del conjunto cimentación-estructura con especial atención a las incidencias producidas por las circunstancias topográficas y geotécnicas. Se evitarán soluciones que impliquen la construcción de muros de contención, proliferación de brochales, desniveles en la misma planta, etc.

Se evitará la solución de pilotaje, y de no existir otra alternativa se consultará al Director del Trabajo sobre la continuidad o desestimación de la actuación.

### **1.7.2 Soluciones tipológicas.**

Se procurará la máxima optimización de las superficies de cimentación, cubierta y

fachadas respecto la superficie útil proyectada.

No se proyectaran espacios de doble altura, o de alturas libres superiores a los especificados en estas normas, salvo que las Ordenanzas de aplicación obliguen a ello.

Se proyectarán cubiertas planas no transitables, salvo que exista otra imposición de las Ordenanzas Municipales de aplicación. Se tendrá en cuenta la presencia de instalaciones en cubierta y se proyectará de modo que se facilite el acceso para mantenimiento.

### **1.7.3 Garajes.**

Se podrán proyectar garajes integrados en la edificación de viviendas unifamiliares si son permitidos por las ordenanzas y no se pueden ubicar en superficie sin cubrición.

### **1.7.4 Tratamiento de patios.**

Salvo que esté justificado como medida de protección contra expansividad, se ejecutarán los patios delanteros y traseros, en su caso, sin pavimentación alguna disponiéndose exclusivamente el acerado perimetral de fachada.

Los cerramientos de patios traseros o delanteros, en su caso, se diseñarán con los criterios de máxima economía y funcionalidad. En el caso de suelos expansivos, se evitarán soluciones rígidas que necesiten de medidas excepcionales en el tratamiento de su cimentación.

## **2 NORMAS DE DISEÑO**

### **2.1 CRITERIOS GENERALES.**

#### **2.1.1 Criterios de prioridad.**

Estas normas se proponen como complementación de la Normativa Técnica de diseño de las viviendas protegidas (Orden de 21 de julio de 2008), entendiéndose que ante cualquier discrepancia entre las mismas prevalecerán los criterios establecidos en ésta última.

La observancia de las presentes normas no exime del cumplimiento del Código Técnico y Normas Básicas de la Edificación en vigor, de las demás reglamentaciones técnicas de obligatorio cumplimiento ni de lo que para cada promoción, en particular, pueda establecer la reglamentación urbanística aplicable, en especial, las ordenanzas municipales, cuando sus exigencias fueran mayores; así como de las instrucciones específicas reglamentarias que para cada caso concreto pudieran establecerse.

### **2.2 REQUISITOS BÁSICOS.**

Con el fin de garantizar el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente y de satisfacer las necesidades de los usuarios, los edificios de viviendas deberán proyectarse, construirse y mantenerse de forma que se cumplan las exigencias básicas de calidad relativas a: funcionalidad, facilidad y seguridad de utilización; accesibilidad; acceso a los servicios de instalaciones; resistencia mecánica y estabilidad; seguridad en caso de incendio, contra el robo, caídas, riesgos de las instalaciones y de los trabajos de manteni-

miento: higiene, salud; estanqueidad y protección del medio ambiente, protección contra el ruido, ahorro de energía y aislamiento térmico.

## **2.3 CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO Y CALIDAD.**

### **2.3.1 Ordenación y composición de las edificaciones.**

La ordenación general del conjunto y, por tanto, la implantación de las edificaciones que lo forman, se ajustará al planeamiento urbanístico y a las ordenanzas municipales. Debiendo compatibilizarse la resolución de los condicionantes físicos del solar e imposiciones del planeamiento con el encaje adecuado de las edificaciones en la trama urbana, cuando esté consolidado en el sector de intervención, y con su integración racional en el entorno y en el paisaje urbano. En este sentido, deberán tenerse en cuenta la morfología urbana y la tipología de edificación de la zona.

### **2.3.2 Condiciones dimensionales.**

Se tenderán a unificar, en lo posible, las dimensiones de los distintos elementos constructivos, de forma que guarden la debida coordinación y que no se prodiguen elementos de diferentes dimensiones para una misma unidad de obra.

En especial se cuidará que las luces estructurales, alturas de suelo a suelo y de suelo a techo y dimensiones de carpintería, tanto exteriores como interiores, sean uniformes.

Se reducirán al mínimo las superficies construidas de los espacios exteriores tanto privativos de cada vivienda como comunitarios que no sean imprescindibles para la habitabilidad o el desarrollo de las relaciones sociales a no ser que vengan impuestos por ordenanzas municipales o condicionantes de otra índole que, en su caso, habrán de quedar debidamente justificados.

## **2.4 LA VIVIENDA Y SUS ESPACIOS PRIVATIVOS.**

### **2.4.1 Condiciones funcionales y espaciales.**

#### **2.4.1.1 COMPOSICIÓN.**

1. Todas las viviendas contarán como mínimo con: *COCINA, ESTANCIA-COMEDOR o ESTANCIA* (en cuyo caso, en lugar de cocina deberá disponer de *COCINA COMEDOR*), *BAÑO, DORMITORIOS* (2, 3 ó 4, según corresponda), *ESPACIO PARA TENDIDO DE ROPA Y ESPACIO DE ALMACENAMIENTO GENERAL*.
2. En las viviendas de más de 70 m<sup>2</sup> útiles, será obligatorio además, disponer un baño adicional o un aseo.
3. Opcional mente, podrán disponerse vestíbulos y pasillos o zonas de distribución.
4. En los cuadros 1 y 2, que se adjuntan, quedan reflejadas las determinaciones anteriormente establecidas.
5. Todas las viviendas tendrán posibilidad de tendido de ropa al exterior con ocultación de vistas desde la calle o patio de manzana, bien en terraza tendadero, patios de luces interiores o en espacios (pisables o no), o elementos comunes del edificio convenientemente tratados para este fin. En todo caso la superficie en planta por vivienda para tendido de ropa no será inferior a 1,5 m<sup>2</sup>. En el caso de tendaderos

comunes ubicados en azoteas o espacios exteriores similares, éstos serán accesibles mediante escalera.

6. En toda vivienda se deberá disponer de un espacio de almacenamiento general que podrá estar situado en dormitorio secundario, cocina, lavadero o circulaciones. Tendrá 0,50 m<sup>2</sup> de superficie mínima y 0,30 m de profundidad mínima. Salvo este espacio, no se admitirán armarios empotrados.
7. El espacio destinado al lavado de la ropa deberá ir situado en cocina, terraza-tendedero o baño.

#### **2.4.1.2 DIMENSIONES y SUPERFICIES.**

Las superficies útiles máximas serán de 60 m<sup>2</sup>, 70 m<sup>2</sup> y 90 m<sup>2</sup> para las viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios respectivamente.

Las superficies y dimensiones mínimas de cada dependencia, son las que figuran en los cuadros 1 y 2.

#### **2.4.1.3 ALTURAS LIBRES.**

La altura libre general entre pavimento y techo acabados de las viviendas se fijará entre un mínimo de 2,50 m y un máximo de 2,65 m.

En las habitaciones en que se disponga falso techo, la altura libre será como mínimo de 2,20 m de acuerdo con las siguientes condiciones: en espacios de distribución, baños y aseos, el falso techo podrá cubrir la totalidad de la superficie útil; en las restantes habitaciones como máximo se podrá extender al 30% de la superficie útil de la habitación en la que se reduce la altura.

Bajo vigas, arcos, cabezadas de escalera, u otros elementos, la altura libre de paso será como mínimo de 2,10 m.

#### **2.4.1.4 ESCALERAS INTERIORES DE VIVIENDAS.**

Las escaleras en interiores de viviendas tendrán una longitud mínima de peldaños de 0,90 m. La altura máxima de tabicas será de 20 cm. y el ancho de huella mínimo, sin contar su vuelo sobre la tabica, de 25 cm. Podrán disponerse mesetas partidas con peldaños a 45°. Se evitará el uso de escaleras de trazado curvo, aunque cuando sea necesario y debidamente justificado se ceñirán a lo dispuesto en CTE SU 1 4.1.

La altura mínima de pasamanos de escalera será de 0,95 m. medida en la arista exterior de la huella. En ningún punto de la barandilla, se permitirá el paso a través suya, medido en proyección horizontal, de objetos con diámetro mayor de 10 cm. Entre el límite inferior de las barandillas y la línea de inclinación de la escalera no se superarán los 5 cm.

#### **2.4.1.5 HUECOS DE PASO.**

En todos los huecos de paso de comunicación entre las dependencias de la vivienda o las de ésta con el exterior, las dimensiones libres de estos huecos serán como mínimo de 0,70 m de ancho y 2,00 m de altura, a excepción del hueco del acceso principal de la vivienda, que tendrá unas dimensiones libres mínimas de 0,80 x 2,00 m, salvo que las condiciones de accesibilidad a las viviendas vigentes de la Junta de Andalucía obligue a exigencias mayores.

#### **2.4.1.6 GARAJES INDIVIDUALES.**

Para garaje individual las dimensiones mínimas del espacio cerrado serán de 5,00 m de profundidad y 2,55 m de ancho.

Las superficies útiles mínima y máxima por plaza serán de 14 y 25 m<sup>2</sup>, respectivamente.

#### **2.4.1.7 AMUEBLAMIENTO.**

Las habitaciones permitirán el amueblamiento correspondiente a su uso y quedará reflejado en los planos de mobiliario y en todas ellas los pasos de circulación entre elementos fijos y el mobiliario serán como mínimo de 0,50 m libre de obstáculos. Al menos se representará en las habitaciones el siguiente mobiliario, cuidando especialmente que su disposición permita un adecuado cumplimiento de la función a la que se destinan:

##### **1. EN ESTANCIA:**

Mueble estantería para televisión de 120 x 50 cm. y sofás o sillones de 1 módulo (90 x 90 cm.), 2 módulos (90 x 150 cm.), 3 módulos (90 x 210 cm.), en función del nº de dormitorios:  
Vivienda de 2 dorm.: 2 mód. ó (2 x 1 mód.)  
Vivienda de 3 dorm.: (2 mód. + 1 mód.)  
Vivienda de 4 dorm.: (2 x 2 mód.) ó (3 mód. + 1 mód.) ó (2 mód. + 2 x 1 mód.)

