

# PROPOSTES PER MILLORAR EL NOSTRE HABITATGE

## OBRES DE REFORMA O AUTOPROMOCIÓ. ASPECTES A CONSIDERAR EN CADA CAS

Quan ens plantegem executar obres d'una relativa importància al nostre edifici, instal·lar un ascensor o reparar una coberta o la façana per exemple, o construir el nostre habitatge quan es tracta d'autopromoció, s'han de considerar diferents aspectes legals i administratius imprescindibles per garantir la qualitat i seguretat dels treballs.

La Comunitat, o la persona que encarrega la construcció d'un habitatge, com a promotor de les obres, ha de contractar uns tècnics que desenvolupin el projecte i realitzin la direcció de les obres, necessiten

un responsable de seguretat i salut, han de sol·licitar una llicència d'obres, tramitar certificats, etc.

**Fernando de Valdívila González**, Doctor en Dret i Magistrat, amb el quadre que es presenta a continuació, ordena el procés constructiu, els agents responsables de dur-ho a terme i la documentació associada, d'aquest procés paral·lel a la pròpia construcció i que les Comunitats o l'autopromotor han de realitzar o encarregar a un tècnic que el realitzi en nom seu.

El quadre s'ordena temporalment en

quatre fases relacionades amb les obres i tràmits administratius i tècnics: actuacions prèvies a la sol·licitud de la llicència, prèvies a l'inici de les obres, durant l'execució de les obres i en finalitzar les obres.

Al quadre també es distingeix entre autopromoció i obres de reforma. La totalitat de la informació que es recopila al quadre es refereix a la construcció d'un habitatge nou, autopromoció, i la informació ombrejada a les actuacions, agents i documentació, relatives a obres de reforma.

### ACTUACIONES PREVIAS A LA TRAMITACIÓN DE LA LICENCIA DE OBRAS

ACTUACIÓN		FIGURA / S	OBJETIVO	CONTENIDO / DOCUMENTACIÓN
Solicitud Certificado de Aprovechamiento Urbanístico		Representante del Promotor Promotor Arquitecto	Garantizar las condiciones urbanísticas de la parcela a edificar	- Calificación urbanística - Parámetros urbanísticos - Usos admitidos - Afectaciones y condicionantes
Levantamiento topográfico		Topógrafo Arquitecto Técnico	Delimitar, con exactitud, las características físicas y topográficas de la parcela	- Plano de la parcela - Superficie
Estudios previos y redacción de anteproyecto		Arquitecto	Analizar las primeras propuestas tipológicas y volumétricas ajustadas a las características urbanísticas de la parcela	- Estudio de aprovechamiento del solar - Propuesta tipológica - Planos y perspectivas - Estudio económico
Solicitud Certificado de Alineaciones y Rasantes		Arquitecto Representante del Promotor Promotor	Garantizar las alineaciones y rasantes de la parcela a edificar	- Plano de alineaciones de la parcela - Cotas de los rasantes
Redacción Proyecto Básico		Arquitecto Arquitecto Técnico	Obtener el documento visado del proyecto de edificación, referido al diseño y sus características urbanísticas y legales, para la solicitud de la licencia de obras	- Memoria del proyecto - Justificación normativa - Presupuesto de ejecución material - Planos
Asume Dirección de obra	Dirección Facultativa de obra	Arquitecto	Garantizar la presencia de un Técnico superior durante la ejecución de los trabajos	- Documento visado de asume
	Dirección de Ejecución	Arquitecto Técnico	Garantizar la presencia de un Técnico intermedio durante la ejecución de los trabajos	- Documento visado de asume - Documento visado del Programa de control de calidad de los materiales
Designación de Coordinación de Seguridad y Salud en fase de Proyecto		Arquitecto Técnico Arquitecto	Coordinar a los diferentes proyectistas en materia de seguridad, en obras de gran envergadura en la que intervengan mas de un proyectista	- Estudio de Seguridad y Salud
Redacción Estudio de Seguridad y Salud (ESS)		Arquitecto Técnico Arquitecto Coordinador de Seguridad y Salud en fase de proyecto	Establecer en un Documento los comportamientos y Normas aplicables en la obra en materia de Seguridad y Salud	- Memoria descriptiva - Pliego de condiciones - Presencia de materiales peligrosos - Mediciones y presupuesto - Planos
Redacción proyecto de actividades		Ingeniero Industrial	Obtener el documento de proyecto, referido al diseño y características de las instalaciones del aparcamiento, para la solicitud de la licencia de obras y la posterior legalización de la actividad	- Memoria de instalaciones del aparcamiento - Justificación normativa - Presupuesto de ejecución material - Planos
Solicitud Licencia de obras		Promotor Representante del Promotor	Conseguir de la Administración local la correspondiente licencia de edificación	- Instancia de solicitud - Documento de autoliquidación de la Tasa - 2/3 copias visadas del Proyecto Básico - Documentos de asume de los Técnicos - Estudio de Seguridad y Salud - Documento de evaluación de residuos - Cuestionario de estadística - Otros documentos que solicite la Administración



