

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES

TÍTULO DEL CONTRATO DE SERVICIOS:

REDACCIÓN DE PROYECTO Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS DE REFORMA DE LA INSTALACIÓN TÉRMICA EN LA RESIDENCIA DE PERSONAS MAYORES Y CENTRO DE DÍA “NUESTRA CASA” EN COLLADO VILLALBA.

1. CARACTERÍSTICAS DEL TRABAJO

El objeto del presente documento es establecer las prescripciones de orden técnico para realizar los siguientes trabajos:

“REDACCIÓN DE PROYECTO Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LA OBRA DE REFORMA DE LA INSTALACIÓN TÉRMICA EN LA RESIDENCIA DE PERSONAS MAYORES Y CENTRO DE DÍA NUESTRA CASA en COLLADO VILLALBA”, consistente en la redacción de proyecto básico, redacción de proyecto de ejecución, estudio de seguridad y salud, coordinación de seguridad y salud en fase de proyecto y de ejecución de las obras, estudio de gestión de residuos, plan de control de calidad, plan o programa de obra y dirección facultativa de la obra, así como la redacción de cualquier documento urbanístico o técnico para la realización de trámites y obtención de permisos, licencias y autorizaciones precisas.

Los responsables de los trabajos deberán estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.

El proyecto contemplará:

- La reforma integral de la instalación térmica del edificio, entendiendo como tal los sistemas de climatización y de agua caliente sanitaria (ACS). Dentro del sistema de climatización se incluyen los subsistemas de calefacción, refrigeración y ventilación.
- También contemplarán la instalación de un sistema solar fotovoltaico en régimen de autoconsumo, a instalar en cubierta y
- La sustitución de los falsos techos desmontables de los pasillos en cada planta del edificio.

En la redacción del proyecto se justificará el cumplimiento de la normativa de aplicación en vigor para todas aquellas instalaciones que se vean afectadas por la obra, entre otras y sin carácter exclusivo: el Código Técnico de la Edificación (CTE), el Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios (RITE), el Reglamento de seguridad en Instalaciones Frigoríficas (RSIF), Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT), las ordenanzas y normativas urbanísticas del Ayuntamiento de Collado Villalba que resulten de aplicación y cuanta normativa y legislación en vigor le sea de aplicación.

En ningún caso las normas contenidas en este Pliego podrán servir para justificar la omisión del cumplimiento de la normativa y de los estudios o descripciones preceptivos que deban integrar el Proyecto según la legislación vigente.

Así mismo, y al tratarse de obras promovidas por una administración pública, se estará en lo regulado por la vigente Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y

2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP), así como el Reglamento General de la Ley de Contratos aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre (en adelante RGLCAP) y cuanta reglamentación sea pertinente.

2. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

El inmueble tiene uso de Residencia para Personas Mayores y Centro de Día denominado “Nuestra Casa”. Se encuentra situado en el municipio de Collado Villalba, calle las Águedas S/N, c.p.: 28400.

La referencia catastral es 5395009VK1959N0001EH, año de construcción 2001 y una superficie construida de 7.449 m², según datos de la Dirección General del Catastro.

3. PROGRAMA FUNCIONAL Y DE NECESIDADES

Desde su construcción no se han acometido obras de importancia tanto desde el punto de vista arquitectónico como de sus instalaciones o equipos. Se han realizado actuaciones de conservación o mantenimiento.

En el año 2024 se realizó un anteproyecto que valoraba diferentes alternativas sustitutivas de la actual instalación de climatización y generación de ACS. Entre estas, se ha considerado más apropiada la alternativa consistente en la instalación de sistemas autónomos de refrigerante de volumen variable (VRV), apoyado con un sistema fotovoltaico de generación eléctrica. Este anteproyecto, debe servir como punto de partida para la redacción de los proyectos básico y de ejecución.

El edificio seguirá en funcionamiento durante la ejecución de las obras, por lo que existirá esa coexistencia de actividades, lo que se deberá tenerse especialmente en cuenta para la ejecución de los diferentes servicios objeto del contrato.

La finalidad de esta contratación es la ejecución de las obras necesarias para la reforma integral de la instalación térmica del edificio, la instalación de un sistema solar fotovoltaico y la sustitución de los falsos techos actuales, para lo cual se redactarán los documentos y ejecución de los ajustes constructivos de obra e instalación necesarios, para la obtención de todos los permisos pertinentes para la actualización normativa, registro y legalización.

El proyecto contemplará:

- La reforma integral de la instalación térmica del edificio, entendiendo como tal los sistemas de climatización y de agua caliente sanitaria (ACS). Dentro del sistema de climatización se incluyen los subsistemas de calefacción, refrigeración y ventilación.
- También contemplarán la instalación de un sistema solar fotovoltaico en régimen de autoconsumo, a instalar en cubierta y
- La sustitución de los falsos techos desmontables de los pasillos en cada planta del edificio.

