

Documento aprobado por Acuerdo del  
Consejo de Administración el 24.05.2010  
TOLEDO a 24.05.2010  
EL GERENTE GENERAL

Luis Enrique Espinoza Guerra

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTO Y DIRECCIÓN SUPERIOR DE LA OBRA "EDIFICIO DE 80 VIVIENDAS (VPO-RÉGIMEN GENERAL), TRASTEROS, GARAJES Y LOCALES COMERCIALES, EN LA PARCELA P-26-R UBICADA EN LA MANZANA 26 DE LA IV FASE RESIDENCIAL DEL BARRIO DE SANTA MARÍA DE BENQUERENCIA DE TOLEDO", MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO. EXPTE. P26R-PD-10



Imagen de la parcela objeto de la actuación

ÍNDICE	Pág.
<b>I.- PROYECTO BÁSICO</b> .....	<b>2</b>
1. BASES PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO .....	2
<b>II.- PROYECTO DE EJECUCIÓN</b> .....	<b>5</b>
2. BASES PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EDIFICACIÓN.....	5
3. DOCUMENTOS DEL PROYECTO DE EDIFICACIÓN .....	6
4. DESARROLLO PORMENORIZADO DE LOS DOCUMENTOS DEL PROYECTO DE EDIFICACIÓN.....	7
<b>III.- DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS</b> .....	<b>11</b>
5. OBJETO DEL TRABAJO DE DIRECCIÓN.....	11
6. DIRECCIÓN FACULTATIVA .....	12
7. DESARROLLO DE TODOS LOS TRABAJOS TÉCNICOS QUE CONLLEVA LA FUTURA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS .....	12
8. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL FACULTATIVO DIRECTOR DE LA OBRA .....	18
<b>IV.- ANEXOS</b> .....	<b>20</b>
ANEXO I. DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO (POM). Normativa Urbanística: Plan de Ordenación Municipal de Toledo (Art. 118 – Ordenanza 8 que corresponde a la zona residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia - N° de parcela del POM: 26 – Fase 4ª).	
ANEXO II. FICHAS CATASTRALES	
ANEXO III. ESTUDIO TOPOGRÁFICO	
ANEXO IV. ESTUDIO GEOTÉCNICO (en papel).	

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTO Y DIRECCIÓN SUPERIOR DE LA OBRA "EDIFICIO DE 80 VIVIENDAS (VPO-RÉGIMEN GENERAL), TRASTEROS, GARAJES Y LOCALES COMERCIALES, EN LA PARCELA P-26-R UBICADA EN LA MANZANA 26 DE LA IV FASE RESIDENCIAL DEL BARRIO DE SANTA MARÍA DE BENQUERENCIA DE TOLEDO", MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO. EXPTE. P26R-PD-10**

**I.- PROYECTO BÁSICO.**

**1. BASES PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO.**

1.1. Definirá las características generales de la obra y sus prestaciones mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Su contenido deberá ser suficiente para solicitar la licencia municipal de obras, las concesiones u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para iniciar la construcción del edificio. Aunque su contenido no permita verificar todas las condiciones que exige el Código Técnico de la Edificación (CTE), definirá las prestaciones que el edificio proyectado ha de proporcionar para cumplir las exigencias básicas y, en ningún caso, impedirá su cumplimiento.

1.2. Deberá contener como mínimo la siguiente documentación:

1. **MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA** de las características generales de la obra proyectada, en la que se incluya una memoria técnica con descripción de los materiales, calidades y sistemas constructivos empleados, completada conforme a la información siguiente:

1.1. Agentes:

- Promotor, Proyectista, otros técnicos.

1.2. Información previa:

- Antecedentes y condicionantes de partida, datos del emplazamiento, entorno físico, normativa urbanística, otras normativas en su caso, referencia catastral y otras normativas en su caso.
- Datos del edificio proyectado. Informes realizados.

1.3. Descripción del Proyecto:

- Descripción general del edificio, programa de necesidades, uso característico del edificio y otros usos previstos, relación con el entorno, número de viviendas y sus tipos.
- Descripción de la solución general, a nivel de esquema completo, de los emplazamientos propuestos para la edificación y de los espacios resultantes en superficie, con mención de los usos propuestos para los mismos.
- Descripción del sistema estructural y constructivo de las edificaciones y de los espacios libres.
- Descripción de los sistemas de instalaciones necesarios.
- Resumen de los materiales, estructuras e instalaciones previstos
- Cuadro de superficies generales construidas y de urbanización.
- Cuadro resumen descriptivo de los diferentes tipos de viviendas, garajes y trasteros, con superficies útiles y construidas, y de las superficies generales de la promoción.

Documento aprobado por Acuerdo del  
Consejo de Administración el 24.05.2010  
TOLEDO a 24.05.2010  
EL GERENTE GENERAL

Luis Enrique Espinoza Guerra

Luis Enrique Espinoza Guerra

- 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.
- Programa de desarrollo de la obra, con mención a las posibles interferencias en el tráfico, planteamiento de las diferentes fases generales de ejecución estudiando plazos y costes de ejecución interrelacionados.
- Avance de presupuesto, global y por zonas, en función de estimaciones orientativas.

Se deberá establecer el porcentaje del 13% para gastos generales y del 6% para beneficio industrial.

El I.V.A. será del 16 %.

- Deberá figurar detalladamente la totalidad de los materiales a emplear así como la totalidad de las superficies útiles y construidas por plantas así como las de urbanización a realizar.
- Deberá hacer un **especial análisis de los siguientes aspectos que definen las características del producto inmobiliario ofertado**, y que serán objeto de valoración, según viene especificado en la **Cláusula 8.4 del Pliego de Cláusulas -“Criterios de adjudicación”-**:
  - Calidad y concreción de la propuesta arquitectónica.
  - Sistemas constructivos e instalaciones empleados y sus características de durabilidad y mantenimiento.
  - Integración de la promoción en el entorno.
  - Tratamiento de los espacios comunes del solar.
  - Eficiencia energética de la edificación y sostenibilidad del proceso constructivo.
  - Accesibilidad.
  - Plan de ejecución de la obra.
  - Control de calidad de proyecto y obra

#### 1.4. 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

#### 1.5. Memoria constructiva. 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.

#### 1.6. Seguridad en caso de incendio:

- Consideraciones Generales (DB-SI).
- Propagación interior (SI-1)
- Propagación Exterior (SI-2)
- Evacuación. (SI-3).
- Instalación de protección contra incendios. (SI-4).
- Intervención de Bomberos. (SI-5).

