

EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE 180 VIVIENDAS VPPA, TRASTEROS Y GARAJES EN LA PARCELA R08 DEL “ÁREA OPORTUNIDAD”, MAJADAHONDA SUR, MADRID

Empresa adjudicataria: **“UTE 180 VIVIENDAS MAJADAHONDA” (TECOPSA Y TAPUSA)**

Nº Expte.: **A/OBR-007602/2022**

Dirección Facultativa: **GIL NAGEL ARQUITECTOS, S.L.P.**

Nº Expte.: **A/SER-007899/2022**

INFORME SOBRE SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE REDACCIÓN DE PROYECTO MODIFICADO

Estudiada la solicitud sobre redacción del Proyecto Modificado realizada por la Dirección Facultativa y con la conformidad de la empresa adjudicataria de las obras de referencia, se redacta la siguiente propuesta atendiendo a las razones y condiciones que se relacionan a continuación.

ANTECEDENTES

El proyecto de ejecución de 180 VIVIENDAS VPPA-OC JOVEN, TRASTEROS Y GARAJE EN LA PARCELA R08 DEL ÁREA OPORTUNIDAD – MAJADAHONDA SUR fue aprobado con fecha 25/09/2008.

Posteriormente, y con el objeto de adaptar el proyecto al Código Técnico y poder licitar las obras, mediante Resolución nº 452/2021 de fecha 03/03/21 se aprueba una actualización de dicho proyecto.

Mediante Resolución nº 2399/2022 de fecha 07/06/2022 se acuerda el inicio y tramitación del expediente de contratación de obras denominado 180 VIVIENDAS VPPA-OC JOVEN, TRASTEROS Y GARAJE EN LA PARCELA R08 “AREA DE OPORTUNIDAD”, tomando como base al proyecto aprobado con anterioridad, lo que permitió la licitación de las obras y la posterior adjudicación a la UTE 180 VIVIENDAS MAJADAHONDA, formada por las empresas TECOPSA y TAPUSA, firmándose el contrato con fecha 19/07/2023.

Igualmente, mediante Resolución nº 2400/2022 de la misma fecha, se acuerda el inicio y tramitación del expediente de contratación de servicios denominado DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE 180 VIVIENDAS VPPA-OC JOVEN, TRASTEROS Y GARAJE EN LA PARCELA R08 “AREA DE OPORTUNIDAD”, resultando adjudicatario GIL NAGEL ARQUITECTOS S.L.P. y firmándose el contrato con fecha 24/04/2023.

ADAPTACIÓN A NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO

Durante todo este proceso, mediante la publicación en el BOE nº 190 de fecha 10/08/2021, se aprueba el Código Estructural mediante el Real Decreto 470/2021, de 29 de junio, derogando la Instrucción de Hormigón Estructural (EHE-08) y la Instrucción de Acero Estructural (EAE), vigentes hasta la fecha.

Dicho Decreto entra en vigor a los tres meses de su publicación en el BOE, y responde a la necesidad de actualizar la reglamentación vigente relativa a las estructuras de hormigón y a las estructuras de acero, de acuerdo a las novedades de carácter técnico y reglamentario que afectan al contenido de dicha reglamentación, así como incluir una nueva reglamentación para las estructuras mixtas de hormigón y acero.



De acuerdo con lo establecido en la Disposición transitoria única. Aplicación a proyectos y obras, “Lo dispuesto en este real decreto no será de aplicación a los proyectos cuya orden de redacción o de estudio, en el ámbito de las Administraciones públicas, o encargo, en otros casos, se hubiese efectuado con anterioridad a su entrada en vigor, ni a las obras de ellos derivadas, siempre que estas se inicien en un plazo no superior a un año para las obras de edificación desde dicha entrada en vigor, salvo que por el correspondiente órgano competente, o en su caso por el promotor, se acordase acomodar el proyecto al contenido del «Código estructural»”.

Según esta disposición, el Real Decreto es de obligado cumplimiento en las obras de edificación si no se han iniciado en el plazo de un año desde la entrada en vigor del mismo, es decir, un año a contar desde el 10/11/2021.

Dado que el contrato para la ejecución de las obras de la presente promoción se ha firmado con fecha 19/07/2023 y que el Acta de Inicio es de fecha 18/01/2024, resulta de obligado cumplimiento lo establecido en el Real Decreto, por lo que es necesaria la adaptación a dicha normativa de la cimentación y estructura del proyecto aprobado, así como de todas las unidades afectadas por dichas modificaciones.