La finalidad principal de esta contratación es la total o casi total descarbonización de sus fuentes de energía empleadas en la climatización y producción de ACS, que pasarían a contar con producción térmica y distribución autónoma Frio/Calor soportada en sistemas de gas refrigerante a volumen variable y apoyada por un sistema solar fotovoltaico en régimen de autoconsumo, prescindiendo, en la medida de lo posible, de la generación de calor mediante calderas y evitando de este modo el consumo de una fuente de energía fósil (gas natural). El proyecto de ejecución justificará si es necesario mantener alguna de las

tres calderas de gas natural existentes como apoyo a la bomba de calor de aerotermia para producción de ACS, de acuerdo a las temperaturas más bajas que se registran en invierno y al aislamiento térmico de la envolvente del edificio.

El proyecto básico y el proyecto de ejecución definirán las características funcionales, formales, constructivas y económicas suficientes de la obra a realizar, que aseguren su viabilidad, y como consecuencia, la ejecución y puesta en funcionamiento de la instalación de producción térmica y distribución autónoma Frio/Calor soportada en sistemas de gas refrigerante a volumen variable (VRV) apoyada por sistema solar fotovoltaico en régimen de autoconsumo.

El proyecto básico servirá para definir la solución adoptada y describir la dotación de las instalaciones térmicas y de la instalación fotovoltaica, además de para solicitar y dar respuesta a cuantos trámites administrativos sean necesarios ante el Ayuntamiento de Collado Villalba, con la finalidad última de recibir la licencia municipal que autorice la ejecución de los trabajos de acuerdo al ordenamiento urbanístico municipal.

4. DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN APORTADA POR EL ÓRGANO CONTRATANTE

El órgano contratante suministrará la siguiente documentación e información:

- El presente Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares con los correspondientes Anexos que se incluyen:
 - Anexo I: *Anteproyecto para reforma de la instalación de producción y distribución térmica (ACS, calefacción, refrigeración y ventilación).*
 - Anexo II: Planos del proyecto de ejecución del edificio del año 2001.
 - Anexo III: Proyecto de climatización del edificio del año 2001 (no contiene planos).

La relación de documentación técnica, en formato papel, disponible en la Residencia se pondrá a disposición del adjudicatario del presente contrato.

5. CONDICIONES Y ALCANCE DEL PROYECTO

5.1 CONDICIONES GENERALES

La solución que se proponga en el proyecto tendrá que tener en cuenta las siguientes condiciones generales:

Desarrollará el anteproyecto existente, opción C, para reforma de la instalación de producción y distribución térmica (ACS, calefacción, refrigeración y ventilación) e instalación de sistema solar fotovoltaico en régimen de autoconsumo.

Cumplirá con las exigencias de confort acústico y térmico y de salubridad actualmente exigidos.

Dispondrá de adecuados sistemas que permitan la optimización del uso de la energía consumida, buscando soluciones que permitan simultanear la producción de calor y frío, aprovechando los excedentes termodinámicos que se presenten y teniendo en cuenta la temperatura exterior. Es el caso de las unidades VRV con recuperación de calor para los sistemas de expansión directa.

Facilitará su funcionamiento y gestión, permitiendo un control total sobre su estado de funcionamiento, parámetros de confort y salubridad incluso a nivel de local, optimizará el uso de la energía, facilitará la detección y corrección de averías y permitirá un control exhaustivo del mantenimiento. Esto supone que todos los sistemas y equipos instalados contarán con inteligencia distribuida, y estarán comunicados entre sí mediante “pasarelas” de comunicación, conformando un único sistema general de control y gestión. La instalación deberá contar con un puesto de control central que permita la gestión a distancia.

En el diseño y dimensionado de la instalación deberá garantizarse el aire primario de ventilación y el mantenimiento de las condiciones de humedad de los espacios a climatizar dentro de los límites que marca la reglamentación vigente.

La instalación proyectada deberá permitir modificaciones durante la explotación o vida útil del edificio (instalando nuevas unidades terminales o modificando las existentes).

El proyecto de ejecución contemplará el refuerzo necesario, sea cual fuere, de la instalación de electricidad del edificio, integrará determinados equipos generadores existentes cuando se considere conveniente para el objeto de la obra, e incluirá las modificaciones necesarias en otras instalaciones existentes que puedan verse afectadas (distribución interior de agua de consumo, comunicaciones, instalaciones de protección contra incendios, etc.)

5.2 OBRA CIVIL COMPLEMENTARIA

Deben ser ampliados o creados los accesos a los patinillos, dotándolos de puertas amplias y adecuadas. Se creará una superficie de trabajo en cada una de las plantas.

