



TRABAJOS PROFESIONALES SOMETIDOS A VISADO OBLIGATORIO

DOCUMENTACIÓN MÍNIMA

Contenido

GENERALIDADES.....	2
DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA	3
DOCUMENTACIÓN TÉCNICA	4
1. PROYECTO DE EDIFICACIÓN	4
PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN:	5
2. PROYECTO DE DEMOLICIÓN.....	11
3. PROYECTO DE LEGALIZACION	13
3.1 PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE EDIFICACION TERMINADA	13
3.2 PROYECTO DE LEGALIZACIÓN Y TERMINACIÓN DE EDIFICACION.....	15
4. CERTIFICADO FINAL DE OBRA DE EDIFICACION	16



GENERALIDADES

- 1.1 La tramitación de todos los trabajos que se presenten para su visado se realizará en formato digital. Se seguirán las INSTRUCCIONES GENERALES PARA LA TRAMITACION DE EXPEDIENTES POR VÍA TELEMÁTICA publicadas en la web
- 1.3 Es recomendable que cada documento, Memoria, Planos, Pliegos, etc., tenga las hojas numeradas correlativamente, sin duplicidad y con subíndices del número total de hojas.
- 1.4 En ningún caso se admitirán documentos de una fase de Proyecto que correspondan a la siguiente, salvo exigencia justificada de la Administración en cada localidad.
- 1.5 Los planos no deberán reflejar otras obras que las que son objeto del Proyecto, pero sí se podrá señalar en plano de emplazamiento las posibles ampliaciones y fases futuras, éstas con distinto grafismo y con indicaciones que lo aclaren, sin ambigüedad.
- 1.6 En la documentación gráfica y escrita de los proyectos y trabajos profesionales sometidos a visado colegial, no pueden aparecer o figurar títulos, nombre o referencias a otros técnicos que no sean autores del proyecto o logotipos empresas comerciales ni de sociedades que no están inscritas en el colegio
- 1.7 En la redacción de las memorias, se cumplimentarán los epígrafes del índice, procurando guardar el mismo orden.
- 1.8 No podrán aparecer en la documentación páginas en blanco, puesto que no se puede insertar el sello colegial en dichas páginas.
- 1.9 No debe incorporarse en el mismo archivo PDF que contenga la memoria ningún otro documento —Estudio Geotécnico, Certificados, Licencias, CEE u otros— que esté firmado por un técnico distinto o que no forme parte del contenido propio del proyecto de edificación.



DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

1. Apertura de nuevo expediente colegial.

Trabajos que se presentan por primera vez en el colegio que requieren, por tanto, apertura de un nuevo expediente colegial.

- **Solicitud de Visado**

Para la apertura de expediente colegial de visado de cualquier tipo de trabajo, será necesaria la presentación de la Solicitud de Visado, según el modelo colegial vigente en cada momento, suscrito por el promotor y el autor del trabajo. En caso de personas jurídicas, se incluyen los datos del representante

- **Autoliquidación del Precio de Visado**
- **Copia del NIF o CIF del promotor y, en su caso, del representante**
- **Justificante de ingreso/transferencia bancaria del precio de visado**
- **Ficha de Vinculaciones y Cargos Profesionales**, cuando no exista comunicación previa
- **Declaración Responsable Arquitectos al servicio de la Administración Pública.**

Cuando en la Ficha de Vinculaciones y Cargos Profesionales, el arquitecto/a haya declarado alguna vinculación con la Administración Pública

Cuando la siguiente información no conste en el archivo colegial o no se encuentre debidamente actualizada a la fecha de presentación del expediente, se deberá aportar:

- Parte pública del **certificado digital en vigor**
- **Acreditación del seguro de responsabilidad civil (SRC)**
- **Ficha de Vinculaciones y Cargos profesionales**

Cuando únicamente se solicite el **visado del proyecto de ejecución** que desarrolle un proyecto básico que no se haya visado anteriormente, se debe aportar:

- **Copia del Proyecto Básico no visado**, suscrito por su autor/es, que haya obtenido la correspondiente licencia municipal.