##### **2. EN COMEDOR:**

Mesa y sillas en función del nº de personas:  
Vivienda de 2 dorm.: mesa de 80 x 110 cm. y 4 sillas  
Vivienda de 3 dorm.: mesa de 80 x 165 cm. y 6 sillas  
Vivienda de 4 dorm.: mesa de 80 x 220 cm. y 8 sillas

##### **3. EN COCINA:**

Dispondrán de bancada mínima, en una o varias zonas, de 4,50 m de longitud (6 módulos de 0,60 m y 1 módulo de 0,90 m) y 0,60 m de profundidad, en la que se señalará la situación de cocina, fregadero (1 seno), lavadora, lavavajillas, frigorífico, mesa de trabajo y espacio de almacenamiento inmediato. (Si la lavadora se dispone en el lavadero, esta bancada se puede reducir a 3,90 m (5 módulos de 0,60 m y 1 módulo de 0,90 m).

##### **4. EN LAVADERO:**

Lavadora de 60 x 60 cm., si no está situada en otra dependencia.

##### **5. EN DORMITORIO PRINCIPAL:**

Cama de 1,50 x 2,00 m, 2 mesas de cabecera de 0,50 x 0,40 m, y armario de 1,40 x 0,55 m.

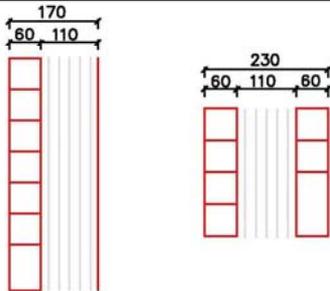
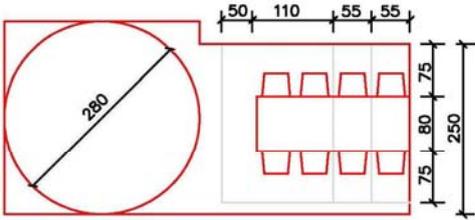
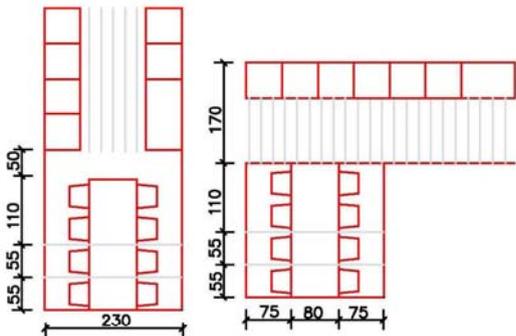
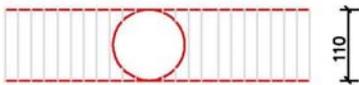
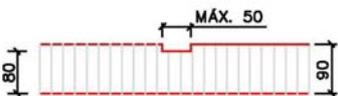
##### **6. EN DORMITORIO DOBLE:**

Dos camas de 0,90 x 2,00 m, 1 mesa de cabecera de 0,50 x 0,40 m, y armario de 1,20 x 0,55 m.

## 7. EN DORMITORIO SENCILLO:

Cama de 0,90 x 2,00 m, 1 mesa de cabecera de 0,50 x 0,40 m, y armario de 0,80 x 0,55 m.

Se admitirán las soluciones que contemplen situar los armarios fuera de cualquiera de los dormitorios, siempre y cuando se haga en zonas de distribución cercanas a éstos y que no disminuyan la superficie mínima de estos dormitorios.

CUADRO 1	DIMENSIONES MÍNIMAS (CM)	SUPERFICIES MÍNIMAS (M <sup>2</sup> )		
		2D	3D	4D
LOCAL				
COCINA		7	7	7
Excluyendo lavadero en su caso				
ESTANCIA Ó ESTANCIA - COMEDOR		16	18	20
COCINA - COMEDOR				
VESTÍBULO				
PASILLO DISTRUBUIDOR				



CUADRO 2	DIMENSIONES MÍNIMAS (CM)	SUPERFICIES MÍNIMAS (M²)		
		2D	3D	4D
LOCAL				
DORMITORIO 1		12	12	12
DORMITORIOS 2-3		8	8	8
DORMITORIO 4				8
BAÑO 4 APARATOS				
BAÑO 3 APARATOS-ASEO			(B-C-D)	(A)

#### **2.4.1.8 INTIMIDAD y RELACIÓN.**

1. En toda vivienda tendrán carácter de uso estrictamente privado e íntimo los dormitorios, baños y aseos, por lo que deberán constituir espacios cerrados y dispondrán de puertas opacas que los independicen.
2. Con el fin de evitar servidumbres de vistas en las dependencias destinadas a dormitorios, baños y aseos, desde las galerías de acceso, cuando existan, o desde la calle, el borde inferior o alféizar de los huecos que abran sobre las mismas, estarán situados a una cota no inferior de 1,70 m, a contar desde el pavimento exterior.
3. Las cocinas deberán constituir espacios cerrados e independientes en programas de 3 ó 4 dormitorios. En viviendas de 2 dormitorios la cocina no podrá integrarse en la estancia-comedor, salvo en casos excepcionales y debidamente justificados, en cuyo caso la superficie útil mínima para el conjunto estancia-comedor-cocina será de 20 m<sup>2</sup>. En viviendas de un dormitorio la zona de estancia deberá poder ser independizable funcionalmente del resto de la vivienda, incluso de la zona de cocina, no siendo paso obligado a cualquier otra habitación.
4. Deberá ser posible la comunicación entre todas las dependencias de la vivienda sin necesidad de salir al exterior y siempre a través de espacios cerrados y cubiertos.
5. Los cuartos de aseo no abrirán directamente a la estancia, cocina o dormitorios. En las viviendas de cuatro dormitorios (y por tanto con 2 baños), uno de ellos podrá abrir puerta a un dormitorio; el otro abrirá necesariamente a espacio de circulación.
6. Los criterios de conexión y relación entre las dependencias o espacios elementales de la vivienda son las que se reflejan a continuación, con independencia de que tanto el acceso como el paso de un espacio a otro no supongan menoscabo de las funciones que se realice en ellos.

<b>Dependencias o espacios</b>	<b>Acceso obligado desde</b>	<b>Comunicación Permitida con</b>
Estancia o estancia-comedor	Vestíbulo o entrada directa Espacio de circulación	Cocina Dormitorio
Cocina - comedor	Vestíbulo Espacio de circulación Estancia	Lavadero
Dormitorio	Vestíbulo Espacio de circulación	Estancia 1 Baño en vivienda con 2 baños Aseo en vivienda con baño y aseo
Cocina	Vestíbulo Espacio de circulación Estancia-comedor	Lavadero
Baño	Vestíbulo Espacio de circulación 1 Dormitorio en vivienda con 2 baños	Lavadero
Aseo	Vestíbulo Espacio de circulación 1 Dormitorio en vivienda con baño y aseo	Lavadero
Lavadero	Espacio de circulación Cocina o Cocina-comedor Baño o aseo	
Almacenamiento general	Dormitorio secundario Vestíbulo Espacio de circulación Cocina Lavadero	

Nota: En el cuadro anterior, se establecen, en la segunda columna "Acceso obligado desde", las piezas o espacios alternativos a través de los cuales habrá de accederse obligatoriamente a cada una de las dependencias de la vivienda. En la tercera columna "Comunicación permitida con", se establecen las únicas comunicaciones permitidas entre las diversas dependencias de la vivienda, siempre que además, los accesos a estas piezas se hayan realizado mediante cualquiera de las alternativas establecidas en la columna segunda. Debe entenderse que una vez cumplida con la elección de una de las alternativas que figuran como tales, tendrían la consideración de comunicación permitida, aunque no figuren expresamente en la tercera columna.

## 2.4.2 Condiciones de habitabilidad.

### 2.4.2.1 ILUMINACIÓN y VENTILACIÓN.

1. No se permitirán viviendas situadas en plantas de sótano o semisótano.
2. Los espacios destinados a estancia, cocina y dormitorio tendrán huecos que den directamente al exterior para iluminación natural cuya superficie no será inferior a 1/10 ni superior a 1/4 de la superficie en planta de la habitación que iluminan; al menos el 70% de éstos estarán acristalados con 90% de transparencia nominal; la superficie real de ventilación de dichos huecos será al menos un 5 % de la superficie útil de la planta de la habitación. Cuando los baños y aseos posean ventanas al exterior, los huecos no serán inferiores a 0,25 m<sup>2</sup>.
3. Todos los huecos de **estancias y dormitorios** dispondrán de sistema de oscurecimiento total practicable mediante persianas.
4. Se recomienda evitar las iluminaciones y ventilaciones cenitales en espacios interiores de las viviendas.
5. En viviendas unifamiliares, el forjado de la planta baja, cuando no sea local o garaje, irá separada del terreno mediante una cámara de aire ventilada de 30 cm. de altura mínima, salvo en viviendas con solución de cimentación mediante losa.
6. Los humos procedentes de los calentadores de agua a gas, en caso de que éstos se ubiquen en el interior, tendrán evacuación directa al exterior mediante conducto a través de la cubierta del edificio con independencia del tipo de combustible utilizado, de acuerdo con la normativa específica vigente.

Las cocinas dispondrán de sistema adicional específico para la extracción de contaminantes de la cocción mediante conducto independiente de los de ventilación general de la vivienda, con extractor mecánico. El conducto se situará de modo que permita la instalación posterior de campana extractora.