- Resistencia al fuego de la estructura (SI-6).
- 1.7. Estimación de residuos de construcción y demolición:
- Una estimación de la cantidad, expresada en toneladas y en metros cúbicos, de los residuos de construcción y demolición que se generarán en la obra, codificados con arreglo a la lista europea de residuos publicada por Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos, o norma que la sustituya.
  - Las medidas para la prevención de residuos en la obra objeto del proyecto.
  - Las operaciones de reutilización, valorización o eliminación a que se destinarán los residuos que se generarán en la obra.
  - Las medidas para la separación de los residuos en obra, en particular, para el cumplimiento por parte del poseedor de los residuos, de la obligación establecida en el apartado 5 del artículo 5 de la citada Orden.
  - Una valoración del coste previsto de la gestión de los residuos de construcción y demolición que formará parte del presupuesto del proyecto en capítulo independiente.
- 1.8. ANEXOS:
- NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO
- Listado normativa Estatal y Autonómica
- DECRETO 65/2007, de 22 de mayo de 2007
- Justificación del cumplimiento de los aspectos jurídicos y normas técnicas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha.
- DECRETO 158/1997
- Justificación del cumplimiento del CÓDIGO DE ACCESIBILIDAD DE CASTILLA LA MANCHA en aquellos casos en los que resulte preceptivo su cumplimiento.
- REAL DECRETO 1/1998
- Justificación del cumplimiento de la LEY SOBRE INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN, excepto en el caso de inmuebles o edificios en los que no sea de aplicación el Régimen de Propiedad Horizontal (Vivienda Unifamiliar, etc.).
- NORMATIVAS ESPECÍFICAS
- Según el trabajo a desarrollar.
2. **PRESUPUESTO.** Valoración aproximada de la ejecución material de la obra proyectada por capítulos.
3. **PLANOS.** El proyecto contendrá tantos planos -firmados- como sean necesarios para la definición en detalle de las obras (Generales y de implantación, de urbanización interior y exterior, plantas, alzados y secciones, distribución y esquemas de instalaciones y de detalles).
- PLANO DE SITUACIÓN: con referencia al planeamiento urbanístico municipal, con referencia a puntos localizables y con indicación del norte geográfico.
  - PLANO DE EMPLAZAMIENTO de la edificación dentro del solar, acotado y a escala, planimetría y altimetría, con indicación de la separación a linderos y el área de movimiento de la edificación Justificación urbanística, alineaciones, etc., con indicación del norte geográfico, y de las edificaciones existentes en su caso.
  - PLANO GENERAL DE IMPLANTACIÓN: con desarrollo de la urbanización, interior y conexión con la exterior, en especial posición de accesos y dimensiones de plataformas con niveles resultantes.

- PLANO DE URBANIZACIÓN: Red viaria, acometidas, etc.
- PLANO DE PLANTAS GENERALES: Acotadas, con indicación de escala y de usos, reflejando los elementos fijos y los de mobiliario giros de puertas, pilares, aparatos sanitarios, equipos de cocina y representación simbólica de bajantes, chimeneas, etc. y cuanto sea preciso para la comprobación de la funcionalidad de los espacios.  
Con indicación de las superficies construidas por plantas y las superficies útiles por dependencias.
- PLANO DE PLANTA DE CUBIERTA: Se indicarán las pendientes de la cubierta, los shunts y chimeneas, canalones, bajantes con sus dimensiones, antenas..., a escala y acotadas.
- ALZADOS: Acotados, exteriores e interiores, con indicación de escala y cotas de altura de plantas, gruesos de forjado, alturas totales, para comprobar el cumplimiento de los requisitos urbanísticos y funcionales.
- SECCIONES: necesarios para exponer los aspectos fundamentales de las características generales de la obra. Se presentarán acotadas y dadas por las fachadas y por los núcleos de comunicación vertical, si existieran
- DISTRIBUCIÓN Y ESQUEMAS DE INSTALACIONES.
- DETALLES.

Los planos deberán ser a escala adecuada, preferentemente 1:50 (viviendas) y 1:100. Si por las dimensiones del edificio proyectado resulte inadecuada la escala 1:100, deberán presentarse detalles parciales a escala 1:100.

En la carátula de los planos vendrá reflejado el título del proyecto, las escalas, fecha, nº y tipo de plano, la situación y emplazamiento, y los nombres de los promotores y redactores. Firmado por el Arquitecto y previsto para la firma del Promotor.

## II.- **PROYECTO DE EJECUCIÓN.**

### 2. **BASES PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EDIFICACIÓN.**

- 2.1. El proyecto objeto del encargo se ajustará a las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal de Toledo (POM).

Normativa Urbanística: Plan de Ordenación Municipal de Toledo (Art. 118 – Ordenanza 8 que corresponde a la zona residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia - Nº de parcela del POM: 26 – Fase 4ª) – **(Anexo I)**.

Asimismo, se encuentran a disposición de los licitadores los estudios topográficos y geotécnicos realizados. **(Anexo III y IV)**.

- 2.2. Cuando las adaptaciones de detalle exigidas en la ejecución material de las obras, a causa de las características del suelo, subsuelo u otras de índole técnica, supongan una alteración sobre la ordenación o régimen del suelo o de la edificación, debe tenerse en cuenta la preceptiva necesidad de aprobación, previa o simultánea, de la correspondiente modificación del planeamiento vigente.
- 2.3. Durante la elaboración del Proyecto, el proyectista se mantendrá en contacto directo y permanente con los Servicios Técnicos correspondientes de la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A. (en adelante EMV de Toledo), recabando de éstos la aprobación de las soluciones básicas adoptadas, para evitar posibles malentendidos y de esta forma optimizar al máximo el trabajo.

- 2.4. El proyecto formará un conjunto completo y terminado y estará redactado de modo que permita a un técnico distinto del autor llevar a cabo la dirección y ejecución de las obras sin dificultad alguna de interpretación de su contenido, y finalizarlas de manera que su funcionamiento sea correcto y adecuado al fin que se pretende. Todos los documentos que formen parte del presente proyecto irán visados por el correspondiente colegio profesional.