Dado que para la reforma de la instalación de climatización es necesario el desmontaje del falso techo registrable o practicable y que dada su antigüedad se hace necesaria su sustitución, el proyecto deberá contemplar la reposición, por uno nuevo, en la totalidad del falso techo registrable en planta baja (salvo el de la planta baja, ala de servicios, que ha sido sustituido recientemente.), primera y segunda.

5.3 MÍNIMAS AFECCIONES AL EDIFICIO Y COMPATIBILIDAD CON EL USO DIARIO

El edificio seguirá en funcionamiento durante la ejecución de las obras, por lo que existirá esa coexistencia de actividades, lo que se deberá tenerse especialmente en cuenta para la ejecución de los diferentes trabajos objeto del contrato y en el programa de los trabajos.

Teniendo en cuenta la alta ocupación de trabajadores, residentes y el uso diario, es de vital importancia que la propuesta de la reforma de climatización contemple las medidas necesarias para causar las mínimas afecciones al resto de instalaciones y espacios del edificio y las menores interferencias con la actividad y el uso diario del inmueble.

Es imprescindible contar con una propuesta de reforma que, además de las soluciones técnicas que se consideren más adecuadas, contemple las características específicas de este edificio, de forma que pueda ser compatible la ejecución de la nueva instalación con la continuidad del funcionamiento del mismo. En este sentido, será especialmente importante en el proyecto de ejecución la estrategia y planificación de los trabajos que se propongan para la ejecución de la obra, dado que no es posible la paralización en ningún momento la actividad diaria de la residencia.

A tal efecto, se incluirá como un Anexo del proyecto un estudio de compatibilidad y viabilidad de la ejecución de las obras con el uso diario del edificio. En este estudio de compatibilidad y viabilidad se describirá el modo en que, a juicio del adjudicatario, deban desarrollarse las obras y se justificará, por tanto, la articulación de las actuaciones en el proceso de reforma de las instalaciones y, en su caso, se indicará si debido a las obras, resulta necesario contemplar situaciones transitorias en el uso de los espacios. Asimismo, se describirá por plantas la secuencia en que se desarrollará tanto la eliminación de la climatización existente como la instalación de la nueva.

6. CONDICIONES Y CONTENIDO DE LOS DOCUMENTOS Y TRABAJOS QUE SE DEBERÁN PRESENTAR Y EJECUTAR PARA EL DESARROLLO DEL PRESENTE CONTRATO DE SERVICIOS

6.1 PRIMERA FASE: INFORME DE TOMA DE DATOS

El objeto de esta fase es completar el conocimiento y estudio de los determinantes que deben ser tenidos en cuenta en la definición del proyecto, establecer el programa funcional y la estrategia de desarrollo del trabajo.

El adjudicatario deberá gestionar por sí mismo la obtención de los datos o información que considere necesarios para el desarrollo del proyecto, asumiendo a su costa los gastos que se generen.

Se realizará una toma de datos de la situación actual del edificio, incluyendo fotografías y demás mediciones necesarias, en lo que respecta: al estado de los aislamientos de la envolvente en fachadas y cubierta, estado y capacidad de ampliación de la instalación eléctrica general, tanto en potencia como en espacio, resistencia estructural en planta de cubierta frente a sobrecargas por equipos bomba de calor y depósitos asociados a instalar, medición del espacio libre de utilización en *plenum* entre forjados y falsos techos para el paso de canalizaciones, medición del espacio libre de utilización de patinillos verticales para el paso de canalizaciones, medición del espacio libre de utilización en cubierta plana para instalación de unidades exteriores bomba de calor, medición del espacio libre de utilización para la instalación de unidades interiores frigoríficas o de aire acondicionado, viabilidad de implementación de medidas de protección suficientes para evitar la acumulación accidental de gas refrigerante, así como cualquier otro dato necesario para la redacción del proyecto.

Esta toma de datos deberá quedar reflejada, en un **informe a incluir, como un Anexo al proyecto**, y en el plazo máximo de un mes desde la fecha de adjudicación del contrato, se presentará a los servicios técnicos de la Unidad encargada del seguimiento y ejecución del contrato con los datos recabados en la residencia, incluyendo fotografías y demás mediciones, identificando cualquier problemática que el adjudicatario haya advertido y que deberán ser tenidos en cuenta en el proyecto básico y resueltos técnicamente en el proyecto de ejecución.

6.2 SEGUNDA FASE: PROYECTO BÁSICO

Se redactará el **proyecto básico** que comprenderá toda la documentación necesaria para definir las características generales de la instalación y constará de:

- Memoria descriptiva de las características generales de la obra, justificando el cumplimiento de la normativa de aplicación.
- Planos a escala y acotados, de plantas, alzados y secciones.
- Presupuesto con estimación global de cada capítulo.

Este proyecto, previa conformidad de la administración contratante, se utilizará por el adjudicatario para la obtención de la licencia urbanística municipal, actuando como representante del promotor.