2. Nueva Fase o Documentos en un expediente colegial existente.

Cuando exista un expediente colegial previamente abierto, la entrega de nuevas fases, anexos o documentos deberá:

- Referirse expresamente al trabajo al que pertenecen.
- Acompañarse del **Impreso de Documentación Modificada de Proyectos de Edificación**



DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

1. PROYECTO DE EDIFICACIÓN

A estos efectos se entenderá por edificación lo previsto en el artículo 2.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y para las obras que requieran proyecto, lo dispuesto en el artículo 2.2 de dicha Ley.

A efectos de su tramitación administrativa, todo proyecto de edificación podrá desarrollarse en dos etapas: la fase de proyecto básico y la fase de proyecto de ejecución. Cada una de estas fases del proyecto debe cumplir las siguientes condiciones:

- a) el **proyecto básico** definirá las características generales de la obra y sus prestaciones mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Su contenido será suficiente para solicitar la licencia municipal de obras, las concesiones u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para iniciar la construcción del edificio; y
- b) el **proyecto de ejecución** desarrollará el proyecto básico y definirá la obra en su totalidad sin que en él puedan rebajarse las prestaciones declaradas en el básico, ni alterarse los usos y condiciones bajo las que, en su caso, se otorgaron la licencia municipal de obras, las concesiones u otras autorizaciones administrativas, salvo en aspectos legalizables.

A continuación, se detalla la **documentación mínima exigible para un proyecto de edificación completo**, comprendiendo las fases de **Proyecto Básico** y **Proyecto de Ejecución**. Los epígrafes marcados con un asterisco (*) corresponden a la **Fase de Proyecto Básico**, mientras que el resto constituyen el desarrollo propio del **Proyecto de Ejecución**, que amplía y completa el contenido del básico.

Cuando únicamente se solicite el **visado del proyecto de ejecución**, deberá aportarse **copia del proyecto básico no visado** que haya obtenido la correspondiente licencia municipal.



PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN:

I. MEMORIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PROYECTO *

Título del proyecto: El proyecto tiene un título que lo identifique de forma clara, precisa y coherente; identificador del concepto de la obra y de su fase. El título es único y es el mismo en la documentación gráfica y escrita.

Objeto del encargo: Descripción pormenorizada del objeto del encargo, con indicación de la fase de proyecto

Emplazamiento: Dirección completa

1.2 AGENTES *

Son agentes de la edificación todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la edificación, según la ley de Ordenación de la Edificación (LOE).

Promotor/es: Podrá ser persona física o jurídica. En cualquier caso, se indica el nombre/es completo.

Proyectista/s: En este apartado se identifica al proyectista/as. Se indica nombre completo

En caso de que el proyectista sea una sociedad profesional, ésta designa e identifica al técnico redactor del proyecto (art. 10. 2.a. LOE).

Otros Técnicos y/o agentes de la edificación:

Se indica el nombre/es completo/os de los otros técnicos que participan en el proyecto, detallando su participación, titulación profesional, número de colegiado y colegio de adscripción.

En este apartado también se indican, siempre que se conozcan en el momento de redacción del proyecto, los nombres de los siguientes agentes de la edificación definidos por el LOE:

- El **constructor** (art. 11 de la LOE)

- El **director de obra** (art. 12 de la LOE)

- El **director de la ejecución** (art. 13 de la LOE)

Nombre completo, nº de colegiado y colegio de adscripción

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos, referentes a tecnologías específicas o instalaciones del edificio, en la memoria del proyecto se hace referencia a éstos y a su contenido, y se integran en el proyecto por el proyectista, bajo su coordinación, como documentos diferenciados de tal forma que no se produzca duplicidad de los mismos.

1.3 INFORMACIÓN PREVIA *

Antecedentes y condicionantes de partida

Datos de emplazamiento. Identificación del solar. Nombre de la calle, plaza, etc. o, en su defecto, datos de identificación de la parcela y localidad en que se encuentra.

En caso de **intervención en edificio existente**, emplazamiento del local o zona de intervención dentro del edificio.

Datos del solar. Descripción, superficies y otras características

Referencia catastral. Según el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, en caso de contar con la referencia catastral se consignará dicho dato, o bien, se indicará en la memoria que el solar o edificio objeto de proyecto no cuenta con dicha referencia.