7. Toda pieza destinada a trastero o despensa, se dotará al menos de rejillas situadas en la parte superior e inferior de la puerta que garantice la renovación de aire, con una superficie mínima de 200 cm<sup>2</sup>.
8. Las viviendas deben disponer de un sistema general de ventilación híbrida conforme a las especificaciones de CTE DB HS3. En general deberán evitarse sistemas de ventilación mecánica, que, cuando se prevean, irán debidamente justificados.
9. Se dimensionarán las aberturas de ventilación de cada local en las viviendas con arreglo a la normativa específica vigente.

### 2.4.2.2 PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO.

1. El aislamiento acústico mínimo a ruido aéreo R, exigible a los cerramientos de separación de una vivienda con respecto a otra vivienda, a las zonas comunes del edificio, a otro edificio o al espacio exterior, ya sea horizontal o vertical, será de 45 dBA. Para ello la masa unitaria del cerramiento en cuestión será superior a 230 kg/m<sup>2</sup>, salvo justificación con el ensayo correspondiente.
2. El nivel de ruido de impacto normalizado Ln en toda vivienda situada bajo elemento

horizontal de separación de propiedades o usuarios distintos, o azotea transitable de uso comunitario, no será superior a 80 dBA. En cualquier caso se cumplirán las especificaciones contenidas en el CTE DB HR.

### **2.4.3 Condiciones de seguridad**

#### **2.4.3.1 CONTRA CAÍDAS.**

1. Las ventanas o huecos, tanto de fachadas como de escaleras que presupongan peligro de caída estarán protegidos por un antepecho o barandilla permanente y no escalable, resistente a empujes verticales y horizontales de al menos 100 kp/m. Su altura mínima será de 0,95 m., cuando la diferencia de cota que protegen no exceda de 6 m., y de 1,10 m. en el resto de los casos, excepto en huecos de escaleras de anchura menor que 400 mm., en los que será de 0,95 m. como mínimo. En ningún punto permitirá el paso a través suyo de objetos de diámetro mayor que 10 cm., y no existirán puntos de apoyo que las hagan escalables en la altura comprendida entre 20 y 70 cm. sobre el nivel del suelo o sobre la línea de inclinación de escaleras.
2. El hueco máximo, entre el elemento de protección y el borde protegido medido en proyección horizontal y vertical, no podrá dejar una distancia mayor de 5 cm.
3. Existirán barreras de protección en los desniveles con una diferencia de cota mayor que 55 cm.
4. Las ventanas se preferirán diseñadas de modo que su cota inferior se sitúe al menos a 0,90 m del nivel del suelo. El diseño de las partes practicables y fijas será tal que se facilite la limpieza desde el interior, cumpliendo las condiciones de CTE SU-1 5.1. Las puertas de acceso al exterior serán preferentemente opacas; cuando hayan de llevar acristalamiento éste se preferirá dispuesto a una altura mínima de 1,50 m del suelo.

#### **2.4.3.2 CONTRA EL ROBO.**

Los huecos de planta baja y todos aquellos de otras plantas que sean accesibles a través de zonas comunes o uso colectivo y estén situados a una altura respecto al suelo exterior inferior a 2,50 m se protegerán mediante rejas, cierres o celosías que garanticen la seguridad contra el robo.

### **2.4.4 Condiciones de dotación.**

#### **2.4.4.1 INSTALACIONES.**

Toda vivienda deberá contar, como mínimo, con las siguientes instalaciones:

1. **ABASTECIMIENTO DE AGUA.** Red interior de suministro de agua potable fría y caliente, con sistema de calentamiento individual para consumo y uso doméstico de aparatos sanitarios y electrodomésticos, conforme a CTE DB HS4:
  - Un caudal mínimo en cada punto de consumo según la tabla 2.1 de CTE DB HS4, con un mínimo de 10 l/min.
  - La posibilidad de un consumo continuo de agua caliente a 40 grados con el caudal antes señalado.
  - La independencia parcial de la instalación de cada vivienda y la de cada local húmedo o dependencia de ésta donde haya servicio, mediante llaves de paso.
  - Se proyectará instalación solar térmica para conseguir la contribución solar mínima exigible en la normativa de aplicación para la demanda de agua caliente sanitaria.

- Se dispondrán contadores individuales por cada vivienda, accesibles desde zonas comunes.
  - Cuando no sea posible por razones de espacio, en aseos adicionales la instalación de lavabos e inodoros de tamaño medio, se podrán instalar lavamanos e inodoros de cisterna alta.
  - Los inodoros y todos los grifos estarán dotados de dispositivo de ahorro de agua.
2. **ELECTRICIDAD.** Red interior de suministro de energía eléctrica para iluminación y usos domésticos, conforme al Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, instrucción ITC-BT-25.  
El circuito c4 se preferirá desglosado en los tres circuitos preceptivos independientes.
3. **SISTEMA DE EVACUACIÓN DE AGUAS.** Debe disponerse un sistema mixto o un sistema separativo según corresponda en función de que exista una única red o dos redes de alcantarillado público. El trazado interior será lo más sencillo posible; en el caso de que no se disponga en baños de bote sifónico, sino de sifones individuales, los ramales de desagüe deben conectarse a tubo de derivación, hasta bajante o manguetón, con cabecera registrable.
4. **GAS.** Instalación Interior para gas butano o propano, con suministro a través de bombona para dos puntos de consumo: calentador y cocina, salvo exigencias de las ordenanzas municipales, otras disposiciones obligatorias o indicaciones expresas de la Empresa Municipal. La instalación de gas para ACS será auxiliar de la contribución de la instalación solar térmica obligatoria.
5. **VENTILACIÓN.**
- Red de evacuación de humos y gases mediante conducto exclusivo desde el calentador individual a gas hasta el exterior a través de la cubierta del edificio.
  - Red de ventilación interior según CTE DB HS3, preferentemente mediante sistema híbrido.
  - Ventilación con extracción mecánica para cocinas (vapores y contaminantes de la cocción).
6. **TELECOMUNICACIONES.** Instalación interior de telecomunicaciones, de acuerdo con lo establecido por el Reglamento de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones en los edificios.
7. **PREINSTALACIÓN DE AIRE ACONDICIONADO.** Cuando se disponga preinstalación de aire acondicionado, la unidad exterior se preferirá ubicada en cubierta para todas aquellas viviendas situadas hasta la planta cuarta contada desde la última hacia abajo. Para alturas superiores se estudiará la integración funcional (con especial atención a la evitación de inconvenientes derivados del ruido y de la disipación de calor) y composición formal en el edificio, de modo que se dispongan en espacios adecuados a tal fin e integrados en el diseño de las fachadas.

#### **2.4.4.2 EQUIPOS y APARATOS.**

Se dispondrán los siguientes equipos y aparatos por dependencias:

##### **1. COCINA**

Previsión de espacio y tomas de agua **fría y caliente**, grifería y desagües para cada uno de los siguientes aparatos: fregadero, lavadora y lavavajillas. Para los dos últimos también toma de corriente.

Previsión de espacio y tomas de corriente para aparato de cocinar y frigorífico.

## 2. BAÑO

En cuarto de baño obligatorio en todas las viviendas: un inodoro con suministro de agua y evacuación con cierre hidráulico, un lavabo, un bidé y una bañera con suministro de agua fría y caliente y evacuación con cierre hidráulico.

En cuarto de baño adicional obligatorio en viviendas de más de 70 m<sup>2</sup> útiles: un inodoro con suministro de agua y evacuación con cierre hidráulico, un lavabo y opcionalmente una bañera o un plato de ducha con suministro de agua fría y caliente y evacuación con cierre hidráulico.

## 3. ASEO

En aseo permitido en viviendas de tres dormitorios desarrolladas en dos plantas, un inodoro con suministro de agua y evacuación con cierre hidráulico y un lavabo con suministro de agua fría y caliente y evacuación con cierre hidráulico.

## 4. PATIOS PRIVATIVOS

Desagüe para aguas pluviales.

## 2.5 EL EDIFICIO, ESPACIOS Y ELEMENTOS INTERIORES DE UTILIZACIÓN COLECTIVA.

### 2.5.1 Condiciones funcionales y espaciales.

#### 2.5.1.1 COMPOSICIÓN.

1. En edificios plurifamiliares será obligatorio, al menos, un portal o vestíbulo de entrada que garantice la imposibilidad de penetración de agua de lluvia.
2. Solo se proyectarán garajes cuando lo exijan las Ordenanzas Municipales, en cuyo caso habrá de cumplirse con todas las prescripciones que éstas establezcan al respecto.
3. Con independencia del cumplimiento de las dimensiones mínimas de plazas de aparcamiento y ancho de circulación, se tendrán en cuenta las medidas necesarias para permitir el acceso y salida de cada vehículo estacionado sin especiales dificultades de maniobra.

#### 2.5.1.2 DIMENSIONES y SUPERFICIES.

La configuración, las dimensiones y la superficie de accesos, zonas comunes, escaleras, cuartos de contadores, ascensores, etc. se ajustará a la reglamentación que en cada caso sea de obligado cumplimiento. En este sentido serán especialmente determinantes el **Código Técnico de la Edificación Exigencias Básicas De Seguridad En Caso De Incendio Y Seguridad De Utilización, Las Normas Técnicas Para La Accesibilidad y Eliminación De Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y En El Transporte En Andalucía**, así como las normas técnicas de las distintas compañías suministradoras.