ACTUACIÓN	FIGURA / S	OBJETIVO	CONTENIDO / DOCUMENTACIÓN
Solicitud licencia de actividades (aparcamiento)	Promotor Representante del Promotor	Conseguir de la Administración local la correspondiente licencia de actividades (aparcamiento)	- Instancia de solicitud - Documento de autoliquidación de la Tasa - 2/3 copias visadas del Proyecto de actividades - Documento de asume del Técnico - Estudio de Seguridad y Salud - Otros documentos que solicite la Administración

## ACTUACIONES PREVIAS AL INICIO DE LAS OBRAS

ACTUACIÓN	FIGURA / S	OBJETIVO	CONTENIDO / DOCUMENTACIÓN
Estudio geotécnico	Geólogo	Obtener el documento técnico visado por el Colegio Oficial de Geólogos, que garantiza las características resistentes y morfológicas del terreno	- Memoria de la actuación - Gráficas de los sondeos y penetraciones - Análisis de muestras - Conclusiones
Redacción Proyecto ejecutivo	Proyecto constructivo	Arquitecto Arquitecto Técnico	Obtener el documento visado del proyecto constructivo de la obra a ejecutar
	Proyecto de estructuras	Calculista de estructuras Arquitecto	Calcular y dimensionar los elementos estructurales del edificio
	Proyecto de instalaciones	Ingeniero de instalaciones Arquitecto	Diseñar y dimensionar las redes de instalaciones del edificio
	Proyecto de instalación solar	Ingeniero Arquitecto	
Redacción Proyecto de infraestructura común de telecomunicaciones	Ingeniero Técnico de telecomunicaciones	Obtener el documento visado del proyecto de telecomunicaciones	- Memoria de actuación y cálculo de la red - Pliego de condiciones - Mediciones y presupuesto - Planos
Solicitud licencia grúa	Proyecto de montaje de la grúa	Empresa de grúas homologada Ingeniero	Conseguir de la Administración local la correspondiente licencia de montaje de la grúa Legalizar la instalación de la grúa
	Certificado líneas aéreas	Arquitecto	Certificar la no afectación de líneas eléctricas aéreas
Designación Coordinador en fase de ejecución de obra	Promotor	Garantizar la presencia de un Técnico especialista en Seguridad y Salud durante los trabajos de ejecución de la obra	- Documento visado de designación de Coordinador de Seguridad y Salud
Contratación empresas Contratista de obras	Promotor Representante del Promotor	Documentar la relación contractual entre el Promotor y la empresa o empresas Contratistas	- Datos de las partes - Objeto y alcance del contrato - Presupuesto de contrato - Planning de la obra - Cláusulas vinculantes - Cláusulas de seguridad - Seguro de Responsabilidad Civil - Garantías por daños, vicios y/o defectos de la construcción - Cláusulas de resolución
Plan de Seguridad y Salud de la obra (PSS)	Redacción PSS	Contratista/s	Desarrollar y adaptar sus técnicas de ejecución a las previsiones del Estudio de Seguridad y Salud
	Aprobación PSS	Coordinador SS	Aprobar el contenido documental y técnico del Plan de Seguridad y Salud
Comunicación de Apertura del Centro de Trabajo	Contratista/s	Comunicar a la Delegación Territorial de Trabajo la participación de personal en la obra	- Impreso de comunicación de Apertura de Centro de Trabajo - Plan de Seguridad y Salud - Documento de aprobación del PSS
Contratación de un Organismo de Control (OCT)	Promotor	Conseguir los Informes técnicos para la Compañía de Seguros donde se describe el alcance de los riesgos detectados en cuanto al Proyecto. Conseguir el informe D0 de definición del riesgo, favorable y sin reservas	- Proyecto Básico visado - Proyecto Ejecutivo visado - Estudio geotécnico visado
Contratación de la Póliza de responsabilidad decenal	Promotor	Establecer un seguro de daños o caución para cubrir la responsabilidad estructural de la edificación por el periodo legal de 10 años	
Comunicación Inicio de las obras	Representante del Promotor Promotor	Comunicar a la Administración Local el inicio de las obras	- Comunicado escrito - Proyecto ejecutivo visado