El proyecto se presentará en formato digital en formato pdf, paginado, con marcadores por capítulos y con todos sus documentos firmados electrónicamente. Los planos se presentarán en formato pdf y en formato dwg.

El plazo máximo de ejecución y presentación del proyecto básico será de **un mes** desde la fecha de presentación del informe de toma de datos de la primera fase.

6.3 TERCERA FASE: PROYECTO DE EJECUCIÓN

Se redactará el **proyecto de ejecución** que comprenderá, además de la documentación incluida en el proyecto básico, la que desarrolla y dimensiona las instalaciones e incluye los detalles constructivos necesarios de las instalaciones objeto del contrato y constará de:

- Memoria descriptiva y justificativa de las características generales de la obra.
- Memoria constructiva. Con la descripción de las soluciones adoptadas y el desarrollo específico de instalaciones. Entre otros incluirá:
 - Comprobación de estructura de los elementos soportantes exteriores.
 - Prevención de ruidos y vibraciones.
 - Medidas adoptadas para la prevención de la legionela.
- Cumplimiento de la normativa y legislación en vigor y de aplicación al proyecto.
- Anejos a la memoria (Estudio de seguridad y salud, plan de control de calidad, programa de trabajo de ejecución de obra, estudio de gestión de residuos, etc.)
- Planos a escala y acotados, de plantas, alzados y secciones, con detalles constructivos, esquemas de principio y dimensionado de las instalaciones.
- Pliego de condiciones técnicas generales y particulares.
- Estado de mediciones.
- Presupuesto: precios unitarios de obra, precios auxiliares, precios descompuestos y resumen de presupuesto

En todo caso, el proyecto se redactará conforme de lo establecido REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, Ley 9/2017 de 8 de Noviembre de Contratos del Sector Público, por la que se traspone al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, conjuntamente con el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas R.D. 1098/2001, de 12 de Octubre, Ordenanzas y normativas municipales y demás normativas que le sean de aplicación de ámbito Estatal, Autonómico y local.

Contendrá el desarrollo total de los trabajos del proyecto, con la determinación precisa y especificaciones de todos los elementos que definen completamente el proyecto objeto de este Pliego.

El Proyecto de ejecución deberá estar lo suficientemente detallado para poder ejecutar los trabajos y se deberá ajustar a la normativa vigente en el momento de redacción, a nivel de Ordenanzas Municipales, normas de carácter autonómico y Estatal que sean de aplicación por el objeto del Proyecto.

De forma ineludible, se deberán tener en cuenta para la redacción del proyecto las prescripciones que figuran en los reglamentos, ordenanzas municipales, normas e instrucciones oficiales de obligado cumplimiento, que guarden relación con el objeto del contrato, con sus instalaciones complementarias o con los trabajos necesarios para realizarlas.

El Proyecto en su conjunto o en cada una de las etapas de ejecución independiente que se prevean, deberá referirse necesariamente a obras completas, entendiéndose por tales las susceptibles de ser entregadas al uso general y específico. En cumplimiento de la LCSP el redactor autor del proyecto suscribirá el Acta de Replanteo Previo.

Durante la elaboración del trabajo el proyectista director se mantendrá en contacto directo y permanente con la Administración contratante a través de su representante, recabando su conformidad sobre las soluciones básicas adoptadas con la frecuencia que ésta estime conveniente.

En ningún caso las normas contenidas en este Pliego podrán servir para justificar la omisión de estudios o descripciones que deban integrar el Proyecto según la legislación vigente o sean exigidas por las características específicas de la obra o por instrucciones dadas por la Administración contratante.

Este proyecto, previa conformidad de la administración contratante, a través del oportuno informe de supervisión, se utilizará por la administración para la licitación del contrato de obras.

El plazo máximo de ejecución será de **tres meses** desde la fecha de conformidad de la administración al proyecto básico.

6.4 CUARTA FASE: DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS

La dirección facultativa de la obra, se ejercerá según lo estipulado la Ley de Ordenación de la Edificación (Ley 38/1999), el CTE y la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP).

La dirección facultativa dará las instrucciones técnicas al adjudicatario de la obra en interpretación técnica del proyecto de ejecución aprobado, de acuerdo al artículo 238 de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP) y en todas aquellas competencias atribuidas en la LOE. Igualmente, la interpretación económica y estética del proyecto de ejecución, así como la adopción de las medidas necesarias para llevar a término el desarrollo del proyecto de ejecución aprobado por el promotor y las condiciones de adjudicación del contrato de ejecución de la obra, estableciendo las adaptaciones, detalles complementarios y modificaciones que puedan requerirse con el fin de alcanzar la realización total de la obra.

La dirección facultativa se compondrá de un servicio de dirección de obra y un servicio de coordinación de seguridad y salud y de actividades empresariales. Se entiende como una única fase cuya duración será la propia duración de las obras y periodo de garantía de las mismas.