En ningún caso podrán servir las instrucciones contenidas en este Pliego de Prescripciones técnicas para justificar la omisión de estudios o descripciones que por la legislación vigente deban integrar el Proyecto o vengan exigidas por las características específicas de la obra, o bien que, a juicio de la EMV de Toledo, deban formar parte del Proyecto. En caso de divergencias, contradicciones o distintas interpretaciones durante el desarrollo del trabajo, se actuará de conformidad con lo previsto en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares del contrato.

### 3. DOCUMENTOS DEL PROYECTO DE EDIFICACIÓN.

- 3.1. El proyecto será un todo unitario y completo, que contemple la totalidad de las obras y trabajos necesarios para alcanzar la correcta puesta en servicio y posterior funcionamiento de las obras en él recogidas.

En general y en el caso más completo, el proyecto incluirá todas las especificaciones relativas a la cimentación, al movimiento de tierras, el saneamiento, la estructura, la albañilería, los revestimientos, los solados y alicatados, los techos y falsos techos, las cubiertas, la carpintería y cerrajería interior y exterior, la vidriería, los aislamientos e impermeabilizaciones, las pinturas y revestimientos de acabado, la fontanería, la calefacción y el agua caliente sanitaria, la instalación eléctrica, la instalación de gas, el transporte vertical, la infraestructura de telecomunicaciones, los elementos de protección, el tratamiento de los espacios exteriores, y el Estudio de Seguridad y Salud. De igual modo contemplará toda la obra de conexión exterior, complementaria o ajena al ámbito físico del proyecto pero ligada a él.

Todo ello sin perjuicio de las separatas o proyectos parciales que en determinadas circunstancias la EMV de Toledo solicitase, a la vista de las determinaciones que los diferentes organismos con competencias en su tramitación pudieran exigir. Estas separatas serán parte integrante del proyecto y como tales irán firmadas por el autor o autores del mismo además de por técnicos que, en razón de su competencia o específico conocimiento en la materia, hayan participado en su redacción.

- 3.2. El **proyecto** constará, fundamentalmente, de los siguientes grandes apartados:

- **Memoria y sus anejos.**
- **Planos.**
- **Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.**
- **Mediciones y Presupuesto.**
- **Estudio de Seguridad y Salud.**

- 3.2.1. **La Memoria y sus Anejos** tienen por finalidad, por una parte, describir las características de las obras, **en la memoria descriptiva**, y por otra, recoger los procedimientos, cálculos, explicaciones pormenorizadas y, en general, el proceso seguido para llegar a las conclusiones descritas **en los anejos a la memoria**.

- 3.2.2. **Los Planos** contendrán toda la información gráfica necesaria para la correcta comprensión e interpretación de la memoria y su cabal ejecución, ya sean datos informativos, de situación o relación con el entorno, o bien detalles y soluciones concretas.
- 3.2.3. **El Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares** incluirá toda la normativa legal aplicable, así como todas las instrucciones o recomendaciones técnicas susceptibles de aplicar a las obras en cuestión. Recogerá asimismo las condiciones técnicas que deben cumplir la maquinaria y los materiales empleados en obra, así como las de los procesos constructivos que se utilicen. Establecerá relaciones claras de prevalencia entre los diferentes documentos del proyecto. Contendrá igualmente los criterios de medición y abono de todas las partidas contenidas en el proyecto, al igual que el número y naturaleza de las pruebas de calidad necesarias para poder recibir la obra y la forma de realizarlas. Establecerá por último, los criterios de conservación y mantenimiento que se deberán aplicar a cada uno de los elementos o sistemas constructivos utilizados, independientemente de quién sea el responsable de su mantenimiento. En caso de que la EMV de Toledo así lo disponga, el proyectista incluirá como pliego el modelo que le sea suministrado.
- 3.2.4. **El documento de Mediciones y Presupuestos** tiene por misión fundamental estimar la valoración económica de las obras a realizar, y por tanto se deberá ajustar al máximo a la realidad del mercado, manteniendo siempre, como es lógico, criterios de máxima calidad en la ejecución de lo proyectado. Deberá contener una medición exhaustiva y precisa de todas las partidas a realizar para llevar a cabo la totalidad de las obras del proyecto. Esto se hará así, independientemente de que determinadas partes del proyecto se encuadernen aparte, como separatas. Se incluirán, por tanto, las partidas correspondientes a los trabajos de Seguridad y Salud, o los trabajos de distribución de energía eléctrica, por poner un ejemplo susceptible de poder requerirse su encuadernación por separado. Establecerá unos cuadros de precios, de manera que queden fijados todos los precios, auxiliares y descompuestos, que den lugar a los precios unitarios de cada una de las partidas. Incorporará un **Presupuesto de Ejecución Material (PEM)**, resultado de aplicar a las mediciones sus correspondientes precios unitarios. Finalmente resumirá todo ello en un desglose por capítulos del PEM y su suma final. Se reflejará también el **Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC)**, resultado de aplicar al PEM el factor 1,19 (13% en concepto de gastos generales y 6% en concepto de beneficio industrial). Por último, se indicará cual es el **Presupuesto Global** resultante de añadir al PEC el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) o impuesto equivalente. Para todo ello se utilizará como unidad monetaria el Euro, apreciando hasta su centésima parte.
- 3.2.5. **El Estudio de Seguridad y Salud**, o en su caso **Estudio Básico de Seguridad y Salud**, se incorporará al proyecto, con los contenidos y en las condiciones que establece el R.D. 1627/1997, de 24 de octubre, de disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción. Por su naturaleza, se presentará como **un anexo independiente**, aunque forme parte del proyecto. Contendrá, a su vez, una memoria, unos planos, un pliego de prescripciones técnicas particulares de los elementos específicos de seguridad y salud, y unas mediciones y presupuestos detallados de estos mismos elementos. El alcance de este presupuesto coincidirá exactamente con el correspondiente capítulo del proyecto de edificación.

#### **4. DESARROLLO PORMENORIZADO DE LOS DOCUMENTOS DEL PROYECTO DE EDIFICACIÓN.**

##### **4.1. Memoria.**

Se redacta para conocimiento de todos los agentes participantes en el proceso. Constituye la exposición de motivos de los condicionantes existentes y la descripción de las soluciones adoptadas. El proyectista debe justificar aquí el criterio que le guió en su trabajo.