ACTUACIONES PREVIAS AL INICIO DE LAS OBRAS

## ACTUACIONES DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

ACTUACIONES DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

ACTUACIÓN	FIGURA / S	OBJETIVO	CONTENIDO / DOCUMENTACIÓN	
Solicitud contador provisional de agua	Instalador autorizado	Conseguir la acometida provisional de agua para la ejecución de las obras	- Documento de solicitud - Plano de situación	
Solicitud contador provisional eléctrico	Instalador autorizado	Conseguir la acometida provisional eléctrica para la ejecución de las obras	- Documento de solicitud - Plano de situación - Potencia a contratar	
Acta de Replanteo	Promotor Arquitecto Arquitecto Técnico Contratista	Certificar la adecuación de la edificación al proyecto y al solar, y la fecha de inicio de las obras de cara al cumplimiento del Contrato	- Acta de Replanteo	
Contratación empresa Subcontratista de obras	Contratista/s	Documentar la relación contractual entre la empresa Contratista/s y la empresa o empresas Subcontratistas	- Datos de las partes - Objeto y alcance del contrato - Presupuesto de contrato - Planning de los trabajos - Cláusulas vinculantes - Cláusulas de seguridad - Seguro de Responsabilidad Civil - Cláusulas de resolución - Acta de adhesión al PSS - Documento de solvencia empresarial	
Comunicación de Apertura del Centro de Trabajo	Subcontratista/s	Comunicar a la Delegación Territorial de Trabajo la participación de personal en la obra	- Impreso de comunicación de Apertura de Centro de Trabajo - Plan de Seguridad y Salud - Documento de aprobación del PSS - Documento de adhesión al PSS	
Dirección Facultativa de las Obras	Dirección Facultativa	Arquitecto	Encabezar la Dirección Facultativa de la obra. Coordinar técnicamente la intervención de los otros Técnicos Directores	- Verificar los trabajos de ejecución - Elaborar y supervisar las modificaciones de Proyecto - Dar instrucciones técnicas - Comprobar el cumplimiento de la Normativa
	Dirección de Ejecución	Arquitecto Técnico	Dirigir técnicamente la obra. Asesorar técnicamente al Jefe de Obra	- Supervisar los trabajos de ejecución - Verificar la recepción en obra de los materiales y productos de construcción - Comprobar los replanteos - Hacer el seguimiento del Programa de control de calidad de los materiales - Comprobar las Certificaciones mensuales
	Dirección de las instalaciones	Ingeniero de instalaciones	Dirigir los trabajos de instalaciones y servicios	- Supervisar los trabajos de instalaciones - Comprobar el cumplimiento de la Normativa - Comprobar las Certificaciones mensuales
	Dirección del Proyecto de actividades	Ingeniero Industrial	Dirigir los trabajos vinculados a las instalaciones de la actividad (aparcamiento)	- Hacer seguimiento de los trabajos - Comprobar el cumplimiento de la Normativa - Comprobar las Certificaciones mensuales
	Dirección de las telecomunicaciones	Ingeniero de Telecomunicaciones	Dirigir los trabajos de la red de telecomunicaciones	- Supervisar los trabajos de la red de telecomunicaciones - Comprobar el cumplimiento de la Normativa
	Coordinación de la actividad preventiva	Coordinador SS	Coordinar la aplicación de los principios generales de Prevención y Seguridad	- Libro de Incidencias - PSS
Anotaciones Libro de Ordenes	Arquitecto Arquitecto Técnico	Dejar constancia escrita de las visitas, incidencias y ordenes técnicas que se produzcan durante el desarrollo de la obra	- Descripción del estado de la obra - Anotaciones técnicas - Incidencias técnicas - Modificaciones respecto del P. Ejecutivo - Visto bueno del Jefe de Obra	
Designación Recurso Preventivo	Contratista/s	Vigilar el cumplimiento de las medidas incluidas en el PSS y comprobar su eficacia	- Tendrá que mantenerse en el Centro de Trabajo mientras perdure el riesgo o la situación peligrosa	
Anotaciones Libro de Incidencias	Coordinador SS	Dejar constancia escrita de las incidencias y actuaciones en materia de Seguridad y Salud en la obra. Dar instrucciones previas al inicio de los trabajos	- Actuaciones significativas en materia de seguridad y salud - Empresas intervinientes - Estado documental - Previsiones de actuaciones inminentes	
Constitución del Comité de Seguridad y Salud	Contratista/Subcontratista/s	Órgano de consulta regular y periódica de las actuaciones de la empresa en materia de seguridad y prevención de riesgos laborales	- Estará formado por los delegados de prevención y por los representantes de la empresa, en igual número. De obligado cumplimiento en centros con mas de 50 trabajadores	
Anotaciones en el Libro de Incidencias	Coordinador SS Arquitecto Arquitecto Técnico Jefe de Obra Contratistas Autónomos Representante de los trabajadores	Dejar constancia escrita de las incidencias y actuaciones en materia de Seguridad y Salud en la obra. Hacer control y seguimiento del PSS	- Actuaciones significativas en materia de seguridad y salud - Empresas intervinientes - Estado documental - Previsiones de actuaciones inminentes	
Supervisión trabajos estructurales	Técnico OCT	Obtener los Informes correspondientes al seguimiento de los trabajos estructurales	- D0.1 Informe de revisión del proyecto de estabilidad - D5.1 Informe de cimentación - D5.2 Informe de la estructura	