Datos de la edificación existente. Para el caso de rehabilitación, reforma o ampliación, con descripción del estado actual.

Antecedentes de proyecto.

Existencia o no de documentación previa (propios o ajenos), con referencia expresa al autor.



1.4 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO *

Descripción general del edificio. Programa de necesidades, uso característico del edificio y otros usos previstos, relación con el entorno.

Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas

Declaración de Condiciones Urbanísticas, según modelo del COA de Granada. Catalogación y grado de protección, en su caso.

Descripción general de la geometría del edificio. Superficies por usos y totales. Se especifican las superficies útiles y construidas desglosadas por plantas y totales por usos.

En caso de **intervención en edificación existente** se especifican superficies útiles y construidas desglosadas por plantas y totales por usos del edificio antes y después de la intervención proyectada, detallando el grado de intervención sobre cada una de ellas

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). Sistema de compartimentación. Sistema envolvente. Sistema de acabados. Sistema de acondicionamiento ambiental y de servicios.

Podrá evitarse la repetición de información, si se ha introducido la misma en otros apartados del proyecto.

1.5 PRESTACIONES DEL EDIFICIO *

Requisitos a cumplimentar en función de las características del edificio.

Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. Se indican en particular las acordadas entre promotor y proyectista que superen los umbrales establecidos en el CTE

Se establecen las **limitaciones de uso del edificio en su conjunto y de cada una de sus dependencias e instalaciones**, según la normativa de aplicación estatal, autonómica, local u otras, en su caso.

2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

2.1 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.

2.2 Sistema estructural

Cimentación y contención de tierras. Estructura portante y estructura horizontal. Se establecen los datos e 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.

2.3 Sistema envolvente

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, en su caso.

El Aislamiento térmico de dichos 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 proyectado según el apartado de sistemas de acondicionamiento, instalaciones y servicios.

2.4 Sistema de compartimentación interior

Definición de los elementos de compartimentación con especificación de su comportamiento ante el fuego y su aislamiento acústico y otras características que sean exigibles, en su caso.

2.5 Sistema de acabados Se indican las características y prescripciones de los acabados de los paramentos a fin de cumplir los requisitos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad.



2.6 Sistemas de acondicionamiento, instalaciones y servicios

Se indican los datos de partida, los objetivos a cumplir, las prestaciones y las bases de cálculo para cada uno de los subsistemas siguientes:

1. Protección contra incendios, anti intrusión, pararrayos, electricidad, alumbrado, ascensores, transporte, fontanería, evacuación de residuos líquidos y sólidos, ventilación, telecomunicaciones, etc.

2. Instalaciones térmicas del edificio proyectado y su rendimiento energético, suministro de combustibles, ahorro de energía e incorporación de energía solar, térmica o fotovoltaica y otras energías renovables.

2.7 Equipamiento Definición de baños, cocinas y lavaderos, equipamiento industrial, etc.

3. CUMPLIMIENTO DEL CTE

Justificación de 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 y **cada apartado de los Documentos Básicos debe incluir la justificación de su cumplimiento o, en su caso, la justificación de la no necesidad de su aplicación.** Se debe prestar especial atención en la redacción de este último apartado, puesto que no es suficiente con indicar que "no procede", sino que hay que justificar que las obras objeto de proyecto no están incluidas en el ámbito de la aplicación del DB correspondiente, lo que se comprobará en el trámite de visado.

También se justificarán las prestaciones del edificio que mejoren los niveles exigidos en el CTE.

3.1 SE. Exigencia básica de seguridad estructural

- SE 1. Resistencia y estabilidad
- SE 2 Aptitud al servicio
- SE AE Acciones de la edificación
- SE C Cimentaciones
- SE A Acero
- SE F Fábrica
- SE M Madera

NCSE-02 Norma construcción sismorresistente Y
CÓDIGO ESTRUCTURAL

3.2 SI. Exigencia básica de seguridad en caso de incendio *

- SI 1. Propagación interior
- SI 2. Propagación exterior
- SI 3. Evacuación de ocupantes
- SI 4. Instalaciones protección contra incendios
- SI 5 Intervención de los bomberos
- SI 6. Resistencia al fuego de la estructura