Deberá contener como mínimo la siguiente documentación:

##### **4.1.1. Memoria Descriptiva y justificativa.**

Deberá contener como mínimo la siguiente documentación:

- Agentes: promotor, proyectista, otros técnicos.
- Información previa: antecedentes y condicionantes de partida, datos del emplazamiento, entorno físico, normativa urbanística, así como otras normativas en su caso.
- Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas, dado que las viviendas serán de protección pública mención especial al **Decreto 65/2007, de 22 de mayo de 2007**, por el que se establecen aspectos jurídicos y normas técnicas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha, 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.
- 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.

##### **4.1.2. Memoria Constructiva: Descripción de las soluciones adoptadas.**

- 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.
- Sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal), estableciendo los datos y las hipótesis de partida, el programa de necesidades, las bases de cálculo y procedimientos o métodos empleados para todo el sistema estructural, así como las características de los materiales que intervienen.
- Sistema envolvente realizando la definición constructiva de los distintos subsistemas de la envolvente del edificio, con descripción de su comportamiento frente a 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.

- Aislamiento térmico de los subsistemas, la demanda energética máxima prevista del edificio para condiciones de verano e invierno y su eficiencia energética en función del rendimiento energético de las instalaciones térmicas del edificio y su rendimiento energético, suministro de combustibles, ahorro de energía e incorporación de energía solar térmica o fotovoltaica y otras energías renovables.
- Sistema de compartimentación definiendo 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.
- Sistemas de acabados indicando las características y prescripciones de los acabados de los paramentos a fin de cumplir los requisitos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad.
- Sistemas de acondicionamiento e instalaciones indicando los datos de partida, los objetivos a cumplir, las prestaciones y las bases de cálculo para cada uno de los subsistemas siguientes:
  - Protección contra incendios, anti-intrusión, pararrayos, electricidad, alumbrado, ascensores, transporte, fontanería, evacuación de residuos líquidos y sólidos, ventilación, telecomunicaciones, etc.
  - 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.
- Equipamiento definiendo los baños, cocinas y lavaderos, equipamiento industrial, etc.

#### 4.1.3. Cumplimiento del CTE.

En todo caso se cumplirá con los requisitos establecidos en el CTE, justificándose las prestaciones del edificio por requisitos básicos y 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.

- Seguridad Estructural
- Seguridad en caso de incendio
- Seguridad de utilización
- Salubridad
- Protección contra el ruido
- Ahorro de energía

#### 4.1.4. Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones.

Justificación del cumplimiento de otros reglamentos obligatorios no realizada en el punto anterior, y justificación del cumplimiento de los requisitos básicos relativos a la funcionalidad de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

#### 4.1.5. Anejos a la Memoria.

El proyecto contendrá tantos anejos como sean necesarios para la definición y justificación de las obras y en todo caso los detallados a continuación:

- Información geotécnica
- Cálculo de la estructura
- Protección contra el incendio
- Instalaciones del edificio
- Eficiencia energética
- Estudio de impacto ambiental
- Plan de control de calidad
- Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, en su caso.

#### 4.2. Planos.

El proyecto contendrá tantos planos como sean necesarios para la definición en detalle de las obras, y en todo caso los siguientes:

- Plano de situación, referido al planeamiento vigente, con referencia a puntos localizables y con indicación del norte geográfico.
- Plano de emplazamiento, justificación urbanística, alineaciones, retranqueos, etc.
- Plano de urbanización, red viaria, acometidas, etc.
- Plantas generales acotadas, con indicación de escala y de usos, reflejando los elementos fijos y los de mobiliario cuando sea preciso para la comprobación de la funcionalidad de los espacios.
- Planos de cubiertas, indicando pendientes, puntos de recogida de aguas, etc.
- Alzados y secciones acotados, con indicación de escala y cotas de altura de plantas, gruesos de forjado, alturas totales, para comprobar el cumplimiento de los requisitos urbanísticos y funcionales.
- Planos de estructura, donde se describan gráfica y dimensional de todo el sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal). En los relativos a la cimentación se incluirá, además, su relación con el entorno inmediato y el conjunto de la obra.
- Planos de instalaciones donde se describa gráfica y dimensional de las redes de cada instalación, plantas, secciones y detalles.
- Planos de definición constructiva con documentación gráfica de detalles constructivos.
- Memorias gráficas con indicación de soluciones concretas y elementos singulares de carpintería, cerrajería, etc.

#### 4.3. Pliego De Condiciones.

4.3.1. **Pliego de condiciones técnicas particulares**, estableciendo las 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.

4.3.2. **Prescripciones en cuanto a la ejecución por unidades de obra** indicando las características técnicas de cada unidad de obra, su proceso de ejecución, normas de aplicación, condiciones previas que han de cumplirse antes de su realización, tolerancias admisibles, condiciones de terminación, conservación y 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. Las prescripciones sobre verificaciones en el edificio terminado y las verificaciones y pruebas de servicio que deban realizarse para comprobar las prestaciones finales del edificio.

#### 4.4. Mediciones.

Este apartado se dividirá en capítulos y subcapítulos. Se recogerán las partes de la obra objeto de estas mediciones, que estarán referidas a datos existentes en los planos.

##### 4.4.1. Cuadros de Precios.

- **Cuadros de Precios Nº 1 – Precios unitarios:**

En este cuadro se incluirán todos los precios de las unidades de obra que se vayan a emplear en la formación del presupuesto.

- **Cuadros de Precios Nº 2 – Precios descompuestos:**

En este cuadro figurarán los mismos precios del cuadro nº 1, pero descompuestos de forma que se obtenga el detalle mínimo imprescindible para poder abonar, en su caso, obra incompleta o bien para que sirvan de base a la formación de precios contradictorios que pudieran surgir.

#### 4.5. Presupuesto.

##### 4.5.1. Presupuesto de Ejecución Material (PEM).

Este presupuesto se formará, capítulo a capítulo, con los costes de ejecución material de la obra, deducidos a base de aplicar a la medición de cada unidad su correspondiente precio unitario.

El presupuesto del capítulo de **Seguridad y Salud** será idéntico al presupuesto que recoja el correspondiente Estudio de Seguridad y Salud, que se presenta como documento encuadrado independientemente, formando parte del Proyecto de Edificación.

##### 4.5.2. Resumen de capítulos. Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC).

Se presentará una hoja resumen del Presupuesto de Ejecución Material, por capítulos, en el mismo orden que el establecido en el apartado anterior.

En la misma hoja, se elaborará el **Presupuesto de Ejecución por Contrata**, a partir del Presupuesto de Ejecución Material, agregando el 13 por ciento del PEM en concepto de gastos generales y el 6 por ciento del PEM, en concepto de beneficio industrial.