### Alturas libres.

1. Las alturas libres, entre pavimento y techo acabados, salvo que las ordenanzas municipales de aplicación determinen otras, serán:

Uso		Altura mínima	Altura máxima
		(m)	(m)
<b>Sótano o semisótano</b>	Garaje, otros	2,20	2,60
<b>Planta Baja</b>	Portal	2,50	4,00
	Local	3,00	4,00
<b>Plantas Altas</b>	Zonas comunes	2,50	2,65

### Portales de acceso.

Los portales o vestíbulos de entrada al núcleo de escalera, tendrán las dimensiones siguientes:

Nº de viviendas	Superficie mínima (m')	Ancho mínimo (m)
De 2 a 8	4,00	1,50
De 9 a 16	6,00	1,80
Más de 17	8,00	2,00

### Patios.

1. En función de las habitaciones a las que iluminen o ventilen y de la altura H, las dimensiones de los patios cerrados cumplirán las dimensiones y superficies mínimas especificados en las ordenanzas municipales.
2. A efectos del cómputo de luces rectas, no se considerarán los elementos de cierre como las celosías para ocultamiento de ropa tendida, situados frente a los huecos de cocina, baños, aseos o lavaderos.

### Escaleras y espacios de distribución.

1. Se procurará que las escaleras y espacios de distribución tengan huecos cuya superficie no sea menor de 1 m<sup>2</sup> por planta para su iluminación natural y sean practicables para la ventilación natural en al menos 1/2 de la superficie de iluminación. No se permitirá que dichos huecos den a terrazas de uso privado.
2. Las escaleras serán cubiertas y cerradas en todo su perímetro, de modo que se garantice la protección ante el viento y la lluvia.
3. Las galerías y espacios de distribución deberán ser cubiertos. En caso de que éstos sean abiertos lateralmente, se deberán disponer las medidas de evacuación de aguas pluviales de forma que se imposibilite la entrada de éstas en el interior de las viviendas u otros elementos de usos comunes del edificio.
4. En tramos rectos, la huella medirá 280 mm. como mínimo, y la contrahuella 130 mm como mínimo, y 185 mm como máximo. La suma de la huella y el doble de la contrahuella estará comprendida entre 540 y 700 mm.

## Garajes.

En los garajes colectivos las dimensiones recomendables de las plazas de aparcamiento y

	Plaza	Ancho calle garaje	Plazas de borde
<b>Plazas dispuestas en paralelo a la calle</b>	5,00 x 2,50 m	4,50 m	5,40 x 2,50 m
<b>Plazas dispuestas perpendicularmente a la calle (1)</b>	5,00 x 2,50 m	4,50 m	5,00 x 2,70 m
<b>Plazas dispuestas a 45º respecto de la calle (1)</b>	5,00 x 2,50 m	4,50 m	
<b>Plazas de motocicletas</b>	2,50 x 1,50 m	1,50 m	

1

Las plazas delimitadas a ambos lados por elementos fijos de anchura superior a 1,20 m tendrán un ancho mínimo de 2,85 m.

de la calle de reparto serán:

Las superficies útiles mínima y máxima por plaza en garajes colectivos serán 20 y 30 m<sup>2</sup>, respectivamente. Se procurará no exceder de 25 m<sup>2</sup> útiles por plaza con parte proporcional de zonas comunes.

Se cumplirá en todo momento las condiciones de accesibilidad establecidas en las Normas Técnicas para la accesibilidad y eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, así como las condiciones de utilización y protección dispuestas en el CTE DB SU.

Salvo instrucciones específicas y concretas de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., o exigencias municipales, los garajes deberán estar comunicados con la escalera y el ascensor del inmueble, si lo hubiera.

La anchura mínima del acceso en edificios plurifamiliares será de 4 m, pudiendo reducirse la anchura de la puerta hasta 3,20 m.

En garajes de más de 100 plazas, la anchura de los accesos no será inferior a 5 m cuando éstos se dispongan unidos (entrada y salida). Cuando sean independientes, su anchura será de al menos 4 m para cada sentido.

La pendiente máxima de las rampas rectas será de 16% y la de las rampas en curva del 12%.

En todos los accesos y con su misma anchura se dispondrá, antes de comenzar la rampa, una meseta de 5 m de fondo mínimo sin incluir zonas de uso público con una pendiente máxima del 5%.

En los cambios de dirección, deberá poder inscribirse una zona de circulación libre de obstáculos con anchos mínimos de 3 m medido al inicio y al final del cambio de dirección, con unos radios de acuerdo tangenciales a las dos direcciones de 4 m como mínimo en el interior y 4 m como máximo en el exterior.

El acceso a los aparcamientos permitirá la entrada y salida frontal de los vehículos sin que haya que realizar maniobras de marcha atrás.

Existirá al menos un acceso peatonal independiente que cumpla las condiciones de CTE SU 7 2.3. Se señalarán convenientemente los recorridos rodados y peatonales conforme establece el Código de la Circulación y el CTE SU 7, prefiriéndose para ello las pinturas en

el suelo a los relieves o desniveles.

En cualquier caso todas estas recomendaciones y dimensiones tienen el carácter de mínimos, debiendo adoptarse las dimensiones y recomendaciones fijadas por las Ordenanzas Municipales si éstas fuesen más restrictivas a las aquí indicadas.

### **Rampas peatonales.**

Tendrán una pendiente máxima del 12% y una longitud máxima de 15 m, excepto si están destinadas a usuarios en sillas de ruedas.

Las rampas previstas para usuarios de sillas de ruedas tendrán una longitud máxima de 9 m., una pendiente máxima del 10% si la longitud es menor que 3 m., una pendiente máxima del 8% si la longitud está comprendida entre 3 y 6 m., y una pendiente máxima del 6% si la longitud está comprendida entre 6 y 9 m.

Las rampas que salven una diferencia de altura superior a 550 mm (o superior a 150 mm si se destinan a personas con movilidad reducida) dispondrán de un pasamanos continuo en un lado, y si su anchura libre excede de 1200 mm, en ambos lados.

El pasamanos estará a una altura comprendida entre 900 y 1.100 mm., y cuando la rampa esté prevista para usuarios de sillas de ruedas se dispondrá otro pasamanos a una altura comprendida entre 650 y 750 mm.

## **2.5.2 Instalaciones generales del edificio.**

### **2.5.2.1 AGUA CALIENTE SANITARIA SOLAR.**

El esquema de diseño de la preceptiva instalación de agua caliente sanitaria de origen solar será tal que permita la medición individualizada de los consumos. Se preferirá acumulación centralizada e intercambiadores de calor individuales en el interior de la vivienda, con la correspondiente conexión a sistema auxiliar, igualmente interior.

Se preferirá la situación de los paneles captadores en cubierta, junto a los cuales se reservará espacio suficiente para el acumulador y elementos anejos: se diseñará local de 12 m<sup>2</sup>. en el que sea inscribible un círculo de 2,5 m. de diámetro. En el caso de que sea necesario situar parte de los paneles en zonas visibles desde el exterior, se integrarán convenientemente en el diseño general del edificio, y se dispondrá lo necesario para hacer posible su inspección y mantenimiento.

Se dispondrá de espacio suficiente para albergar el sistema de circulación de las conducciones verticales que se colocarán preferentemente por núcleos comunes de comunicación vertical, aptos para alojar los conductos de ida y retorno, de al menos 50 mm cada uno, con la calorifugación correspondiente, o en su defecto, los resultantes del cálculo correspondiente de la instalación.

### **2.5.2.2 RECOGIDA DE RESÍDUOS.**

Se reservará espacio de reserva (o en su caso, espacio de contenedores de edificio cuando exista la recogida puerta a puerta) que cumplirá las condiciones que impone el CTE DB HS2.

Salvo que exista normativa municipal que lo imponga, no se dispondrá de instalaciones de traslado de basura por bajantes.

### **2.5.2.3 VENTILACIÓN.**

Se preferirán para los trasteros medios de ventilación natural.

La ventilación de los garajes colectivos superiores a cinco plazas o 100 m<sup>2</sup>. se realizará mediante un sistema de extracción mecánica exclusivo para el aparcamiento, de modo que debe reservarse espacio para los conductos de extracción, a razón de 120 l/seg.plaza, con un mínimo de dos conductos de 900 cm<sup>2</sup>. cada uno cada ocho plazas.

Los conductos de ventilación de garajes se separarán como mínimo 15 metros de las alineaciones de los edificios destinados a vivienda y en cualquier caso cumplirán los parámetros dimensionales exigidos por las Ordenanzas Municipales.

### **2.5.2.4 ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

Se solicitará de la compañía suministradora información suficiente para estimar la necesidad de bombeo y depósito de agua. En el caso de que la presión disponible en algún punto de consumo fuera inferior a 150 kPa (1,50 k/cm<sup>2</sup>) será necesario disponer de grupo de presión y reservar el espacio correspondiente.

No se dispondrá contador único de edificio y se reservará espacio para alojar los contadores individuales. Se cumplirán las exigencias y normativa particular de la Empresa Concesionaria u Ordenanzas Municipales.

### **2.5.2.5 EVACUACIÓN DE AGUAS.**

Las redes de tuberías se diseñarán a la vista o en huecos o patinillos registrables, o en su defecto con arquetas y registros. La unión entre las redes vertical y horizontal, en ésta entre sus encuentros y derivaciones y las redes enterradas se realizará mediante arquetas de hormigón sobre cimiento de hormigón, con tapa practicable. No se emplearán elementos cerámicos para la formación de las arquetas.

Se preferirá la instalación únicamente de sistema de ventilación primaria; para ello, en los edificios de entre 7 y 10 plantas se sobredimensionarán las bajantes y se dispondrá que los ramales de desagües tengan menos de 5 m con el objeto de que se considere suficiente como único sistema de ventilación el subsistema de ventilación primaria.

Se dispondrá un sistema de bombeo cuando la cota de acometida se sitúe por encima de parte de la red. A este sistema sólo acometerá la parte de red situada por debajo de la cota de acometida, tanto en lo relativo a aguas residuales como pluviales. Las bombas contendrán un sistema de protección adecuado contra materias sólidas en suspensión y serán al menos dos, para garantizar el servicio en caso de avería. Debe disponerse grupo electrógeno o batería, o conectarse al general del edificio cuando exista, con una autonomía mínima de 24 h.