**ACTUACIONES DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

ACTUACIÓN	FIGURA / S	OBJETIVO	CONTENIDO / DOCUMENTACIÓN
Visita Inspección de Trabajo	Inspector de Trabajo Coordinador SS Arquitecto Arquitecto Técnico Jefe de Obra	Inspección en materia de Seguridad y Salud	- Acta de Inspección
Contratación Entidad de control de calidad	Representante del Promotor Contratista	Obtener los datos técnicos para cumplimentar el Programa de Control	- Obtención de ensayos a pie de obra - Análisis de laboratorio - Certificación de los datos
Eliminación de materiales que contengan amianto	Contratista	Redacción del Plan de residuos Redactar el Plan de Trabajo de amianto	- Memoria de materiales - Metodología de retirada - Medidas de protección - Medidas higiénicas a pie de obra - Planos
	Empresa Gestora de Residuos	Certificar el destino del material a la Agencia Catalana de Residuos	- Certificado de la Empresa Gestora de Residuos
Montaje / desmontaje de andamios	Técnico de la empresa suministradora con formación universitaria	Redactar el Plan de montaje, utilización y desmontaje del andamio	- Memoria descriptiva - Cálculo y diseño de la estructura - Metodología de montaje - Planos
Certificación mensual de los trabajos	Arquitecto Técnico	Comprobar las partidas ejecutadas mensualmente para certificarlas	- Certificación mensual