3.3 SUA. Exigencia básica de seguridad de utilización y accesibilidad

- SUA 1. Seguridad frente al riesgo de caídas
- SUA 2. Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento
- SUA 3. Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento en recintos
- SUA 4. Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada
- SUA 5. Seguridad frente al riesgo causado por situaciones de alta ocupación
- SUA 6. Seguridad frente al riesgo de ahogamiento
- SUA 7. Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento
- SUA 8. Seguridad por el riesgo causado por la acción del rayo
- SUA 9. Accesibilidad

3.4 HS. Exigencia básica salubridad

- HS 1 Protección frente a la humedad
- HS 2 Recogida y evacuación de residuos
- HS 3 Calidad del aire interior
- HS 4 Suministro de agua
- HS 5 Evacuación de aguas
- HS 6 Protección frente a la exposición al radón

3.5 HR. Exigencia Básica de protección frente al ruido

Anejo K. Fichas justificativas

3.6 HE. Exigencia básica de ahorro de energía

- HE 0 Limitación del consumo energético
- HE 1 Condiciones para el control de la demanda energética
- HE 2 Condiciones de las instalaciones térmicas
- HE 3 Condiciones de las instalaciones de iluminación
- HE 4 Contribución mínima de energía renovable para cubrir la demanda de agua caliente sanitaria



- HE 5 Generación mínima de energía eléctrica procedente de fuentes renovables
HE 6 Dotaciones mínimas para la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos

4. CUMPLIMIENTO DE OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES

Relación Normativa Obligado cumplimiento aplicable al proyecto y dirección de obras. (CTE y Otros Reglamentos y disposiciones). *

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

Justificación del cumplimiento del **Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para Baja tensión**

Justificación del cumplimiento del **Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios**, en el caso que no se haya justificado en el apartado correspondiente al DB-HE 2

Justificación del cumplimiento del **RD 293/2009, de 7 de julio**, por el que se regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. Se incluirán en proyecto las fichas y tablas justificativas del cumplimiento del Reglamento. *

5. ANEJOS A LA MEMORIA

El proyecto contiene tantos anejos como sean necesarios para la definición y justificación de las obras.

Podrá evitarse la repetición de información. Por tanto, si ya se ha introducido la misma en otros apartados del proyecto, en los anejos a la memoria podrá remitirse a los mismos o viceversa. La determinación del número y contenido de los Anejos corresponderá al arquitecto proyectista, en función de las características del proyecto y de la

conveniencia de su incorporación en un anexo específico.

5.1 Información geotécnica

Proporciona los datos geotécnicos del terreno, suscrita por el redactor del proyecto, necesarios para definir las condiciones de sustentación del edificio.

5.2 Cálculo de estructura

5.3 Protección contra el incendio

Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales. (RSCIEI) Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre.

Reglamento de instalaciones de protección contra incendios (RIPCI). Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo.

Cualquier otra normativa aplicable en la materia.

5.4 Instalaciones del edificio

5.5 Eficiencia Energética.

Certificado de eficiencia energética de proyecto

5.6 Plan de Control de Calidad

5.7 Estudio Básico o Estudio de Seguridad y Salud

Disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción. Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre.

El promotor está obligado a que en la fase de redacción de proyecto se elabore un estudio de seguridad y salud o un estudio básico de seguridad y salud, con los contenidos de la normativa que sea de aplicación.

Justificación de la obligatoriedad de elaboración de un Estudio Básico de Seguridad o de un Estudio de Seguridad y Salud, según el modelo colegial (**Anexo 1**)

5.8 Estudio de Gestión de Residuos

Según se establece en el **art. 4 del RD 105/2008**, el productor de residuos de construcción y demolición debe incluir en proyecto un estudio de gestión de residuos con el contenido mínimo establecido.

En el caso de obras de edificación, cuando se presente un **proyecto básico** * para la obtención de la licencia



urbanística, dicho proyecto contendrá, al menos, los documentos referidos en los números 1.^º, 2.^º, 3.^º, 4.^º y 7.^º de la letra a) y en la letra b) del apartado 1.

6. INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO EN LA FASE DE EJECUCIÓN

El proyecto debe contener unas Instrucciones de Uso y Mantenimiento en la fase de proyecto de ejecución

7. PROYECTOS PARCIALES

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos, referentes a tecnologías específicas o instalaciones del edificio, en la memoria del proyecto se hace referencia a éstos y a su contenido, y se integran en el proyecto por el projectista, bajo su coordinación, como documentos diferenciados de tal forma que no se produzca duplicidad de los mismos.

Se acompañará copia de los proyectos parciales que, en el caso de que estén redactados por técnicos pertenecientes a otros colegios profesionales, deben incluir certificado del colegio correspondiente en el que se acredite que el redactor del proyecto parcial pertenece al colegio, que cumple con el deber de aseguramiento dispuesto en la Ley reguladora de los Colegios Profesionales de Andalucía, y que cumple la habilitación, competencia y normativa profesional que le es de aplicación, o en su caso, visado colegial voluntario.

Declaración responsable del arquitecto projectista sobre la coordinación de los proyectos parciales u otros documentos técnicos, según modelo del COA de Granada

II. PLIEGO DE CONDICIONES

Pliego de condiciones administrativas.

Disposiciones generales. Disposiciones facultativas. Disposiciones económicas.

Pliego de condiciones técnicas particulares

Prescripciones sobre los materiales. Prescripciones en cuanto a la ejecución por unidades de obra.

Prescripciones sobre verificaciones en el edificio terminado.

III. MEDICIONES Y PRESUPUESTO

Se pueden agrupar las mediciones y el presupuesto en un único documento conjunto.

Mediciones

Desarrollo por partidas, agrupadas en capítulos, conteniendo todas las descripciones técnicas necesarias para su especificación y valoración.

Presupuesto detallado Obra

Cuadro de precios agrupado por capítulos.

Presupuesto del control de calidad.

Presupuesto del Estudio de Seguridad y Salud.

Presupuesto de Gestión de Residuos.

Incluye siempre resumen por capítulos con valor final de presupuesto de ejecución material (P.E.M.) y presupuesto de contrata (P.C.).

Si existen proyectos parciales (redactados por otro técnico) en el resumen por capítulos del presupuesto del proyecto, se incluye el presupuesto de ejecución material del proyecto parcial, haciendo alusión al mismo y se sumará con el resto de los capítulos proyectados (sin duplicar medición) para obtener el P.E.M. total del proyecto, ya que este debe ser único.

En la **Fase de Básico** únicamente se incluirá un **Resumen de Presupuesto** aproximado *, una valoración aproximada de la ejecución material de la obra proyectada por capítulos

IV. PLANOS

Condiciones generales de los planos del proyecto

El proyecto contiene tantos planos como sean necesarios para la definición en detalle de las obras, de forma que la obra pueda ser dirigida por un técnico distinto del redactor, con indicación de la escala.



VISADO

Los planos son documentos técnicos, por lo que deben recoger la información necesaria y suficiente para poder ejecutar lo proyectado, con la escala suficiente que permita la correcta lectura de la información del plano.

Además, es obligatorio que se exprese en las **carátulas de los planos** el nombre del promotor, del proyectista y del arquitecto/a autor del proyecto si el proyectista es una sociedad, así como el emplazamiento del proyecto y municipio y el título específico de cada plano (situación, plantas, etc.)

Planos de Estado Previo *

En caso de obras de rehabilitación, se incluyen planos del edificio antes de la intervención.

Plano de Situación referido al planeamiento vigente *

Debe señalar claramente la parcela de actuación, siendo de un entorno que permita localizarla

Plano de Emplazamiento y Situación de la edificación en la parcela o solar *

Plano de Urbanización: Red viaria *

Reflejarán los elementos fijos y los de mobiliario, cuando sea preciso para la comprobación de la funcionalidad de los espacios.

Plantas generales acotadas, con indicación de escala, usos y superficies *

El acotado permite la compresión arquitectónica del proyecto, de su programa funcional y la justificación de los parámetros normativos.