Para todas estos elementos de la instalación habrá de reservarse el local correspondiente, por lo que se solicitará de la compañía suministradora o concesionaria la información necesaria.

### **2.5.2.6 TELECOMUNICACIONES.**

Se preverá instalación común de telecomunicaciones según normativa vigente, por lo que será precisa la reserva de espacios para los recintos y armarios correspondientes en el interior, así como previsión del lugar en el que se situarán los elementos exteriores.

**NOTA: EN CUALQUIER CASO, SE RESPETARÁN LAS EXIGENCIAS ESTABLECIDAS EN LAS ORDENANZAS MUNICIPALES SI ESTAS FUESEN SUPERIORES A LOS MÍNIMOS INDICADOS EN LAS PRESENTES NORMAS DE DISEÑO.**

**EN EL MISMO SENTIDO, SE CUMPLIRÁN TODAS LAS EXIGENCIAS ESPECIFICADAS EN EL CODIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN EN SUS DISTINTOS DOCUMENTOS BÁSICOS, SI ESTAS FUESEN SUPERIORES O SE CONTRAINDICARAN A LOS MÍNIMOS ESTABLECIDOS EN LAS PRESENTES NORMAS DE DISEÑO.**

## **ANEXO 12**

### **PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.**

#### **1.- OBJETO.**

El presente Pliego tiene por objeto definir el contenido, organización y desarrollo de los trabajos encomendados al ARQUITECTO mediante el contrato de redacción de proyecto básico y de ejecución y ejecución de obras, quedando obligado el profesional a realizar los trabajos contratados por el Adjudicatario de las obras según las especificaciones que a continuación se relacionan. La relación Contractual queda establecida entre el ARQUITECTO y la empresa constructora adjudicataria, no existe por tanto relación contractual entre el ARQUITECTO y la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. y, por tanto no se derivan obligaciones económicas.

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

El proyecto abarcará la definición de las viviendas y las obras de urbanización e infraestructura complementarias dentro del solar o terrenos objeto del proyecto, así como las obras exteriores necesarias para su correcta conexión e integración con los servicios públicos existentes, de tal manera que el conjunto de las obras resulten suficientes para su uso general, sin perjuicio de las ulteriores ampliaciones de que puedan ser objeto, y comprenderá la definición de todos y cada uno de los elementos que sean precisos para la habitabilidad y utilización de las obras.

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 con las características urbanísticas y geotécnicas del solar, las directrices fijadas por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. en cuanto aprovechamiento, calidades y presupuesto, y con la normativa vigente que sea de aplicación.

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 por la empresa adjudicataria en la redacción de parte del proyecto o separata del mismo, la colaboración o contratación de dicho profesional será por cuenta y riesgo del PROFESIONAL CONTRATADO o empresa adjudicataria, no existiendo obligación de pago de los honorarios que pudieran devengarse por parte de la Empresa Municipal, siendo de cuenta del PROFESIONAL CONTRATADO o empresa adjudicataria el abono de los mismos.

La presentación del Proyecto Básico, de Ejecución, o Proyecto Final de Obras, se realizara 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 con el contenido suficiente para la obtención de las mencionadas licencias.

### 3.- BASES PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO.

3.1.- El documento del Estudio previo, si existe, aprobado por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., se constituye en la base del encargo del Proyecto Básico y de Ejecución y por tanto referente básico para el desarrollo de los mismos. En el caso de no existir Estudio Previo ni estudio de viabilidad de la Actuación, los datos básicos de la Actuación serán facilitados al Redactor a través del Director de los Trabajos.

Se necesitará la autorización expresa de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. para introducir en la redacción del Proyecto Básico o de Ejecución MODIFICACIONES que alteren las condiciones generales de programa, diseño o presupuesto aprobadas en dicho Estudio o en las indicaciones del Director de los Trabajos.

3.2.- Programa a desarrollar.

El proyecto se redactará con base en el Estudio previo aprobado por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. y de acuerdo con la oferta realizada por el adjudicatario.

De los datos extraídos del Estudio previo aprobado, se han fijado contractualmente las unidades de viviendas, anejos y locales que deberán desarrollarse con el Proyecto, así como las superficies a ocupar por los dichos usos.

Será preceptivo el VºBº del DIRECTOR DEL TRABAJO a las MODIFICACIONES propuestas por el PROFESIONAL sobre el Estudio previo aprobado o programa fijado para proceder al desarrollo de las mismas.

3.3.- Presupuesto.

El presupuesto de las obras es fijo y viene determinado por la oferta económica realizada por el Adjudicatario.

3.4.- El proyecto será redactado de modo que permita a personas distintas del autor, la dirección y ejecución de las obras. Las obras estarán plenamente definidas en cada una de sus partes, de manera que mediante lo descrito en planos, memorias, epígrafes de mediciones y pliegos de condiciones pueda realizarse su ejecución, medición y valoración, sin necesidad de instrucciones complementarias.

3.5.- Normativa de Seguridad y Salud.

En la fase de redacción del Proyecto 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.

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 y con carácter previo a la solicitud de la Licencia Municipal de Obras.

3.6.- CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN. (Integro)

La redacción del Proyecto Básico y del Proyecto de Ejecución se llevará a cabo con la consideración de todos los Documentos Básicos incluidos en el CÓDIGO TÉCNICO, con especial atención a todos los apartados que tengan incidencia en el cálculo de superficies útiles, construidas o reservas de espacios para instalaciones, recorridos, etc., así como de las condiciones que hayan de cumplir.

3.7.- En ningún caso podrán servir las normas contenidas en este Pliego para justificar la omisión de estudios o documentación que a juicio del Director de los trabajos deban

integrar el Proyecto. En caso de divergencias en el desarrollo del trabajo, el juicio de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. a través del DIRECTOR DEL TRABAJO, será inapelable.

#### 4.- INFORMACIÓN PREVIA A LA REDACCIÓN DEL PROYECTO.

4.1.- Previamente a la realización del Proyecto Básico, comprobará la correspondencia de los datos que figuran en el plano topográfico suministrado, en su caso, por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. con la realidad de los terrenos objeto del proyecto, entendiéndose que da su aprobación y conformidad al mismo si no ha comunicado a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. la existencia de errores en el plazo de 20 días de haberlo recibido.

Comprobará igualmente la correspondencia de los datos del estudio geotécnico proporcionado por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. con la realidad de los terrenos sobre los que haya de redactarse el Proyecto, entendiéndose del mismo modo que da su aprobación y conformidad al mismo si no ha comunicado a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. la existencia de errores o no ha requerido datos que preceptivamente (CTE DB SE C) se exijan del mismo, en un plazo de 20 días a contar desde su recepción.

4.2.- Estará obligado a completar la información contenida en el plano topográfico, significando en el mismo, las secciones, características y profundidades de las instalaciones que se encuentren en el acerado y calzadas colindantes a los terrenos objeto del proyecto, recabando la información necesaria de las compañías suministradoras correspondientes, de manera fehaciente.

4.3.- Solicitará información de las diferentes compañías suministradoras, referente a la previsión de la situación y características de las acometidas de los servicios correspondientes.

En caso de no existir red de algunos de los servicios a pie de parcela, se informará así mismo del punto de conexión y características de la red o redes necesarias para posibilitar los servicios correspondientes, adecuados a la demanda requerida por el proyecto.

Será preceptivo para la recepción del Proyecto Básico que se incluya en el mismo el plano topográfico y memoria con esta información y la recabada según el apartado anterior.

La urbanización a definir e incluir presupuestariamente en Proyecto, la determinará oportunamente el DIRECTOR DEL TRABAJO.

5.- DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DEL PROYECTO BÁSICO. El Proyecto estará formado por los siguientes documentos:

- I.- Memoria y anejos.
- II.- Planos.
- III.- Presupuesto.

## 5.0.- VIGENCIA DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

Tanto en la memoria como en el diseño del proyecto Básico se tendrán en cuenta las particulares incidencias en los aspectos funcionales y dimensionales, consecuentes de la aplicación de las prescripciones contenidas en los diferentes Documentos Básicos integrados en el Código Técnico.

Se realizará referencia expresa a la consideración de tales Documentos y se desarrollarán en el Proyecto de ejecución.

### 5.1.- Memoria y anejos.

La memoria constituye la exposición de motivos de las soluciones adoptadas, y contendrá al menos los apartados que se relacionan a continuación:

#### 5.1.1.- *Agentes.*

Promotor, proyectista y otros técnicos.

#### 5.1.2.- *Información previa.*

Antecedentes y condicionantes de partida, datos del emplazamiento, entorno físico, normativa urbanística, otras normativas, en su caso. Se indicará la finalidad del proyecto y se justificará el cumplimiento de las bases de partida del encargo. Descripción del solar, topografía, naturaleza del terreno. Dotación de servicios según apartado 4.2 y 4.3. del presente pliego. Superficie del Solar. Servidumbres existentes.

#### 5.1.3.- *Descripción del proyecto.*

Descripción general del edificio, programa de necesidades, uso característico del edificio y otros usos previstos, relación con el entorno.

Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas, normas de disciplina urbanística, ordenanzas municipales, edificabilidad, funcionalidad, etc.

Descripción de la geometría del edificio, volumen, superficies útiles y construidas, accesos y evacuación. Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal), el sistema de compartimentación, el sistema envolvente, el sistema de acabados, el sistema de acondicionamiento ambiental y el de servicios.

#### 5.1.4.- *Justificación de la solución adoptada*

- Justificación urbanística
- Justificación arquitectónica y constructiva
- Descripción del programa y justificación de su cumplimiento
- Urbanización complementaria

#### 5.1.5.- *Cuadros de usos y superficies*

Se presentará desglosado en superficies útiles y construidas privativas de viviendas y zonas comunes, locales comerciales y plazas de garajes.