La unidad monetaria será exclusivamente el Euro, y se redondeará al céntimo de Euro. El PEC se pondrá también en letra.

En la misma hoja se añadirá el **Presupuesto Global**, resultado de añadir al PEC el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) o el impuesto equivalente.

#### 4.6. **Estudio De Seguridad y Salud – Desarrollo pormenorizado.**

El Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción establece los requisitos para exigir la presentación de un **Estudio de Seguridad y Salud** o, en su caso, un **Estudio Básico de Seguridad y Salud**. En cualquier caso, debe acompañar al proyecto de edificación, con el contenido que dicha normativa establezca.

En esencia, dicho Estudio, que se redactará como parte integrante del proyecto pero encuadrado separadamente, contendrá una Memoria, un Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, unos Planos y unas Mediciones y Presupuesto, todo ello relativo a las medidas de seguridad necesarias en la obra de referencia, y que luego serán desarrolladas en el pertinente **Plan de Seguridad y Salud**.

### III.- **DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN.**

#### 5. **OBJETO DEL TRABAJO DE DIRECCIÓN.**

- 5.1. El objeto de los trabajos contratados es llevar a cabo las tareas de **Dirección Facultativa** de las obras de referencia, con las atribuciones, obligaciones y responsabilidades que establece al respecto la legislación vigente, desde la adjudicación del contrato hasta la liquidación de las obras en cuestión y siguiendo los criterios y condiciones establecidas en este Pliego de Condiciones Técnicas.

Fundamentalmente, se trata de garantizar a la EMV de Toledo, que las obras se ejecutan en las condiciones estipuladas en su contratación, con estricta sujeción a los proyectos o documentación técnica aprobados y a las instrucciones que, durante la marcha de los trabajos se reciban de la EMV de Toledo, asegurando igualmente el cumplimiento del Programa de Trabajo fijado.

Además, se deberán desarrollar las actividades necesarias para el control y abono de las obras durante la vigencia del contrato.

- 5.2. Como objetivos concretos se establecen:

- Supervisión del proyecto de ejecución.
- Control de la realización de la obra de acuerdo con el proyecto de ejecución.
- Máxima calidad de la ejecución de las obras.
- Mínima desviación económica en los costes finales.
- Cumplimiento estricto de los plazos de obra previsto, de acuerdo con los programas de trabajo.
- Puntual y veraz información a la EMV de Toledo de todos aquellos aspecto técnicos y económicos, que le correspondan al adjudicatario en virtud del presente pliego y del pliego de cláusulas administrativas particulares que rigen para las relaciones con el contratista de la obra, y en general, acometer todo tipo de tarea relacionada directa o indirectamente con la dirección, supervisión y control de las obras objeto del encargo que se contrata.

#### 6. **DIRECCIÓN FACULTATIVA.**

La Dirección Facultativa se llevará a cabo por el **Facultativo Director (Arquitecto Superior) adjudicatario del presente contrato**, y un **Facultativo de Ejecución de Obra designado por la EMV de Toledo**, y un **Técnico para la realización de la dirección de la instalación de telecomunicación designado por la EMV de Toledo**, todos ellos con los perfiles y competencias establecidas legalmente para la realización de la dirección de los trabajos de la licitación de este contrato.

## **7. DESARROLLO DE TODOS LOS TRABAJOS TÉCNICOS QUE CONLLEVA LA FUTURA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.**

7.1. Los trabajos objeto de la Dirección Superior de la obra de referencia se desarrollarán con las atribuciones, obligaciones y responsabilidades que establece al respecto la legislación vigente, desde la adjudicación del contrato hasta la liquidación de las obras en cuestión, conforme a lo establecido en la legislación vigente y en todo caso, siguiendo los criterios y condiciones establecidas en el Pliego de Cláusulas Administrativas y en este Pliego de Prescripciones Técnicas.

7.2. La Dirección Facultativa garantizará a la EMV de Toledo, que las obras se ejecutan en las condiciones estipuladas en su contratación, con estricta sujeción al proyecto o documentación técnica aprobados y a las instrucciones que, durante la marcha de los trabajos reciba el contratista de la obra de la EMV de Toledo, asegurando igualmente el cumplimiento del Programa de Trabajo fijado. Además, se deberán desarrollar las actividades necesarias para el control y abono de las obras durante la vigencia del contrato.

7.3. La Dirección Facultativa de la obra, será responsable de la calidad técnica de los trabajos que desarrolle y de las prestaciones realizadas, así como de las consecuencias que se deduzcan para la EMV de Toledo o para terceros de las omisiones, errores, métodos inadecuados o conclusiones incorrectas en la ejecución del contrato.

### **7.4. Programa de Trabajos.**

Antes del comienzo de las obras, la Dirección Facultativa deberá analizar el "Programa de Trabajos" presentado a la EMV de Toledo por la empresa adjudicataria de las obras.

En el plazo máximo de **cinco días naturales** desde que lo haya recibido, deberá emitir informe, procediendo a su aprobación si lo encontrase correcto o manifestará cuantas observaciones estime oportunas para que, una vez recogidas por el contratista de la obra de las obras, pueda aprobar el Programa de Trabajos antes del inicio de las obras. La Dirección Facultativa deberá proceder de idéntica manera si, durante las obras, el contratista de la obra propone un nuevo programa de trabajos o se da cualquier circunstancia que precise la elaboración de un programa de trabajos distinto al vigente.

### **7.5. Comprobación del replanteo e Inicio de las Obras.**

Comprobación de Datos. Formalizada la adjudicación de la obras, la Dirección Facultativa deberá personarse en el emplazamiento de las mismas y dentro del plazo establecido comprobar si es posible comenzar las obras, o si existen circunstancias que lo impiden, emitiendo en tal caso el correspondiente informe.

Cuando de dicha comprobación se desprenda la viabilidad del Proyecto, a juicio del facultativo director de las obras y sin reserva por el contratista de la obra, se darán

comienzo a las mismas empezando a contar, a partir del día siguiente a la firma del Acta de Comprobación de Replanteo, el plazo de ejecución de las obras

La Dirección Facultativa junto con el contratista de la obra de obra y la EMV de Toledo, levantarán la correspondiente Acta recomprobación de Replanteo e inicio de Obra que firmarán los representantes de los tres agentes implicados, y en la que la Dirección Facultativa autorizará expresamente en comienzo de las obras salvo que, a su juicio, exista alguna fundada causa que aconseje no dar inicio a las mismas. En todo caso, esta negativa deberá ser siempre motivada.