6.4.1 Servicio de dirección de obra

La dirección de obra se llevará a cabo según funciones propias establecidas en la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP), en la LOE (Ley de Ordenación de la Edificación) y en este Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

El objetivo fundamental de la dirección de obra es verificar y garantizar la correcta ejecución de las obras según el proyecto de ejecución redactado y elaborar eventuales documentos de desarrollo. A estos efectos, supervisará y coordinará la obra de reforma garantizando la calidad, las condiciones incluidas en la licencia municipal de la obra, las condiciones contractuales y de la normativa de aplicación.

Como cometidos propios de la dirección de obra en la fase de ejecución se incluye, además de los de dirección y coordinación de las obras, la asistencia técnica y asesoramiento a la Administración, la dirección de ejecución de las obras, la identificación y solución a problemas que puedan surgir durante la ejecución de la obra, y la redacción y cumplimentación de los documentos exigibles en base a la normativa oficial vigentes: anexos al libro del edificio, informes y certificados, verificación de certificaciones y liquidaciones, control de calidad de materiales e instalaciones y su funcionalidad, conforme a proyecto y normativa.

Responsabilizarse de la documentación del seguimiento de la obra según se define en el CTE Anejo II, apartados II.1, II.2 y II.3, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

Si antes de iniciarse las obras, el facultativo encargado de su dirección no hubiese adoptado las medidas necesarias para corregir los errores u omisiones que hubiese advertido en el proyecto, será responsable de los perjuicios que de su omisión se deriven para el propietario o terceros, con independencia de la responsabilidad que sea exigible al propio autor del proyecto, según artículo 5 de Capítulo 1º. Título II de la ley 2/1999 de Medidas para la Calidad de la Edificación.

Realizará las aperturas de expediente necesarias en las compañías de distribución de servicio público (electricidad, gas, etc.) en representación del titular de la instalación, la Unidad Promotora, y dará contestación a los requerimientos recibidos por parte de estas compañías al objeto de tramitar el alta, la baja o la ampliación del servicio prestado (por ejemplo, ampliación de potencia eléctrica contratada o baja del contrato de gas natural, en su caso). A estos efectos recabará de la empresa contratista de la obra cuantos certificados, memorias y proyectos le sean requeridos.

Suministrará, debidamente documentados, cuantos informes le sean solicitados durante el desarrollo de las obras, así como después de concluidas éstas hasta la recepción y finalización del período de garantía de las obras.

También será obligación del director de obra poner en conocimiento del promotor, con la mayor brevedad, todas aquellas actuaciones que fuesen de urgente realización y que pudieran dañar sus intereses, así como adoptar las medidas tendentes a minorar los posibles daños que se pudieran producir.

Llevará a cabo cualquier gestión que se le encomiende en relación con las obras objeto del encargo que se contrata. Deberá asistir a cuantas reuniones o comparencias personales sea requerido por los técnicos de la unidad promotora.

Como control de la ejecución de la obra, deberán consignarse por escrito, en el libro de órdenes, asistencias e incidencias, todas las órdenes e instrucciones que en interpretación del proyecto diere la dirección facultativa, así como registrarse todas las visitas que se hicieren a la obra, desde el momento

del comienzo de la obra hasta su recepción, momento en el que se entregará a la administración copia del mismo.

Vigilará el correcto desarrollo de las obras, la ejecución y utilización de los materiales, las instalaciones provisionales, los medios auxiliares a disposición de la ejecución de las unidades de obra, cuidando de su control práctico, de acuerdo con el proyecto que las define y con las normas y reglas de la buena construcción. Todo ello de acuerdo con las directrices del Código Técnico de la Edificación (CTE). A estos efectos, inspeccionará los materiales a emplear, dosificaciones y mezclas, exigiendo las comprobaciones, análisis necesarios, marcados CE y documentos de idoneidad precisos para su aceptación.

Mensualmente se presentará un informe con el plan de trabajo del mes siguiente, donde se describirán los trabajos que se prevén realizar dicho mes, se detallarán las zonas del edificio afectadas por los trabajos y se analizarán las posibles interacciones con el uso del edificio. Se entregará copia de dicho informe al Coordinador de Seguridad y Salud para la puesta al día de las medidas de seguridad en el edificio con el fin de interferir mínimamente en el uso normal del edificio, causar las mínimas molestias a los usuarios del edificio y prevenir posibles accidentes.

Llevará a cabo el control y vigilancia del plan de gestión de los residuos de construcción y demolición, así como la verificación de la documentación justificativa de la correcta gestión de los residuos generados en obra, también eléctricos y electrónicos, gases refrigerantes, etc.

Ostentará la representación del promotor ante el contratista de obra, organismos o entidades oficiales y particulares, en todo lo referente a las obras objeto del presente contrato. En particular estará facultado para dar al Adjudicatario de la obra las órdenes necesarias para la mejor ejecución de las obras y su fiel adaptación al proyecto.