Planos de cubiertas *

Planos de Alzados y Secciones acotados *

Planos de Cimentación

Planos de Estructura portante

Planos de Estructura horizontal

Planos de Instalaciones

Planos de definición constructiva

Documentación gráfica de detalles constructivos

Memorias Gráficas. Carpintería

Indicación de soluciones concretas y elementos singulares: carpintería, cerrajería, etc



2. PROYECTO DE DEMOLICIÓN

Proyecto en el que se describe y justifica el procedimiento para realizar la demolición de una edificación o parte de ella.

En su desarrollo por fases, solo se contempla la fase de proyecto y la de dirección de obra. Para poder presentar un proyecto básico de demolición debe ir acompañado del proyecto básico de obra nueva, cuyo objeto sea la sustitución de la edificación existente.

I. MEMORIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PROYECTO

Título del proyecto: El proyecto tiene un título que lo identifique de forma clara, precisa y coherente; identificador del concepto de la obra y de su fase. El título es único y es el mismo en la documentación gráfica y escrita.

Objeto del encargo: Descripción pormenorizada del objeto del encargo. Tipo de intervención (demolición total o parcial)

Emplazamiento: Dirección completa

1.2 AGENTES

Promotor/es: Podrá ser persona física o jurídica. En cualquier caso, se indica el nombre/es completo.

Proyectista/s: En este apartado se identifica al proyectista/as. Se indica nombre completo

En caso de que el proyectista sea una sociedad profesional, ésta designa e identifica al técnico redactor del proyecto (art. 10.2.a. LOE).

1.3 INFORMACIÓN PREVIA

Antecedentes y condicionantes de partida

Datos de emplazamiento. Identificación del solar. Nombre de la calle, plaza, etc. o, en su defecto, datos de identificación de la parcela y localidad en que se encuentra con identificación urbanística del solar o terreno y referencia catastral

En caso de **demolición parcial**, emplazamiento de la actuación dentro del edificio

1.4 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Descripción general del edificio a derribar, con indicación de superficies, usos y volumen, posible catalogación, servidumbres, etc

Declaración de Condiciones Urbanísticas, según modelo del COA de Granada. Catalogación y grado de protección, en su caso.

Esta Declaración se cumplimentará únicamente a efectos de comprobar si el edificio a demoler posee algún grado de protección que limite o impida su demolición total o parcial.

2. MEMORIA TÉCNICA

2.1. Proceso de derribo

Se describirá el modo o la forma de proceder al derribo. Sistema o procedimiento de demolición a emplear, fases en las que se realizará, condiciones de seguridad, cautelas y protecciones previstas

3. ANEJOS A LA MEMORIA

Información fotográfica. (Opcional)

Reportaje fotográfico del edificio a demoler para dejar constancia de su estado previo a la demolición, incluyendo fotografías de los edificios colindantes

Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico de Seguridad y Salud

Disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción. Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre.



Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición.

Según se establece en el **art. 4 del RD 105/2008**, el productor de residuos de construcción y demolición debe incluir en proyecto un estudio de gestión de residuos con el contenido mínimo establecido

II. PLIEGO DE CONDICIONES

Se hará mención expresa a las medidas de seguridad a adoptar y cumplimiento de las normas de seguridad en el trabajo.

III. MEDICIONES Y PRESUPUESTO

Se pueden agrupar las mediciones y el presupuesto en un único documento conjunto.

Mediciones

Desarrollo por partidas, agrupadas en capítulos, conteniendo todas las descripciones técnicas necesarias para su especificación y valoración.

Presupuesto detallado Obra

Cuadro de precios agrupado por capítulos.

Resumen por capítulos, con expresión del valor final de ejecución y contrata.

Incluirá el presupuesto el coste de gestión de residuos.

En casos de especial simplicidad, se aceptarán presupuestos simplificados aplicando un precio al m² o m³ de edificio a demoler.

IV. PLANOS

Dependiendo del tamaño y otras características del proyecto de que se trate, algunos de los planos que figuran en la siguiente relación podrán refundirse o desdoblarse.

A esta documentación se podrá añadir aquella complementaria que estime conveniente el proyectista (situación de acometidas, protección de colindantes, estructura fundamental...)

Plano de situación y emplazamiento

Plantas de distribución: cotas generales

Planta/s de cubiertas.

Alzados de cada fachada (con cotas generales).

Secciones más características.