**ACTUACIONES A LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS**

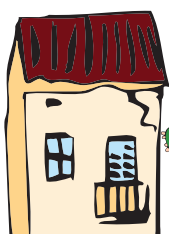
ACTUACIONES A LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS			
ACTUACIÓN	FIGURA / S	OBJETIVO	CONTENIDO / DOCUMENTACIÓN
Informe final OCT	Técnico OCT	Obtener e Informe final de obra favorable y sin reservas	- D6. Informe Final de la obra
Final de obra de la instalación de telecomunicaciones	Ingeniero Técnico de telecomunicaciones	Certificar el final de los trabajos de telecomunicaciones y su adaptación al proyecto y a la normativa vigente	- Certificado Final de Obra visado
Final de obra de la instalación vinculada a la actividad (aparcamiento)	Ingeniero Industrial	Certificar el final de los trabajos de instalaciones vinculadas a la actividad, y su adaptación al proyecto y a la normativa vigente	- Certificado Final de Obra visado
Finalización de los trabajos de instalación eléctrica	Instalador autorizado	Obtener el Boletín para poder dar de alta la instalación y contratar las acometidas	- Boletín de la instalación
Legalización de la instalación eléctrica	Inspección técnica ECA Instalador autorizado Técnicos de ECA	Obtener certificación favorable de la Entidad de Control Autorizada	- Instancia de solicitud - Proyecto eléctrico - Boletín del instalador
Finalización de los trabajos de instalación solar	Empresa instaladora homologada		
Finalización de los trabajos de instalación de gas	Instalador autorizado	Obtener el Boletín para poder dar de alta la instalación y contratar las acometidas	- Boletín de la instalación
Legalización de la instalación de gas	Inspección Compañía de Gas Técnico Compañía de Gas Instalador gas autorizado	Obtener certificación favorable de la Compañía suministradora	- Instancia de solicitud - Boletín del instalador
Legalización de los ascensores	Inspección técnica ECA Empresa instaladora homologada Técnicos de ECA	Obtener certificación favorable de la Entidad de Control Autorizada	- Instancia de solicitud - Proyecto de montaje y características
Final de obra de la construcción	Arquitecto Técnico	Certificar la finalización de los trabajos y la calidad técnica de su ejecución	- Programa de Control de Calidad de los materiales visado - Certificado Final de Obra visado - Libro de Ordenes visado
	Arquitecto	Certificar la finalización de los trabajos y su adaptación a la legislación vigente y al Proyecto por el cual se ha obtenido la licencia de obras	- Certificado Final de Obra visado - Libro de ordenes visado
	Coordinador SS	Certificar la finalización de los trabajos de personal en obra	- Certificado finalización de los trabajos
Certificado de vertido de los residuos de la construcción	Constructor	Certificar el destino de las tierras y residuos de la obra para liberar el aval de residuos de la construcción	- Certificación del vertedero
Libro del edificio	Arquitecto	Establecer las operaciones de conservación y mantenimiento del edificio para aumentar su vida útil	- Documentos de la obra - Manual de uso y mantenimiento - Planos as-built
Recepción definitiva de las obras	Promotor Contratista/s	Hacer entrega al Promotor de la obra acabada por parte del Contratista/s	- Certificado de entrega de obra firmado por las partes donde constará la fecha, el coste final de las obras, la declaración de recepción con o sin reservas, y las garantías exigibles al constructor
Certificado de habitabilidad	Arquitecto Arquitecto Técnico	Certificar las entidades construidas y sus características y superficies	- Certificado de cumplimiento de los requisitos de habitabilidad visado