Gestionar, elaborar y suscribir con su firma cuantos documentos técnicos fueran requeridos durante la tramitación de las licencias urbanísticas municipales. Si dichos requerimientos municipales supusieran modificación del proyecto de ejecución aprobado por la administración, se informará a ésta con carácter previo a la contestación a los servicios técnicos municipales. Durante la ejecución de las obras, se deberá presentar en el Ayuntamiento la documentación que fuera necesaria de oficio o a requerimiento. Asimismo, deberá personarse en todas las visitas concertadas con técnicos municipales para la inspección de las obras.

Las órdenes que el promotor, a través de sus servicios técnicos, quiera dar al contratista de la obra, serán comunicadas a éste por medio del director de la obra.

El director de obra será el cauce de que dispondrá el Adjudicatario de la obra para comunicar al promotor toda clase de cuestiones, las cuales deberán ir siempre acompañadas de un informe redactado por aquél.

Recibirá por parte del Adjudicatario de la obra cuantas facilidades solicite para realizar la labor que tiene encomendada y, en consecuencia, tendrá acceso a todos los tajos de la obra, talleres e instalaciones auxiliares.

Realizará el replanteo de las obras en presencia del personal designado por el contratista y el representante que designe el promotor. Dichas operaciones se reflejarán en el Acta de Comprobación

de Replanteo que deberá comparar la realidad con el proyecto de ejecución y su información gráfica pertinente y determinar la viabilidad del desarrollo completo de las obras.

Si durante el transcurso de las obras se observara la necesidad de realizar alteraciones o reformas en el proyecto, previa solicitud y autorización, vendrá obligado a dar forma a dichas modificaciones, incluyendo la posible propuesta de precios contradictorios, según el artículo 12. f. de la Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación. La redacción y presentación de esta documentación necesaria se hará a la mayor brevedad posible evitando en todo caso que la obra sufra demora en su ejecución o suspensiones.

Si la modificación de obra requiriese de la redacción de un proyecto modificado y ésta se hubiera producido por errores, omisiones o requerimientos municipales imputables al contratista, se redactará el proyecto modificado sin aumento del precio del contrato. Si por el contrario hubiera que realizar un proyecto modificado por causas no imputables al contratista, se producirá un incremento del precio de la parte de redacción de proyecto del contrato proporcional al volumen en que haya aumentado el coste de la obra, con un mínimo en función del trabajo requerido para esa elaboración del proyecto modificado.

La dirección de obra a través de las correspondientes certificaciones realizará el control económico, siendo obligación de la misma verificar si éstas son ajustadas en medición y precio, informando a la propiedad en cualquier caso y especialmente cuando se presenten desviaciones de medición o unidades de obra nueva. La ejecución de unidades nuevas de obra, y su certificación, exigirán la previa aprobación de actas de precios contradictorios por parte de la propiedad.

Calculará, si procede, la revisión de precios con sujeción a las normas establecidas al efecto.

Remitirá antes del día cinco de cada mes, la certificación de obra realizada en el período anterior, que no podrá omitir por el hecho de que haya sido de pequeño volumen o incluso nula a menos que el promotor haya acordado la suspensión de la obra.

Acompañando a la certificación de obra mensual, además de un reportaje fotográfico, adjuntará un breve informe de la marcha de las obras en el mes, en cuanto al cumplimiento del plan de control de calidad (resultado de los ensayos efectuados), cumplimiento de planes previstos en el plan o programa de trabajo y problemas resueltos o a resolver técnicos o administrativos. En el primer informe que emita dará cuenta de la situación y de la coordinación de la obra con la actividad residencial en el centro.

Vigilará e informará sobre el cumplimiento por el contratista de la obligación de situar en obra la maquinaria que el promotor le señale como necesaria. Controlará la elaboración y puesta en obra de cada una de las unidades de obra del presupuesto del proyecto, comprobando las dimensiones, correcta instalación y especificaciones técnicas del equipamiento instalado y sus accesorios.

Se asegurará de que la empresa adjudicataria de la obra lleve a cabo la redacción de los proyectos, y memorias técnicas en su caso, de las instalaciones que ejecute o modifique y que la documentación técnica de las instalaciones sea registrada en el órgano competente de la Comunidad de Madrid, con carácter previo a la recepción de la obra.

Sin perjuicio de lo establecido en el Pliego de Condiciones Técnicas del correspondiente Proyecto de Ejecución, la Dirección de las Obras puede ordenar que se verifiquen los ensayos y análisis de materiales y unidades de obra que en cada caso resulten pertinentes en los términos descritos en la Cláusula 38 del Pliego de Cláusulas Administrativas Generales para la Contratación de Obras del Estado.