Se indicarán las vinculaciones y se presentará de forma que permita con facilidad realizar la escritura de obra nueva y División Horizontal. Las superficies de cada uno de los elementos se calcularán según la Normativa de viviendas protegidas.

#### 5.1.6.- *Sustentación del edificio.*

Conocimiento del terreno, Estudio Geotécnico, Cimentación y Estructura planteadas:

Se realizará descripción de los conocimientos sobre la naturaleza del terreno, con

referencia al contenido del Estudio Geotécnico, en su caso.

Se definirá el tipo de cimentación adoptada, y la necesidad de adopción de medidas especiales o excepcionales, en su caso.

Se describirá el tipo de estructura elegido con mención a las características o condiciones especiales de la misma, si es el caso.

Se aportará esquema de la estructura planteada con indicación de la ubicación de pilares conforme a las diferentes plantas de distribución del Proyecto. En el caso de estructuras de hormigón armado, el esquema se acompañará con predimensionado donde se determinen las dimensiones de pilares.

*5.1.7.- Características constructivas generales y Memoria de oficios de Calidades de Albañilería, Carpintería, Revestidos, Aislamientos, Pinturas, Sanitarios e Instalaciones. Urbanización complementaria (Exterior y/o Interior).*

El PROFESIONAL tendrá presente en la redacción de este apartado, que las calidades aquí definidas serán visadas por la Calificación Provisional, y servirán de base para la confección de Publicidad, pasando por tanto a ser de exigencia contractual en los contratos de compraventa, cualquier modificación posterior que se haga de las mismas ha de contar, inexcusablemente, con la aprobación de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. a través del Director de Trabajo y deberá tramitarse como modificación de proyecto ante la delegación de la C.V.O.T. y con el VºBº de los adquirentes si es el caso.

*5.1.8.- Normativa.*

Relación de Normativa Estatal, Autonómica y Municipal a tener en cuenta en el desarrollo del Proyecto y Ejecución de las obras.

*5.1.9.- Fichas justificativas del cumplimiento de la normativa de viviendas protegidas.*

*5.1.10.- Justificación del cumplimiento de las normas de obligado cumplimiento.*

DOCUMENTOS BÁSICOS DEL CÓDIGO TÉCNICO:

DB-SE

DB-SI

DB-SU

DB-HS

DB-HE

DB-HR

Normativa de supresión de barreras arquitectónicas.

Normativas de ámbito municipal.

Normativa de Telecomunicaciones RO 279/1999.

*5.1.11.- Fichas tipos de vivienda.*

Se incorporará un modelo de ficha para cada uno de los tipos de vivienda existentes. En dicha ficha se graficarán los distintos tipos de vivienda a escala 1: 100, así como los datos sobre superficies útiles y construidas de vivienda y anejos vinculados. Estos datos coincidirán con los reflejados en el apartado 5.1.5.

*5.1.12.- Prestaciones del edificio.*

Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. Se indicarán en particular las acordadas entre promotor y proyectista que superen los umbrales establecidos en el CTE.

Se establecerán las limitaciones de uso del edificio en su conjunto y de cada una de sus dependencias e instalaciones.

## 5.2.- Planos.

### *5.2.1.- Situación (E: 1/1000; 1/500).*

Referido al planeamiento vigente, con referencia a puntos localizables y con indicación del norte geográfico.

### *5.2.2.- Plano topográfico del Solar.*

Se complementará con la dotación de servicios según apartado 4.2 y 4.3 del presente pliego.

### *5.2.3.- Emplazamiento y urbanización complementaria 1/100; 1/200.*

Se diferenciará la urbanización existente de la complementaria a desarrollar mediante el Proyecto. Justificación urbanística, alineaciones, retranqueos, etc.

Red viaria, acometidas, etc.

### *5.2.4.- Plantas de usos y distribución (E: 1/100; 1/50)*

- En el desarrollo de las plantas de distribución se tendrá especialmente presente, grafiar los pilares, Fábricas de bajantes, conductos de ventilación y cualquier otro elemento que tenga incidencia en el cálculo de las superficies útiles según el arto 4 del R.D. 3148/78, con las dimensiones determinadas según predimensionado realizado de las mismas.
- Se incluirán todas y cada una de las distintas plantas indicando usos y amueblamiento.
- Todos los elementos (aparcamientos, trasteros, locales, viviendas, etc.) llevarán rotulados su numeración y definición, coincidentes con los cuadros de superficies incluidos en la memoria y los restantes planos.
- En las plantas de garaje se grafiarán y numerarán las plazas indicándose los sentidos de circulación y maniobra de vehículos.
- Todos los tipos de viviendas se grafiarán a E: 1/50.

### *5.2.5.- Plantas acotadas (E: 1/100; 1/50).*

- Se acotarán todos los elementos de albañilería, huecos, etc.
- En las plantas de garaje se acotarán las plazas de aparcamiento así como los anchos y radios de vías de circulación. Se definirán las pendientes de las superficies no horizontales.
- Todos los planos incluirán un cuadro de superficies útiles y construidas de cada uno de los elementos en ellos incluidos (aparcamientos, trasteros, locales, viviendas, etc.) que deberán coincidir con los cuadros de superficies incluidos en la Memoria.
- Todos los tipos de viviendas se grafiarán a E: 1/50 señalándose la superficie útil de cada de las habitaciones, calculadas según los criterios del arto 4 del R.D. 3148/78. (contabilizando expresamente las superficies útiles correspondientes a espacios de altura libre igualo superior a 1,50 m.)

### *5.2.6.- Plantas de cubierta (E: 1/100; 1/50)*

- Se indicarán las pendientes y recogida de aguas.
- Se grafiarán los elementos situados sobre cubierta tales como: antenas, tendederos, chimeneas, castilletes de acceso, etc.

### *5.2.7.- Alzados 1:50, 1: 100.*

Todos los necesarios para definir las diferentes fachadas del edificio. Acotados, con indicación de escala y cotas de altura de plantas y totales, para comprobar el cumplimiento de los requisitos urbanísticos y funcionales.

### 5.2.8.- Secciones Generales 1:50; 1:100.

Se realizarán las necesarias para definir espacialmente la totalidad del Proyecto. Acotadas, con indicación de escala y cotas de altura de plantas y totales, gruesos de forjado, para comprobar el cumplimiento de los requisitos urbanísticos y funcionales.

### 5.3.- Presupuesto

- Se hará indicación del presupuesto realizado según el apartado 3.3.
- La organización de capítulos respetará la definida por la Fundación para la Codificación Banco de Precios de la Construcción.

## 6.- DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN

Además de los documentos enumerados en el apartado anterior, el proyecto básico y de ejecución estará formado por los siguientes documentos:

- ✓ Memoria y Anejos
- ✓ Planos
- ✓ Pliego de condiciones
- ✓ Mediciones y Presupuesto
- ✓ Estudio de Seguridad y Salud
- ✓ Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicaciones (en su caso).
- ✓ Proyecto de instalación de energía solar para agua caliente sanitaria
- ✓ Otros proyectos o anejos.

### 6.1.- Memoria y anejos.

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

MEMORIA CONSTRUCTIVA. Descripción de las soluciones adoptadas.

#### 6.1.1- Demoliciones y acondicionamiento del terreno.

Describirán los trabajos y el método de ejecución de las tareas a realizar previamente a la ejecución del proyecto: demoliciones, desvíos de infraestructuras, etc.

#### 6.1.2.- Sustentación del edificio.

- Justificación de las características del suelo y parámetros a considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación.
- Naturaleza y conocimiento del terreno. Estudio geotécnico.
- Tipo de cimentación adoptada. Justificación. Adaptación al Estudio Geotécnico.
- Características de los materiales. Soluciones constructivas. Se hará especial referencia al proceso constructivo a seguir en las excavaciones y muros de contención.
- Descripción del tipo de Estructura elegido, características, justificación.
- Características de los materiales a emplear, soluciones constructivas, instrucciones de ejecución.

#### **6.1.3.- Sistema envolvente.**

Definición constructiva de los distintos subsistemas de la envolvente del edificio, con descripción de su comportamiento ante las acciones a las que está sometido (peso propio, viento, sismo, etc.), frente al fuego, seguridad de uso, evacuación de agua y comportamiento frente a la humedad, aislamiento acústico y sus bases de cálculo.

El aislamiento térmico de dichos subsistemas, la demanda energética en función del rendimiento energético de las instalaciones proyectado según las instalaciones térmicas y su rendimiento energético y fuentes de energía utilizadas.

#### **6.1.4.- Sistema de compartimentación.**

Definición de los elementos de compartimentación con especificación de su comportamiento ante el fuego y su aislamiento acústico y otras características que sean exigibles, en su caso.

Se indicarán las características de las unidades, dimensiones y materiales de:

Albañilería, Revestidos, Aislamientos, Cubierta, Carpintería, Cerrajería, Vidriería, Pintura, y Urbanización complementaria.

#### **6.1.5.- Sistemas de acondicionamiento e instalaciones.**

Se indicarán los datos de partida, los objetivos a cumplir, las prestaciones y las bases de cálculo para cada uno de los subsistemas siguientes:

1. Protección contra incendios, anti-intrusión, pararrayos, electricidad, transporte, fontanería, evacuación de residuos líquidos o sólidos, ventilación, telecomunicaciones, etc.
2. Instalaciones térmicas del edificio proyectado, y su rendimiento energético, suministro de combustibles, ahorro de energía e incorporación de energía solar térmica o fotovoltaica y otras energías renovables.

Se detallarán características de materiales, tipos de canalizaciones, separación entre canalizaciones y se hará mención expresa sobre las normas locales y de las compañías suministradoras, así como condiciones y características de las acometidas. Se describirán cada uno de los elementos que conforman las diferentes instalaciones.