El Acta deberá recoger también todas las incidencias observadas entre la realidad y el proyecto, muy en particular aquellas que puedan dar lugar a futuras reclamaciones.

En el momento del inicio de las obras, el Director de la ICT, redactará un acta de replanteo del proyecto técnico de ICT, que será firmada entre aquél y el titular de la propiedad o su representante legal, donde figure una declaración expresa de validez del proyecto original o, si las circunstancias hubieren variado y fuere necesario la actualización de éste, la forma en que se va a acometer dicha actualización, bien como modificación del proyecto, si se trata de un cambio sustancial, o bien como anexo al proyecto original, si los cambios fueren de menor entidad.

#### **7.6. Maquinaria, medios auxiliares y personal del contratista de la obra en la obra.**

Antes del comienzo de las obras la EMV de Toledo proporcionará a la Dirección Facultativa la relación detallada de maquinaria, medios auxiliares y personal facultativo y técnico del contratista de la obra de la obra, que quedarán adscritos de manera exclusiva a las obras, así como el estudio demostrativo de que con los mencionados medios se pueden alcanzar, con holgura los plazos previstos en el Programa de Trabajo.

La Dirección Facultativa garantizará la permanencia en obra de dicha maquinaria en tanto se hallen en ejecución las unidades en que habrá que utilizarse y exigirá al contratista de la obra de la obra la sustitución de los elementos averiados o inutilizados siempre que su reparación exija plazos que pongan en riesgo el cumplimiento del Programa de Trabajos.

La Dirección Facultativa informará inmediatamente a la EMV de Toledo de cualquier anomalía que se produzca al respecto.

La Dirección Facultativa garantizará también la presencia en obra del personal incluido en la relación nominal que el contratista de la obra haya propuesto en su oferta. Podrá rechazar o exigir la retirada inmediata de todo o parte del personal, que a su juicio, tenga un comportamiento defectuoso o negligente, o realice imprudencias temerarias o sea manifiestamente incompetentes para la realización de los trabajos encomendados. Será también competencia de la Dirección Facultativa la aprobación y traslada a la EMV de Toledo, con carácter previo, de cualquier cambio de personal que durante el transcurso de las obras pretenda introducir el contratista de la obra de la obra.

#### **7.7. Seguridad y Salud.**

La Dirección Facultativa estará en permanente contacto con el Coordinador de Seguridad y Salud de la obra. No autorizará el comienzo de las obras si el Coordinador de Seguridad y Salud no garantiza que se han cumplimentado los trámites previos para

ello, que existe un Plan de Seguridad y Salud aprobado, y se cuenta con la pertinente autorización de apertura del centro de trabajo. Aún en ausencia del Coordinador de Seguridad y Salud, velará por el estricto cumplimiento del Plan de Seguridad de la obra, adoptando las medidas que crea oportunas, incluyendo la paralización de los trabajos, si considera que está en peligro la seguridad del personal de la obra o de terceros.

Llegado el caso, la Dirección Facultativa informará por escrito a la EMV de Toledo de estas circunstancias.

#### **7.8. Control de Calidad.**

La Dirección Facultativa deberá aprobar y remitir a la EMV de Toledo el Plan de Control de Calidad para la obra que le presente el adjudicatario de las tareas de Control de Calidad. Si no lo encontrase adecuado, manifestará las deficiencias detectadas para que sean subsanadas, Estas tareas deberá realizarlas en una plazo máximo de siete días desde que le sea entregado el Plan de Control de Calidad.

Una vez aprobado, tendrá también la responsabilidad del seguimiento del mismo determinando los ritmos, tiempos y modos adecuados para efectuar cada uno de los ensayos o controles de manera que no resulte alterado el Programa de Trabajos. La Dirección Facultativa deberá informar por escrito y de inmediato a la EMV de Toledo cuando los resultados de los ensayos no sean satisfactorios.

#### **7.9. Permisos y autorizaciones.**

Antes del comienzo de las obras, la Dirección Facultativa deberá informar por escrito a la EMV de Toledo de los permisos, autorizaciones o licencias que de las diferentes Administraciones, Organismo o particulares sea necesario obtener para la ejecución de las obras. Deberá realizar todas las gestiones oportunas ante todas estas entidades siempre siguiendo las instrucciones de la EMV de Toledo e informando del resultado de las mismas.

#### **7.10. Ejecución de las obras.**

La Dirección Facultativa garantizará que las obras se ejecuten conforme al Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige su contratación, de acuerdo al proyecto o documentación técnica que sirve de base al contrato.

La Dirección Facultativa adoptará las decisiones y dará las instrucciones que estime necesarias para que las obras se ejecuten con los niveles de calidad establecidos en el Proyecto.

La Dirección Facultativa será el único cauce de que dispondrá el contratista de la obra para comunicar a la EMV de Toledo toda clase de sugerencias y reclamaciones y deberá darlas traslado con un informe en el que se exprese su opinión al respecto.

La Dirección Facultativa visitará las obras tantas veces como sea necesario para garantizar su correcta ejecución pero, en todo caso, se realizará al menos una visita semanal, de la que se levantará un Acta que se entregará a la EMV de Toledo.

#### **7.11. Certificaciones de obra.**

Con carácter general y salvo que la EMV de Toledo dicte instrucciones en contra, la Dirección Facultativa remitirá antes del día 10 de cada mes, la certificación que acredite el importe de las obras ejecutadas en el mes anterior. Dicha certificación estará exhaustivamente revisada para garantizar que no contiene errores formales o conceptuales por lo que previamente a esa fecha, se habrá enviado un borrador de la misma a la EMV de Toledo o se habrán adoptado las medidas necesarias para asegurar la ausencia de errores en la misma. Su estructura se adaptará al formato facilitado por la EMV de Toledo y su contenido será el siguiente:

- Relación valorada de la obra que se certifica, con desglose de mediciones en base a las instrucciones de la EMV de Toledo.
- Fotografías que reflejen la marcha de la obra.
- Fotocopias legibles de las páginas escritas ese mes en el libro de órdenes.
- Informe mensual de la obra de la Dirección Facultativa.
- Informe mensual de Seguridad y Salud.
- Mediciones reales de obra a capítulos cerrados.
- Hoja de honorarios de la Dirección Facultativa.