ACTUACIÓ	FIGURA / S	OBJETIVO	CONTENIDO / DOCUMENTACIÓ
<b>Certificado de Primera Ocupaci3n</b>	<b>Representante del Promotor Promotor</b>	Obtener la aprobaci3n municipal de concordancia entre la obra realmente ejecutada y el Proyecto para el cual se obtuvo la licencia de obras	- Certificado Final de obra - Planos "as built" - Fotografías de la construcci3n - Presupuesto de liquidaci3n - Certificado del vertedero de residuos - Impreso de alta catastral
<b>Inspecci3n de Primera Ocupaci3n</b>	<b>Técnic Municipal Arquitecto Arquitecto Técnico</b>	Comprobar "in situ" las características de la obra ejecutada y el cumplimiento de las condiciones generales y particulares de la licencia de obras	
<b>Inspecci3n licencia d'activitats (aparcamiento)</b>	<b>Ingeniero Municipal Ingeniero Industrial</b>	Comprobar "in situ" las características de la obra ejecutada y el cumplimiento de las condiciones generales y particulares de la licencia de actividad	- Acta de aprobaci3n de la actividad
<b>Cédula de Habitabilidad</b>	<b>Representante del Promotor Promotor</b>	Obtener la aprobaci3n certificada del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, para la ocupaci3n de las viviendas	- Documento de solicitud - Instancia de solicitud del Certificado de Primera Ocupaci3n - Fotografías de la edificaci3n - Original Certificado Final de obra - Certificado del cumplimiento del Programa de Control de Calidad de los materiales - Fotocopia licencia de obras
<b>Inspecci3n Cédula de Habitabilidad</b>	<b>Representante del Promotor Arquitecto</b>	Comprobar "in situ" las características de las viviendas ejecutadas y el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad	- Cédula de Habitabilidad favorable
<b>Escritura de Obra Nueva y Divisi3n Horizontal</b>	<b>Promotor Notario</b>	Obtener la Escritura de Obra Nueva y Divisi3n Horizontal para la inscripci3n en el Registro de la Propiedad de las Entidades resultantes	- Certificado del Arquitecto - Licencia de obras - Descripci3n de las Entidades resultantes - Certificado de cargas - Seguro de Responsabilidad decenal
	<b>Arquitecto</b>	Certificar el estado de los trabajos y su adecuaci3n a la licencia de obra concedida	- Certificado del estado constructivo de la obra - Certificado de las superficies de las diferentes entidades que conforman la obra
<b>Inscripci3n en el Registro de la Propiedad</b>	<b>Promotor Representante del Promotor Notario</b>	Inscribir en el Registro de la Propiedad las nuevas Entidades	- Escritura de Obra Nueva
<b>Alta definitiva de acometida de agua</b>	<b>Representante del Promotor Promotor</b>	Obtener el alta de la acometida y contador individual	- Documento de solicitud - Escritura de Propiedad - Cédula de 1ª Ocupaci3n
<b>Alta definitiva de acometida eléctrica</b>	<b>Representante del Promotor Promotor</b>	Obtener el alta de la acometida y contador individual	- Documento de solicitud - Boletín del instalador - Escritura de Propiedad - Cédula de 1ª Ocupaci3n
<b>Alta definitiva de acometida de gas natural</b>	<b>Representante del Promotor Promotor</b>	Obtener el alta de la acometida y contador individual	- Documento de solicitud - Boletín del instalador - Escritura de Propiedad - Cédula de 1ª Ocupaci3n
<b>Alta definitiva de línea telef3nica y de ADSL</b>	<b>Representante del Promotor Promotor</b>	Obtener el alta de la línea	- Documento de solicitud - Escritura de propiedad
<b>Devoluci3n garantías del Contratista/s</b>	<b>Promotor Contratista/s</b>	Devolver al Contratista/s las garantías por daños, defectos y/o vicios de la construcci3n, establecidos en el Contrato	- Liberaci3n de las garantías y/o retorno de las retenciones al Contratista/s

FERNANDO DE VALDÍVIA GONZÁLEZ  
Doctor en Dret i Magistrat

## LA SALUT DEL TEU HABITATGE, EN MANS DE TÈCNICS COL·LEGIATS

**Per què** el teu tècnic de capçalera? Perquè l'aparellador, arquitecte tècnic o enginyer d'edificaci3n és el tècnic més proper, **especialista** en construcci3n, que et donarà resposta a qualsevol qüestió relacionada amb el teu edifici o habitatge.



**L'Aparellador,**  
el teu tècnic de capçalera

### Si necessiteu:

- Un certificat d'habitabilitat
- Un Test de l'Edifici (ITE), per sol·licitar una subvenci3n
- Un peritatge o taxaci3n
- Donar d'alta una activitat
- Assessorament en qualitat i seguretat a les obres
- El Llibre d'ús i manteniment del vostre edifici

### Si al vostre edifici o habitatge:

- Li cal una rehabilitaci3n
- Penseu fer-hi obres
- La façana no està en condicions
- Hi ha esquerdes, humitats o deficiències
- Cal posar-hi un ascensor
- Teniu problemes d'accessibilitat

**SAACU** SERVEI D'ATENCI3N I ASSESSORAMENT A CONSUMIDORS I USUARIS

**EN BONES MANS:** Contacteu amb el SAACU per comptar amb els serveis de TÈCNICS COL·LEGIATS que són garantia de responsabilitat professional i seguretat jurídica. Servei gratuït.

Tel. 977 212 799 (ext. 3)  
a/e: info@apatgn.org  
saacu.apatgn.org  
www.apatgn.org



Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificaci3n de Tarragona