OBSERVACIONES:

I. Si por el estado de la edificación no fuera posible la redacción de uno o varios de los documentos requeridos, se acompañará escrito del arquitecto acreditando esta circunstancia.

II. Cuando el encargo del derribo se realice conjuntamente con el proyecto de edificación, el proyecto de demolición puede integrarse como Anexo del proyecto de edificación.



3. PROYECTO DE LEGALIZACION

Hay que distinguir entre dos situaciones distintas en función de que la edificación que se pretende legalizar esté o no completamente terminada

3.1 PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE EDIFICACION TERMINADA

Tienen por objeto restaurar la legalidad urbanística, por lo tanto su finalidad es verificar si las obras ejecutadas se ajustan o no al planeamiento y normativa urbanística aplicable en el momento de la solicitud de la licencia de legalización.

Por lo tanto, su documentación técnica no es equiparable en su contenido al proyecto exigible con carácter previo al inicio de obra.

El nivel de definición de la misma, tanto en la parte escrita como gráfica, será el que resulte de los datos que se hayan podido conseguir de la observación de la obra existente, así como de aquellos que se obtengan de consultas y/o pruebas realizadas

En la redacción de la documentación ha de tenerse en cuenta que, al tratarse de obras ya ejecutadas:

- La memoria debe redactarse en pasado.
- No procede presentar pliego de condiciones, ni estudio de seguridad y salud, ni estudio de gestión de residuos o cualquier otro documento que se refiera a ejecución de obra
- No es obligatorio presentar fotografías, pero se recuerda que es conveniente que consten en el expediente.

I. MEMORIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PROYECTO

Título del proyecto: El proyecto tiene un título que lo identifique de forma clara, precisa y coherente; identificador del concepto de la obra y de su fase. El título es único y es el mismo en la documentación gráfica y escrita.

Objeto del encargo: Descripción pormenorizada del objeto del encargo.

Emplazamiento: Dirección completa

1.2 AGENTES

Son agentes de la edificación todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la edificación, según la ley de Ordenación de la Edificación (LOE).

Promotor/es: Podrá ser persona física o jurídica. En cualquier caso, se indica el nombre/es completo.

Proyectista/s: En este apartado se identifica al proyectista/as. Se indica nombre completo

En caso de que el proyectista sea una sociedad profesional, ésta designa e identifica al técnico redactor del proyecto (art. 10.2.a. LOE).

Director de obra (art. 12 de la LOE)

Director de la ejecución (art. 13 de la LOE) Nombre completo, nº de colegiado y colegio de adscripción

1.3 INFORMACIÓN PREVIA

Antecedentes y condicionantes de partida

Datos de emplazamiento. Identificación del solar. Nombre de la calle, plaza, etc. o, en su defecto, datos de identificación de la parcela y localidad en que se encuentra.

En caso de **legalización de obras de reforma o ampliación de la edificación existente,**



emplazamiento de la zona de intervención dentro del edificio.

Datos del solar. Descripción, superficies y otras características

Datos de la edificación existente. Para el caso de legalización de obras de rehabilitación, reforma o ampliación, con descripción del estado previo a dicha legalización

Referencia catastral. Según el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, en caso de contar con la referencia catastral se consignará dicho dato.

Datos de la edificación existente. Para el caso de rehabilitación, reforma o ampliación, con descripción del estado actual.

Antecedentes de proyecto.

Existencia o no de documentación previa (propios o ajenos), con referencia expresa al autor.

1.4 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Descripción general del edificio. Descripción de la construcción a legalizar con especificación de los usos a que es destinada.

Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas

Declaración de Condiciones Urbanísticas, según modelo del COA de Granada. Catalogación y grado de protección, en su caso.

Descripción general de la geometría del edificio. Superficies por usos y totales. Se especifican las superficies útiles y construidas desglosadas por plantas y totales por usos.

En caso de **legalización de obras de reforma o ampliación de la edificación existente** se especifican superficies útiles y construidas desglosadas por plantas y totales por usos del edificio antes y después de la intervención que se pretende legalizar.

2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

Descripción de las características constructivas del edificio con grado de desarrollo según datos obtenidos en una inspección visual, con análisis de los materiales empleados y el estado de los mismos.