CAUSAS TÉCNICAS IMPREVISTAS

El Proyecto Básico de 180 VIVIENDAS VPPA-OC JOVEN, TRASTEROS Y GARAJE EN LA PARCELA R08 “AREA DE OPORTUNIDAD” fue aprobado con fecha 27/04/2007, y con fecha 12/06/2007 se aportó en el Ayuntamiento de Majadahonda un ejemplar de dicho Proyecto Básico para solicitud de Licencia de Obra Mayor.

El Proyecto de Ejecución se aprobó en fecha 25/09/2008, sin que existiera todavía resolución municipal sobre el otorgamiento de Licencia de Obra Mayor. La Licencia de Obra Mayor fue concedida por Resolución nº 587/2009, de fecha 04/03/2009.

En base a dicha licencia, se iniciaron los expedientes para la contratación tanto de la Ejecución de las Obras como de Dirección Facultativa.

Una vez iniciada la licitación de las obras tomando como base la Actualización del Proyecto de Ejecución aprobada con fecha 03/03/21, el Ayuntamiento de Majadahonda declara la caducidad de la licencia concedida con anterioridad y obliga a la solicitud de una nueva licencia para poder ejecutar las obras y a la modificación del proyecto de acuerdo con los requerimientos realizados por los distintos departamentos de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, incluyendo la adaptación a la última revisión de Código Técnico de junio de 2022, la realización de un nuevo estudio fitosanitario que recoja la totalidad de la vegetación existente en la parcela, y la optimización del trazado de la instalación de la recogida neumática de basuras.

MODIFICACIONES PREVISTAS EN EL CONTRATO

Durante el periodo de licitación y posterior adjudicación de las obras, la Comunidad de Madrid formalizó un acuerdo con la Comisión Bilateral relativo a la construcción de varias promociones de viviendas de protección pública energéticamente eficientes para alquiler social a través de la Agencia de Vivienda Social, en relación con la ejecución de los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y de vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (financiado por la Unión Europea, NEXTGENERATIONEU) en la Comunidad de Madrid.



Dado que la presente promoción se financia con cargo al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (artículo 60 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre), deberá tener un consumo de energía primaria no renovable inferior a 30,4 kWh/m²-año, lo que supone una reducción del 20% con respecto a los límites establecidos en la sección HE0 del Documento Básico DB HE de Ahorro de energía del CTE para edificios nuevos destinados a uso residencial vivienda.

En base al artículo 204 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, dicha modificación se encuentra prevista en el apartado 22 de la Cláusula 1 del PCAP que rige la contratación de las obras, y consistirá en un incremento de medición y nuevas partidas presupuestarias para dar cumplimiento al citado artículo, sin que en ningún caso suponga una alteración de la naturaleza global del contrato inicial, pudiendo afectar a envoltente, aislamientos y/o instalaciones de la edificación encaminadas a reducir la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración en cumplimiento del RD 853/2021 de 5 de octubre, cumpliendo siempre con lo especificado en las Ordenanzas del Ayuntamiento de Majadahonda, y fijándose el porcentaje máximo de las modificaciones previstas en un 15% del precio inicial.

CONCLUSIÓN

Por todo lo anteriormente expuesto y vista la solicitud presentada con fecha 21 de marzo de 2024 y número de registro 06/105243.9/24 por la Dirección Facultativa y con el conforme de la Empresa Constructora, referente a la necesidad de redactar un Proyecto Modificado de las obras de referencia, no existe inconveniente técnico por parte de esta Área de Obras en proponer la autorización solicitada por **un incremento máximo estimado de 4.242.712,40 € (presupuesto de contrata sin IVA), lo que supone un incremento máximo del 20,50 % sobre el presupuesto de adjudicación**, así como del incremento de los honorarios de Redacción y Dirección Facultativa derivados de dichas modificaciones, y que se desglosa en los siguientes conceptos:

- Por modificaciones generadas por la adecuación de la cimentación y estructura al Código Estructural y derivadas de la nueva solicitud de licencia de obras, se produce un incremento máximo de 1.138.500,40 € de Ejecución por Contrata sin IVA (1.252.350,44 € i/IVA), lo que representa un aumento del **5,50 %** respecto del Presupuesto de Adjudicación.
- Por modificaciones previstas en la documentación contractual y generadas por la mejora del consumo de energía primaria no renovable, se produce un incremento máximo de 3.104.212,00 € de Ejecución por Contrata sin IVA (3.414.633,20 € i/IVA), lo que representa un aumento máximo del **15,00 %** respecto del Presupuesto de Adjudicación.

Madrid, a fecha de la firma

LA JEFA DEL SERVICIO II DE OBRAS

EL TÉCNICO DEL SERVICIO III DE
OBRAS

EL JEFE DEL ÁREA DE OBRAS