#### **6.1.6.- Equipamiento.**

Definición de baños, cocinas y lavaderos, equipamiento industrial, mobiliario urbano, etc., tanto en lo relativo a sus aspecto formales como constructivos con la descripción y características de los materiales a utilizar.

#### **6.1.7.- Cumplimiento del CTE.**

Justificación de las prestaciones del edificio por requisitos básicos en relación con las exigencias básicas del CTE. La justificación se realizará para las soluciones adoptadas conforme a lo indicado en el CTE.

También se justificarán las prestaciones del edificio que mejoren los niveles exigidos en el CTE.

##### **6.1.7.1. Seguridad estructural.**

##### **6.1.7.2. Seguridad en caso de incendio.**

##### **6.1.7.3. Seguridad de utilización.**

##### **6.1.7.4. Salubridad.**

##### **6.1.7.5. Protección contra el ruido.**

##### **6.1.7.6. Ahorro de energía.**

#### **6.1.8.- Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones.**

Otros reglamentos obligatorios no realizados en el punto anterior y justificación del cumplimiento de los requisitos básicos relativos a la funcionalidad de acuerdo con lo establecido en la normativa específica, en especial la EHE-08.

#### 6.1.9.-Anejos a la memoria.

##### 6.1.9.1. Información geotécnica.

##### 6.1.9.2 Cálculo de la cimentación y la estructura.

###### Cimentación

Bases de cálculo

Hipótesis de carga

Tensión admisible del terreno considerada

Coefficientes de seguridad adoptados

Descripción del sistema de cálculo

Cota de cimentación

Características de los materiales

###### Estructura

Bases de cálculo

Hipótesis de carga

Acciones consideradas

Características de los materiales

Deformaciones

Coefficientes de seguridad adoptados.

Descripción del sistema de cálculo.

En caso de realizarse cálculo por ordenador, se detallarán el nombre y características del programa utilizado, adjuntándose el listado de datos de entrada y resultado de cálculos del total del proyecto.

##### 6.1.9.3. Protección contra incendios.

###### Instalación de Fontanería y Red contra incendios

Demandas consideradas por toma.

Coefficientes de simultaneidad aplicados.

Velocidad máxima admisible.

Justificación de cálculo de las redes generales y de las derivaciones individuales.

##### 6.1.9.4. Instalaciones del edificio.

###### Alcantarillado y saneamiento

Datos de partida.

Justificación de cálculo.

###### Instalaciones Eléctricas (Según RETB)

Potencia estimada por vivienda.

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.

###### Instalación de ventilación

Cálculo de caudales.

Justificación de cálculo de Secciones de Conducción.

Potencia y control de aparatos impulsores.

6.1.9.5. Eficiencia energética.

6.1.9.6. Estudio de impacto ambiental.

6.1.9.7. Plan de control de calidad.

6.1.9.8. Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, en su caso.

6.1.9.9. Fichas de Justificación cumplimiento Normativa VPO

6.1.9.10. Relación de Normativa a contemplar en la ejecución de las obras.

6.1.9.11. Justificación de Precios.

Se descompondrá en los siguientes apartados:

Precios elementales Precios auxiliares

Precios unitarios descompuestos

La presentación y contenido de los respectivos cuadros se atenderá 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).

## **6.2.- Planos.**

Además de los necesarios para la definición detallada de las obras, se incluirán los planos pertenecientes al Proyecto Básico aprobado.

En caso de obras de rehabilitación se incluirán los correspondientes al estado previo del edificio.

*6.2.1.- Situación 1/500; 1/1.000; 1/2.000.*

Referido al planeamiento vigente, con referencia a puntos localizables y con indicación del norte geográfico.

*6.2.2.- Emplazamiento, escala 1/200; 1/100.*

Justificación urbanística, alineaciones, retranqueos, etc.

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

*6.2.3.- Plano de urbanización.*

Red viaria, acometidas, etc.

*6.2.4.- 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.

*6.2.5. Plantas Generales 1/100; 1/50.*

Acotadas, con indicación de escala y usos, reflejando los elementos fijos y los de mobiliario cuando sea preciso para la comprobación de la funcionalidad de los espacios. En todos los planos de planta se reflejarán los pilares con su dimensión real.

6.2.6. Planos de cubiertas 1/200; 1/100; 1/50.

6.2.7. *Alzados y secciones 1/100; 1/50.*

Acotados, con indicación de escala y cotas de altura de plantas, gruesos de forjados, alturas totales, para comprobar el cumplimiento de los requisitos urbanísticos y funcionales.

6.2.8.- *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.

6.2.9.- *Estructura*

- 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.

Salvo expresa justificación y autorización previa de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., no se proyectarán jácenas prefabricadas. La definición de los elementos estructurales deberá ser tal que permita su ejecución sin recurrir a elementos comerciales determinados.

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

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

6.2.11.- *Cubierta (E: 1/50; 1/100; 1/20; 1/10)*

- Planta, Replanteo
- Detalles de: Faldones
- Encuentros con paramentos Juntas
- Limatesas y limahoyas
- Sumideros, canalones, sistemas de recogida

6.2.12.- *Instalaciones*

Plantas con precisión de trazado y especificación de secciones por tramos de:

- Fontanería, instalaciones contra incendios y desagües.
- Electricidad.
- Telefonía, interfonía y tomas de TV.
- Instalaciones de ventilación.

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

Se definirán todos los elementos que componen cada una de las instalaciones señalando su situación y características.

6.2.13.- *Carpintería. Cerrajería.*

A escala 1/20; 1/10 alzado del diseño de cada tipo.

Detalles de sección, a escala 1/10; 1/5, con especificación de escuadrías, espesores,

uniones, garras, situación de herrajes de cuelgue cierres y seguridad así como características de los mismos.

A escala 1/20; 1/10 diseño de rejas, barandillas y otros elementos de cerrajería con indicación de escuadrías, garras y sistemas de anclaje o cierre.

#### *6.2.14.- Secciones Constructivas*

- Sección por fachada.
- Se detallarán características de fábrica de ladrillo, espesor de juntas, espesores de fábrica, calidad de mortero de las unidades de albañilería.
- Detalle de dintel y caja de persiana, guías.
- Detalle de alféizar y albardilla, materiales
- 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.

#### *6.2.15.- 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.

#### *6.2.16.- 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 existentes.

### **6.3.- Presupuesto**

El documento de presupuesto se presentará según la siguiente descomposición y contenido:

Cuadro de precios Medición y valoración Resumen de presupuesto

#### *6.3.1.- Cuadros de precios*

Se descompondrá en los siguientes apartados:

- Cuadro de precios nº 1 (Precio en cifra y letra, sin descomposición)
- Cuadro de Precios nº 2 (Precios descompuestos en Mano de Obra, Maquinaria, Materiales y Otros).

La presentación y contenido de los respectivos cuadros se atenderá las unidades de obra incluidas en el Anejo de Justificación de precios y 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).

### **MODIFICACIÓN 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 y descompuestos.

La modificación se realizará de manera proporcional, al alza o a la baja, de todo los precios que intervienen en el Proyecto, de tal forma que el presupuesto final coincida con el presupuesto de adjudicación de las obras.

- 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.

- Ponderación general de precios.

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 alterará el porcentaje correspondiente a Costes Indirectos en función del total de m<sup>2</sup> construidos proyectados, de acuerdo con la tabla de equivalencia facilitada al respecto.

#### 6.3.2.- Mediciones y valoraciones

Se utilizarán los mismos criterios de medición y valoración que los establecidos en el Banco de Precios referido.

Se definirán todas las unidades de obra, de modo que se señalen claramente las partes objeto de las mediciones, que estarán 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 memoria a seguir en 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, toda unidad de obra medida deberá estar perfectamente definida mediante el correspondiente descompuesto.

#### 6.3.3.- 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 17% (12% Gastos generales y 5% Beneficio Industrial), se obtiene el presupuesto general de ejecución por contrata, cuyo importe debe figurar en letra.

El presupuesto será cerrado al contratar las obras, sin cláusula alguna de revisión de precios.

### **6.4.- 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 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 deben figurar en los Pliegos de Cláusulas administrativas.

Se desarrollará en los apartados siguientes:

#### 6.4.1. *Pliego de Cláusulas Administrativas.*

#### 6.4.2. *Disposiciones Generales.*

*6.4.3. Disposiciones Facultativas.*

*6.4.4. Disposiciones Económicas.*

*6.4.5. Pliego de Condiciones Técnicas Particulares.*

*6.4.6.- Prescripciones sobre los materiales.*

Características técnicas mínimas que deben reunir los productos, equipos y sistemas que se incorporen a las obras, así como sus condiciones de suministro, recepción y conservación, almacenamiento y manipulación, las garantías de calidad y el control de recepción que deba realizarse, incluyendo el muestreo del producto, los ensayos a realizar, los criterios de aceptación y rechazo, y las acciones a adoptar y los criterios de uso, conservación y mantenimiento.

Estas especificaciones se pueden hacer por referencia a pliegos generales que sean de aplicación, Documentos Reconocidos u otros que sean válidos a juicio del Projectista.

*6.4.7.- Condiciones de ejecución por unidades de obras.*

Características técnicas de cada unidad de obra indicando su proceso de ejecución, normas de aplicación, condiciones previas que han de cumplirse antes de su realización, tolerancias admisibles, condiciones de terminación, conservación u mantenimiento, control de ejecución, ensayos y pruebas, garantías de calidad, criterios de aceptación y rechazo, criterios de medición y valoración de unidades, etc.

Se precisarán las medidas para asegurar la compatibilidad entre los diferentes productos, elementos y sistemas constructivos.

Se hará referencia a los criterios contenidos en el documento "NORMAS Y CRITERIOS ESPECIFICAS PARA LA ACEPTACION y RECHAZO DE LAS DIFERENTES UNIDADES DE OBRA" y al Programa de Control mínimo aprobado por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A.