Sistema Estructural

Descripción y/o certificado o informe técnico sobre su adecuación y sobre la solidez del edificio.

Para la evaluación estructural de cualquier tipo de edificio existente que se haya construido de acuerdo con las reglas en vigor en el momento de su realización o con la buena práctica, la experiencia histórica y la práctica profesional aceptada, es necesario justificar el cumplimiento del Anejo D-Evaluación estructural de edificios existentes- incluido en el Documento Básico Seguridad Estructural del CTE.

Sistema Envolvente

Sistema de compartimentación interior

Sistemas de acabados

Sistemas de acondicionamiento, instalaciones y servicios

Descripción de las instalaciones existentes en la edificación e informe técnico sobre su adecuación

Equipamiento

Urbanización de los espacios exteriores adscritos al edificio (si procede)

3. NORMATIVA TÉCNICA APlicable

Marco legal aplicable de ámbito estatal, autonómico y local.

Relación Normativa Obligado cumplimiento aplicable al proyecto y dirección de obras. (CTE y Otros Reglamentos y disposiciones).

Justificación del cumplimiento de otros reglamentos obligatorios no realizada en el punto anterior, que afectan a la integridad documental, y justificación de



los requisitos básicos relativos a la funcionalidad de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

Justificación del cumplimiento del **RD 293/2009, de 7 de julio**, por el que se regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. Se incluirán en proyecto las fichas y tablas justificativas del cumplimiento del Reglamento o Justificación del cumplimiento del Decreto 72/1992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas si se certifica que la obra finalizó antes de su entrada en vigor 21/09/2009-

Si la edificación que se pretende legalizar está totalmente terminada antes de la entrada en vigor del CTE no tiene que exigirse el cumplimiento de las prescripciones técnicas del mismo, teniendo en cuenta que sus propias disposiciones delimitan el ámbito de aplicación a edificaciones de nueva construcción y obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación

4. RESUMEN ECONÓMICO Y VALORACIÓN

Valoración del costo de la construcción realizada desarrollada en sus correspondientes partidas y capítulos, definido al menos a nivel de resumen de capítulos

5. INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

El proyecto debe contener unas Instrucciones de Uso y Mantenimiento

II. PLANOS

Dependiendo del tamaño y otras características del proyecto de que se trate, algunos de los planos que figuran en la siguiente relación podrán refundirse o desdoblarse.

Plano de Situación referido al planeamiento vigente

Debe señalar claramente la parcela de actuación, siendo de un entorno que permita localizarla

Plano de Emplazamiento y Situación de la edificación en la parcela o solar

Plano de Urbanización: Red viaria

Reflejarán los elementos fijos y los de mobiliario, cuando sea preciso para la comprobación de la funcionalidad de los espacios.

Plantas generales acotadas, con indicación de escala, usos y superficies

El acotado permite la compresión arquitectónica del proyecto, de su programa funcional y la justificación de los parámetros normativos.

Planos de cubiertas

Planos de Alzados y Secciones acotados

En caso de **legalización de obras de reforma o ampliación de la edificación existente** se incorporan planos del Estado Previo del edificio - antes de la intervención objeto de legalización – y planos del Estado Actual, que es el que se legaliza.

3.2 PROYECTO DE LEGALIZACIÓN Y TERMINACIÓN DE EDIFICACION

En estos casos, en el momento de la redacción del proyecto, hay parte de la edificación que se encuentra ejecutada. Por tanto, este proyecto es equiparable al proyecto básico y ejecución de obra nueva referido en el primer apartado de esta normativa, y, por tanto, está sujetos al cumplimiento del CTE.

La documentación requerida en este tipo de proyectos es la misma que se ha definido para el proyecto básico y ejecución de edificación.



4. CERTIFICADO FINAL DE OBRA DE EDIFICACION

En el Visado del certificado final de obra de edificación se incluirá la documentación prevista en el Anexo II.3.3 del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, es decir:

Anejo I: Descripción de las modificaciones que, con la conformidad del promotor, se hubiesen introducido durante la obra haciendo constar su compatibilidad con las condiciones de la licencia.

Anejo II: Relación de los controles realizados durante la ejecución de la obra y sus resultados.