La Dirección Facultativa estará obligada, previo aviso del contratista de la obra a contrastar la medición de todas aquellas partidas o unidades que vayan a quedar ocultas.

#### **7.12. Plazos de ejecución.**

La Dirección Facultativa estará obligada a adoptar todas las medidas necesarias para intentar que se cumpla el Programa Semanal de Trabajo. Si esto no fuese así, deberá informar a la EMV de Toledo de las circunstancias que generen ese incumplimiento. Si se produjeran retrasos no imputables al contratista de la obra, y éste lo justificase en tiempo y forma, la Dirección Facultativa deberá emitir un informe en el que se pronuncie al respecto de cara a que la EMV de Toledo, en el uso de sus atribuciones, pueda aplicar o no las penalizaciones previstas.

Ante cualquier modificación del Programa de Trabajo propuesta por el contratista de la obra de la obra, ya sea implicando aumento del plazo total o no, la Dirección Facultativa deberá realizar la aprobación del mismo antes de entregarlo a la EMV de Toledo, para su conformidad. En cualquier caso deberá emitir, con antelación suficiente y antes de finalizar el plazo total de ejecución de las obras, un informe en el que se haga constar la posibilidad o imposibilidad del cumplimiento de dicho plazo.

Cualquier solicitud de prórroga o ampliación del plazo contractual por parte del contratista de la obra de la obra deberá ser informada por la Dirección Facultativa.

#### **7.13. Alteración de las obras.**

La Dirección Facultativa deberá informar puntualmente de los excesos o defectos de medición que se vayan produciendo en el transcurso de las obras. Si la alteración sobreviniera por la aparición de una unidad no contemplada en el Proyecto, el precio nuevo resultante deberá elaborarse, a propuesta de la Dirección Facultativa, basándose en lo posible en precios integrados en el Proyecto. Una vez aceptado, o en su caso conocido por el contratista de la obra de la obra, la Dirección Facultativa deberá remitir dicho precio nuevo a la EMV de Toledo, para su aprobación.

La Dirección Facultativa vendrá obligada a, en un plazo máximo de 15 días desde que la EMV de Toledo se lo solicite, a dar forma a todas las alteraciones que surjan en las obras, redactando a su cargo un documento denominado "Modificado", sin coste adicional alguno para la EMV de Toledo. En dicho documento, que tendrá idénticos contenidos que un Proyecto, se recogerán todas las obras, incorporando todas las alteraciones acaecidas. También será obligación de la Dirección Facultativa dar cuenta a la EMV de Toledo, con la mayor celeridad posible, de todos aquellos casos que requieran urgente actuación, informando de las circunstancias que los motivan y, entre tanto, adoptar las medidas necesarias para impedir o aminorar los posibles daños a la EMV de Toledo.

#### 7.14. **Paralización o suspensión de las obras.**

Si, a causa de las alteraciones sobrevenidas o por cualquier otra circunstancia, fuese necesario suspender o paralizar temporalmente las obras, la Dirección Facultativa dictará la orden oportuna, y emitirá un informe donde se recoja exhaustivamente el estado técnico y económico de las obras, así como las medidas que se adoptan, sobre todo de vigilancia y conservación, durante la paralización o suspensión de los trabajos.

#### 7.15. **Recepción de las obras.**

El contratista de la obra de las obras tiene obligación de avisar, con 45 días de antelación, de la fecha prevista para la finalización de las mismas. Una vez recibida dicha notificación, y en un plazo máximo de siete días, la Dirección Facultativa emitirá un informe en el que se fundamente la posibilidad o imposibilidad del cumplimiento de dicho plazo. En función de esa circunstancia, la EMV de Toledo convocará a una visita previa a la recepción, a la que asistirá el contratista de la obra de la obra, la Dirección Facultativa y la EMV de Toledo.

De dicha visita, en la que se revisará pormenorizadamente el estado de las obras, se levantará un Acta que refleje los defectos o carencias detectados, otorgando un plazo para su subsanación.

La Dirección Facultativa vigilará para que, dentro de ese plazo, se solventen los defectos encontrados, y remitirá a la EMV de Toledo un informe confirmando tal extremo. Consecuentemente, la EMV de Toledo convocará a la Recepción de las Obras, acto al que deberá asistir la Dirección Facultativa, que suscribirá junto con el contratista de la obra de la obra y la EMV de Toledo, Acta de dicha recepción.

#### 7.16. **Proyecto Final.**

El Director Facultativo elaborará y suscribirá el Proyecto Final que incluirá, Memoria, Planos y Valoración de la obra actualizados.

#### 7.17. **Certificados fin de obra.**

Una vez finalizada la ejecución de las obras, la Dirección Facultativa, emitirá los correspondientes certificados de Direcciones de Obra y Certificados de Inspección inicial, firmados por técnico competente y visados por su respectivo colegio profesional.

Mención especial: al denominado "**Libro del Edificio**", para edificios destinados a vivienda en Castilla-La Mancha, regulado por la Comunidad Autónoma en el **Decreto**

**81/2007, de 19-06-2007**, en el que, entre otras disposiciones, señala en su **Artículo 9 – Medidas de control**, que: *“Para la obtención de la correspondiente Licencia de Primera Ocupación y/o Calificación Definitiva de VPO, será obligatorio adjuntar con la solicitud ante el organismo encargado de la tramitación del expediente un ejemplar del Libro del Edificio, que quedará archivado en el expediente administrativo...”*

Al tratarse de Viviendas Protegidas y ser preceptivas ambas autorizaciones administrativas para la puesta en uso de las viviendas, Licencia de Primera Ocupación y Calificación Definitiva de VPO, la entrega del Libro del Edificio, debidamente cumplimentado, se materializará, igualmente, en el Acto de Recepción de las Obras.

**7.18. Certificación final de obra.**

En el plazo máximo de dos meses a partir de la recepción de las obras, la Dirección Facultativa entregará para su aprobación a la EMV de Toledo un ejemplar de la certificación final de obra, que recogerá el importe total a que ha ascendido la realización de las obras, por todos los conceptos. Deberá ir acompañada del Proyecto final de las obras, que reflejará el estado real de las mismas.

**7.19. Plazo de garantía.**

Durante el período de garantía, la Dirección Facultativa deberá estar puntualmente informada del estado de conservación de las obras y de los posibles problemas o incidencias que pudiesen surgir, comunicando tales extremos a la EMV de Toledo y dirigiendo las tareas de reparación que el contratista de la obra realice, si llegara el caso. Se mantienen durante este periodo todas las obligaciones que la Dirección Facultativa tenía durante las obras.