Las particularidades del Proyecto que no estén recogidas en los mencionados documentos o aquellas que por su especial complejidad requieran determinaciones más exigentes, se recogerán específicamente en este apartado.

*6.4.8.- 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.

*6.4.9.- Condiciones sobre verificaciones en el edificio terminado.*

Se indicarán las condiciones a tener en cuenta en las Recepciones Provisional y Definitiva de las obras. Se indicarán las verificaciones y pruebas de servicio que deban realizarse para comprobar las prestaciones finales del edificio.

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

## **6.5.- 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 de ejecución material 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 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.

La supervisión que la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. realiza del proyecto Básico y de Ejecución no abarcará el contenido del Estudio de Seguridad y Salud. La Empresa Municipal Almería XXI, S.A. comprobará exclusivamente que la confección del presupuesto de dicho Estudio se ha realizado conforme a lo determinado en este Pliego, y ello no supondrá en ningún caso verificación del contenido sustancial del Estudio ni tampoco su aprobación o supervisión.

#### *6.5.1.- 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.

#### *6.5.2.- 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 que las medidas a adoptar o a contemplar 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.

#### *6.5.3.- 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.

### **6.6- Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicaciones.**

Con objeto de dar cumplimiento a la exigencia legal impuesta por el R.D. Ley de 27 de febrero de 1998, 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 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 según lo establecido en la Ley 11/1998, en las obras objeto del contrato y ajustándose a lo previsto en el artículo 8 del R.D. 401/2003, de 4 de abril.

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 las instalaciones y medidas definitivas en los diferentes documentos que constituyen el Proyecto.

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 en el artículo 9 del R.D.-401/2003, de 4 de abril.

#### **6.7.- Otros proyectos o anejos.**

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 PROFESIONAL CONTRATADO por la empresa adjudicataria, se integraran en el proyecto de Ejecución debidamente coordinados por el Arquitecto Redactor, según lo dispuesto en el Artículo 10 apartado al de la Ley de Ordenación de la Edificación.

#### **7.- NORMAS DE PRESENTACIÓN DEL PROYECTO**

La documentación completa de los Proyectos se presentará en soporte físico y en soporte magnético con las siguientes especificaciones:

##### **7.1.- Soporte Físico.**

De toda la documentación gráfica y escrita del proyecto básico y de ejecución se presentarán el número de ejemplares señalados en el contrato, debidamente encuadrados en formato DIN A-4 más los que solicite el Ayuntamiento para su tramitación ante otros servicios u organismos.

Del proyecto de ejecución aprobado definitivamente se entregarán un mínimo de cinco ejemplares de la documentación escrita y un ejemplar de los planos en papel reproducible indeformable.

La documentación gráfica deberá presentarse en formato DIN A-4, asimilándose los formatos mayores a éste mediante plegado, en cualquier caso deberá respetarse un espacio mínimo entre el grafiado y el borde izquierdo del papel de 3 cms.

Los planos irán sueltos en caja o introducidos en bolsas de material plástico.

La documentación deberá adaptarse en su contenido a la Normativa VPO aplicable con la finalidad de obtener las calificaciones provisional y definitiva ante la Delegación Provincial de la COPT.

Cada documento llevará, al principio, el índice de los documentos o planos contenidos

en él.

### 7.2.- Soporte informático

De todos los proyectos aprobados definitivamente, se aportarán los discos compactos necesarios para contener toda la documentación incluida en aquellos con las características que se señalan a continuación.

Los textos (Memoria y Pliegos de Condiciones) se presentarán en formato compatible con los programas de proceso de texto o formatos de intercambio usuales.

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

La documentación gráfica se entregará en ficheros con formato DWG.

## 8.- FASES Y PLAZOS DE PRESENTACIÓN DEL PROYECTO.

### 8.1.- Estudio Previo.

El Estudio previo, es la base para establecer los parámetros del encargo y desarrollo del proyecto Básico y de Ejecución.

Es preceptiva la aprobación expresa de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. a dicho documento para el inicio de los trabajos correspondientes al Proyecto Básico.

En caso de no redactarse el Estudio Previo, el Director de los Trabajos facilitará al Redactor los parámetros fundamentales y directrices Básicas de la Actuación (nº de viviendas, tipología, usos, presupuesto estimado....)

### 8.2.- Proyecto Básico

El Proyecto Básico desarrollará el Estudio previo y la oferta de superficies y usos realizada por la empresa adjudicataria, aprobado por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., bajo la coordinación y directrices del DIRECTOR DEL TRABAJO, quien refrendará con su Visto Bueno cualquier avance del trabajo presentado a aprobación. Será necesaria la indicación expresa de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. para introducir en el Proyecto Básico MODIFICACIONES sobre el Estudio Previo.

Dentro del plazo fijado en el Contrato, se entregará a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. un ejemplar completo del Proyecto Básico para su Recepción. La Empresa Municipal Almería XXI, S.A. 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 PROFESIONAL con el encargo del trabajo, comunicando al PROFESIONAL la Recepción o reparos del documento presentado. La no aceptación del Documento presentado provocará la aplicación de las Penalizaciones previstas en contrato, computándose a tal efecto el plazo transcurrido entre el requerimiento realizado por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. y la fecha de presentación del documento corregido.

Recepcionado el Proyecto por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., se someterá al Visado de la Delegación del Colegio Oficial correspondiente, entregándose a la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. el nº de ejemplares fijados contractualmente.

La Recepción del Proyecto Básico por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A., no supondrá a los efectos del contrato la Aprobación del mismo, en tanto no se produzca la concesión de la Calificación Provisional de V.P.O. y la licencia Municipal de Obras, salvo que las causas de denegación de las mismas no sean imputables al contenido del Proyecto.

### 8.3.- 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 DIRECTOR DEL TRABAJO Y se tramitarán ante la Delegación de la C.V.O.T. con la petición de modificación de Calificación Provisional, si es el caso.

En la fecha fijada en el 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 y el de Telecomunicaciones en su caso, 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. La Empresa Municipal Almería XXI, S.A. comprobará que la presentación del documento es acorde con lo estipulado en las cláusulas 6 y 7 de este Pliego, y que su contenido se corresponde con el Proyecto Básico aprobado, procediendo a su aceptación o reparos.

La Empresa Municipal Almería XXI, S.A. someterá el Documento presentado a supervisión técnica con el ámbito determinado en el PROGRAMA DE CONTROL. Después de examinado el proyecto, tanto por los técnicos de la Empresa Municipal, como por parte del Organismo de Control Técnico (OCT), la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. procederá a la aprobación del mismo, o bien reclamará al PROFESIONAL CONTRATADO por la empresa adjudicataria, la subsanación de posibles errores u omisiones que se hayan detectado o de las determinaciones contenidas en proyecto en contra de lo propuesto o aprobado por la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. a través del DIRECTOR DEL TRABAJO, para lo cual dispondrá del plazo que la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. determine, que en ningún caso será superior a 20 días.

El PROFESIONAL asume la obligación de realizar las correcciones o MODIFICACIONES que racionalmente le solicite la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. 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 PROFESIONAL, será el único criterio de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. a través del DIRECTOR DEL TRABAJO el que decida la aceptación y aprobación de las subsanaciones requeridas.

La aceptación del proyecto a efectos del contrato se producirá cuando se obtengan las preceptivas autorizaciones administrativas para poder iniciar legalmente las obras. De no producirse ese hecho, el PROFESIONAL está obligado a efectuar las MODIFICACIONES del proyecto hasta obtener dichas autorizaciones.

Una vez subsanadas todas las deficiencias observadas, se entregará el nº de ejemplares preciso para el inicio y ejecución de las obras.

#### 8.4.- Proyecto final de obras acabadas.

Conjuntamente con la solicitud de Calificación Definitiva y Licencia de 1ª Ocupación, deberá entregar proyecto sobre la obra realmente ejecutada, que deberá ser suficiente para la obtención de la Calificación Definitiva y Licencia de 1ª Ocupación y con 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.

El trazado de las instalaciones de cada una de las viviendas se grafiarán en fichas tipo específicas.

Se entregará el nº de ejemplares preciso para la tramitación del Proyecto ante los Organismos competentes.

## 9.- PENALIZACIONES. CÓMPUTO DE PLAZOS.

El requerimiento de subsanación de errores u omisiones en el contenido de Proyecto Básico, de Ejecución ó final de obras, por parte de los Organismos otorgantes de las correspondientes Calificaciones y Licencias, así como por parte del Organismo de Control Técnico (OCT) designado por la Empresa Municipal, 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 la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. del Proyecto con las subsanaciones solicitadas. El PROFESIONAL y la Empresa Adjudicataria de las obras asumen la obligación de realizar las MODIFICACIONES y correcciones que resultaren necesarias en el proyecto, hasta conseguir las Calificaciones y Licencia mencionadas.

## 10.- PROGRAMA DE CONTROL DE CALIDAD.

La Empresa Municipal Almería XXI, S.A. en el desarrollo de las obras de edificación, establece un programa de control de calidad, contratando con una empresa especializada la ejecución del mismo.

En dicho Programa se incluye la supervisión técnica del proyecto de ejecución, detallándose el alcance y contenido de dicha supervisión, sobre el que dicha empresa emitirá el informe oportuno.

El PROFESIONAL atenderá los requerimientos y observaciones contenidas en dicho informe según lo siguiente:

10.1.- Acompañará Informe al Proyecto corregido, detallando las correcciones efectuadas consecuencia de los requerimientos emanados de la supervisión, o justificando su criterio en el caso en que haya considerado oportuno no atender a los mismos.

10.2.- 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 director facultativo de las responsabilidades propias de sus titulaciones ni de las contraídas mediante la suscripción del presente contrato.

## 11.- DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS.

La Empresa Municipal Almería XXI, S.A. designará un DIRECTOR DE LOS TRABAJOS 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 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 contratista, todo ello sin perjuicio de las cláusulas del contrato a este respecto.