Elaborará la documentación del control de calidad realizado (control de recepción de productos, los controles de la ejecución y de la obra terminada y el control de calidad), verificando que es conforme con lo establecido en el proyecto, sus anejos y modificaciones. A estos efectos, se encargará de la recogida y archivo de documentación complementaria: certificados de productos CE, certificados de ensayo y comportamiento al fuego de materiales, catálogos, muestras, manuales de uso y mantenimiento, etc.

Remitir, tres meses antes de la terminación del plazo de ejecución, un informe en que se hará constar la posibilidad o imposibilidad del cumplimiento de dicho plazo. En caso de solicitud de prórroga por el Contratista tramitará ésta debidamente informada.

Previo a la firma de la recepción de obra, la dirección de obra levantará acta con los temas pendientes o deficiencias señalando los defectos observados y detallando las instrucciones precisas, fijando un plazo al constructor para que solvente los defectos. Si transcurrido dicho plazo, continúan los defectos detectados, puede concedérsele al constructor un nuevo aplazamiento improrrogable o declarar resuelto el contrato. Deberá emitir certificado final de obra, en el que conste la fecha de terminación de la obra.

Preparar lo necesario a fin de que la recepción de las obras se lleve a cabo dentro del mes siguiente al de su terminación. A tal efecto, deberá comunicar al promotor, el momento a partir del cual puede realmente efectuarse la recepción, para que éste señale la fecha en que tendrá lugar la misma y recabe la representación.

Elaborar el Proyecto Final de Obra Terminada, según la Ley 2/99 de Medidas para la Calidad de la Edificación y normativa de aplicación. Bajo la responsabilidad de la dirección facultativa, se irá formando desde el momento de replanteo de la obra y durante el curso de la misma, con toda la documentación gráfica y anotaciones, según artículos 12 y 13 de la citada ley.

Tras finalizar la obra el Facultativo Director deberá entregar al propietario ejemplar digital del Proyecto Final de Obra Terminada, que no será otro que el Proyecto de Ejecución aprobado con las modificaciones ocurridas durante la ejecución de la obra, en todos aquellos documentos del proyecto que se vean afectados (memoria, cálculos, planos, anexos y presupuesto, en su caso). Todos los documentos llevarán la firma electrónica del director de la obra.

Si en el Acta de Recepción de las obras se incluyera lista de remates u otros puntos pendientes de ejecutar en las obras, éstos serán vigilados y supervisados con los mismos medios que se hubieran dispuesto en la fase de ejecución de las mismas. Los costes incurridos para realizar estos trabajos se consideran incluidos, aunque estos se realicen con posterioridad a la recepción de las obras.

Medición general, cubicación y valoración de las unidades de obras precisas para la confección de la certificación final de las obras en el plazo de un mes desde la recepción de obra según art. 166 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RGLCAP).

Según lo establecido en el art. 242.3. de la Ley 9/2017, el director de la obra redactará un informe sobre el estado de las obras dentro del plazo de quince días anteriores al cumplimiento del plazo de garantía del contrato de ejecución de las obras.

Prestar a la Propiedad la asistencia necesaria para solventar las contingencias relacionadas con el objeto del contrato que surjan durante el plazo de garantía de las obras. A esos efectos, durante el periodo de garantía, la dirección de obra deberá prestar un servicio de asistencia técnica sin coste adicional a los honorarios por dirección de obra. Se atenderá toda notificación recibida de la Subdirección General de Inversiones en Centros de Atención Social, en el plazo máximo de tres días hábiles desde su recepción para desperfectos urgentes y de siete días hábiles para los no urgentes. En todos los casos se redactará un informe sobre los daños acaecidos, sus posibles causas y la solución para su resolución incluido el coste estimado.

Las prescripciones anteriores, como el resto de condiciones administrativas relativas a los trabajos objeto de contratación contenida en este Pliego, se consideran mínimas, y en ningún caso podrán servir para justificar la omisión de estudios o descripciones que por la legislación vigente deben integrar la documentación del Proyecto de ejecución o vengán exigidas por las características específicas de las obras para la correcta ejecución de las mismas.

6.4.2 Servicio de coordinación de seguridad y salud y actividades empresariales:

La coordinación de seguridad y salud en ejecución de obra se llevará a cabo según establece el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y funciones propias establecidas en la LCSP y en la LOE, así como en este Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares. Sus actuaciones se encuadran en la Dirección Facultativa de la obra.

Realizará el **informe correspondiente para la aprobación por parte de la Administración del Plan de Seguridad y Salud**. Según lo establecido en el R.D. 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción. Con carácter previo al inicio de las obras, el Coordinador de Seguridad y Salud remitirá un informe sobre la idoneidad del Plan de Seguridad y Salud presentado por el Contratista para la aprobación por la Administración, y realizará los trámites legales pertinentes ante la Autoridad Laboral necesarios para el inicio de las obras.