La Dirección Facultativa deberá redactar, a su cargo y sin coste adicional alguno para la EMV de Toledo, los documentos técnicos que pudiesen requerirse para solventar cualquier problema derivado de una incorrecta o defectuosa ejecución de las obras.

**7.20. Acta de Finalización del Plazo de garantía.**

Dentro del plazo de quince días anteriores al cumplimiento del plazo de garantía, el director facultativo de la obra, de oficio o a instancia del contratista, redactará un **informe sobre el estado de las obras**.

Si el informe de la dirección facultativa fuera favorable, la EMV de Toledo procederá a fijar la fecha para la formalización del **Acta de Finalización del Plazo de Garantía de las obras** que será suscrita por la dirección facultativa de las obras, representantes de la EMV de Toledo, S.A. y el contratista, quedando el contratista, desde la fecha del Acta, relevado de toda responsabilidad, salvo la derivada por vicios ocultos, procediéndose a la **liquidación** del contrato y, en su caso, al pago de las obligaciones pendientes que deberá efectuarse en el plazo de sesenta días, y la devolución o cancelación de la garantía definitiva.

En el caso de que el informe no fuera favorable y los defectos observados se debiesen a deficiencias en la ejecución de la obra y no al uso de lo construido, durante el plazo de garantía, el director facultativo procederá a dictar las oportunas instrucciones al contratista para la debida reparación de lo construido, concediéndole un plazo para ello durante el cual continuará encargado de la conservación de las obras, sin derecho a percibir cantidad alguna por ampliación del plazo de garantía.

### 7.21. Liquidación.

En el plazo máximo de un mes a partir del Acta de Finalización del Plazo de Garantía, la Dirección Facultativa entregará a la EMV de Toledo un ejemplar de la liquidación final de las obras que supondrá un incremento económico nulo si no ha habido incidencias durante ese periodo, o si las incidencias han sido imputables al contratista de la obra de la obra. Si, por el contrario, es preciso efectuar arreglos cuya causa no es imputable al contratista de la obra, la liquidación llevará aparejado un gasto complementario. En este último caso, la liquidación deberá ir acompañada de un Proyecto Final de las obras, que reflejará el estado real de las mismas o, si no difiere sustancialmente del existente, la documentación técnica precisa para la correcta comprensión de los trabajos realizados.

### 8. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL FACULTATIVO DIRECTOR DE LA OBRA.

El Facultativo Director asumirá personalmente la responsabilidad que pueda derivarse del trabajo efectuado por el personal bajo su dependencia. En todo caso. Son obligaciones o competencias concretas del Facultativo Director, entendidas con carácter meramente enunciativo y no limitativo, las siguientes:

- Garantizar a la EMV de Toledo que las obras se ejecutan en las condiciones estipuladas para su contratación, con estricta sujeción a los proyectos o documentación técnica aprobada y a las instrucciones que, durante la marcha de los trabajos, se reciban de la EMV de Toledo, asegurando igualmente el cumplimiento del Programa de Trabajo fijado.
- Ostentar la representación permanente de la EMV de Toledo ante el contratista de la obra, en todo lo referente a las obras.
- Ser el único cauce de que dispondrá el contratista de la obra para comunicarse con la EMV de Toledo y el único cauce válido para dar instrucciones al contratista de la obra.
- Verificar la adecuación, para la ejecución de la obra, de los documentos contractuales del proyecto con expresa referencia a las características geométricas de la obra, la disponibilidad de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra.
- Dictar la orden de inicio de la misma, salvo resolución contraria, a su juicio, que deberá ser motivada, y suscribir el Acta de Inicio de Obras.
- Realizar las gestiones oportunas ante los Organismos o Entidades Oficiales y/o particulares afectados.
- Efectuar la aprobación y seguimiento del Plan de Control de Calidad.
- Elaborar y remitir los "Modificados" necesarios, recogiendo el conjunto de alteraciones sufridas por el proyecto, tanto en planos como en memoria y presupuesto.
- Remitir firmada, antes del día 10 de cada mes, la certificación de la obra realizada en el mes anterior, con la información complementaria que se solicite.

Luis Enrique Espinoza Guerra

- Facilitar el trabajo del Coordinador de Seguridad y Salud, velando igualmente por el cumplimiento del Plan de Seguridad y Salud de la obra.
- Garantizar el cumplimiento por el contratista de la obra de la obligación de situar en la obra la maquinaria y personal determinados en el contrato de obra.
- Informar sobre la posibilidad o imposibilidad del cumplimiento del plazo final de las obras. Informar las solicitudes de prórroga. Comunicar a la EMV de Toledo el momento a partir del cual pueda realmente efectuarse la recepción, para que señale la fecha en que tendrá lugar la misma.
- Elaborar el proyecto final de las obras, donde se reflejará el estado real de las mismas.
- Remitir en el plazo de un mes a partir de la recepción de las obras, la certificación final de las obras.
- Resolver cuantas cuestiones surjan durante el periodo de garantía e informar a la EMV de Toledo de las posibles incidencias.
- Suscribir el Acta de Finalización del Plazo de Garantía.
- Remitir a la EMV de Toledo la liquidación de las obras (en el caso de que exista), en el plazo de un mes desde el Acta de Finalización del plazo de garantía.

**Toledo, 24 de mayo de 2010**

Documento aprobado por Acuerdo del  
Consejo de Administración el 24.05.2010  
TOLEDO a 24.05.2010  
EL GERENTE GENERAL

Luis Enrique Espinoza Guerra

## ANEXOS

Los siguientes anexos al Pliego de Prescripciones se encuentran a disposición de los licitadores, para su consulta y estudio, en las oficinas de la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A., y en las copisterías señaladas en la página institucional de Internet <http://www.emvtoledo.es>, que ofrezcan sus servicios de reprografía a las empresas licitadoras

### ANEXO I. DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO (POM).

Normativa Urbanística: Plan de Ordenación Municipal de Toledo (Art. 118 – Ordenanza 8 que corresponde a la zona residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia - Nº de parcela del POM: 26 – Fase 4ª).

### ANEXO II. FICHAS CATASTRALES

### ANEXO III. ESTUDIO TOPOGRÁFICO

### ANEXO IV. ESTUDIO GEOTÉCNICO (en papel).