Se responsabilizará de vigilar y controlar que exista una copia actualizada del Plan de Seguridad y Salud en las obras para su cumplimiento.

En virtud del Real Decreto 171/2004, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995 de prevención de riesgos laborales en materia de coordinación de actividades empresariales, referente a la coordinación de actividades empresariales entre contratistas que ejecuten permanentemente diferentes obras y/o actividades en un mismo puesto de trabajo, o bien, compartan puntualmente un mismo espacio de trabajo, el coordinador de seguridad y salud en ejecución de obra actuará como coordinador entre los recursos preventivos que disponga el Contratista de la obra y el Contratista que desarrolla la actividad socio-sanitaria en la residencia. A estos efectos, identificará las medidas que se deben adoptar por la concurrencia, identificará al empresario principal y a los empresarios

concurrentes, determinará el tipo de vigilancia a realizar (verificar que las medidas preventivas establecidas con motivo de la concurrencia son adoptadas) y por quién y definirá los medios de coordinación a utilizar, entendiendo como tales aquéllos recursos necesarios aplicados por quienes desarrollan actividades en un mismo centro de trabajo, como podrán ser reuniones, instrucciones, protocolos, procedimientos, etc.

Comprobará la obligación del contratista de facilitar una copia del Plan de Seguridad y Salud a los representantes de los trabajadores en el centro de trabajo y de estudiar cuantas sugerencias y alternativas le presenten los representantes de los trabajadores en materia de Seguridad y Salud en las obras a ejecutar. Recabará de la empresa contratista información de los trabajadores con la que pueda verificar que cuentan con la formación profesional necesaria para la actividad desarrollada.

Vigilará la existencia y el correcto uso de los sistemas de protección a disposición de los trabajadores.

En cada visita a obra levantará acta reflejando cualquier incumplimiento del plan de seguridad y salud o cualesquiera otras prescripciones de la normativa sectorial en materia de seguridad y salud, así como riesgos derivados de la concurrencia de empresas operando en el mismo centro de trabajo. Definirá un plazo máximo de tiempo para subsanar las deficiencias o incumplimientos menos graves y ordenará, en el acta, la suspensión temporal de aquellas otras que supongan un riesgo grave o muy grave. Envióará copia de cada acta tras su realización a la empresa contratista, la dirección de obra, así como a los técnicos de la Propiedad. Recabará de la empresa contratista un recibí a cada una de estas actas con incumplimientos. Todas estas actas se depositarán junto al resto de documentación del seguimiento de la obra.

Supervisará la adopción de las medidas necesarias para que sólo las personas autorizadas puedan acceder a las obras y los medios de coordinación que eviten riesgos entre personal de empresas concurrentes.

Deberá mantener siempre en las obras el Libro de Incidencias, para el control y seguimiento del Plan de Seguridad y Salud.

Será responsable del cumplimiento de la normativa aplicable en relación con la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción o la que esté vigente en el momento de la ejecución de las obras, y con los requisitos recogidos en el artículo 215 de la Ley 9/2017 de contratos del sector público, que le resulten de aplicación. Se responsabilizará de que la dirección facultativa de la obra cuente con una copia actualizada del libro de subcontratación.

Concurrirá como parte de la Dirección Facultativa de las Obras al acto de la Recepción de las mismas, quedando ligado dicha Dirección durante el período de garantía y hasta que se proceda a la liquidación del contrato de obras.

7. PRESENTACIÓN DE DOCUMENTACIÓN

En cada etapa de proyecto, y en la documentación derivada de los trabajos de dirección de obra y coordinación de seguridad y salud en fase de ejecución de obra se entregarán los documentos debidamente firmados digitalmente por representante del adjudicatario o, en su caso, por autor del mismo cuando proceda titulación habilitante.

En el caso de documentación gráfica se presentará también en formato AUTOCAD dwg. En el caso de mediciones y presupuesto, en formato de intercambio bc3 y en hoja de cálculo Excel. Para el caso del proyecto y anexos en formato editable de tratamiento de texto Word y en PDF.

Madrid a fecha de la firma
EL DIRECTOR GENERAL DE ATENCIÓN AL MAYOR Y A LA DEPENDENCIA
P.D. Firma Resolución 2519/2025, de 14 de mayo.
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE CENTROS Y GESTIÓN DE PLAZAS

Firmado digitalmente por: DONOSO TORESANO ISIDRO
Fecha: 2025.10.23 12:52

ANEXOS

Los ficheros en formato pdf conteniendo cada uno de los anexos se aportarán con el resto de ficheros. Cada fichero se nombrará con el número de anexo correspondiente.

ANEXO I- Anteproyecto para reforma de la instalación de producción y distribución térmica (ACS, calefacción, refrigeración y ventilación).

ANEXO II- Planos del proyecto de ejecución del edificio del año 2001.

ANEXO III- Proyecto de climatización del edificio del año 2001 (no contiene planos).