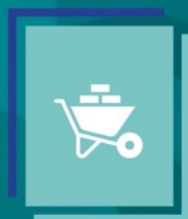


GUÍA Legal práctica



EDIFICACIÓN Y VIVIENDA

Organización de la obra y calidad de la edificación

Barreras arquitectónicas

Seguridad contra incendios

Ahorro y eficiencia energética

Salubridad

Seguridad de utilización y accesibilidad

Protección frente al ruido

Viviendas

Patología de los edificios y rehabilitación

DAPP

Publicaciones
Jurídicas

Todos los derechos han sido reservados. No está permitida la reproducción total o parcial de este libro, por ningún medio, ya sea informático, electrónico, mecánico, fotocopia, grabación o cualquier otro, así como su préstamo, alquiler o cualquier otra forma de cesión de uso, sin previa autorización por escrito de los titulares de los derechos de propiedad.

Edita: DAPP Publicaciones Jurídicas, S.L.

Avda. Sancho el Fuerte, 33-bajo

31007 Pamplona

Internet: www.dappeditorial.es

E-mail: dapp@dappeditorial.es



ÍNDICE GENERAL

Generalidades de la GUIA legal práctica de EDIFICACION y VIVIENDA

Introducción y Presentación

Introducción GENERAL de la GUIA legal práctica de EDIFICACION y VIVIENDA

Normativa general en vigor de la GUIA

Documento Básico DB SE Seguridad Estructural

Antiguas NORMAS TECNOLOGICAS DE LA EDIFICACION (NTE)

ORGANIZACIÓN DE LA OBRA Y CALIDAD DE LA EDIFICACION

COMENTARIOS de Introducción

- CALIDAD DE LA EDIFICACION
- EL PROYECTO TECNICO
- LOS AGENTES INTERVINIENTES EN LA EDIFICACIÓN
- EL PROYECTO DE OBRAS: Conceptos y descripción
- ORGANIZACIÓN DE UNA OBRA
- DOCUMENTACIÓN DEL SEGUIMIENTO DE LA OBRA
- DOCUMENTACIÓN DEL CONTROL DE LA OBRA
- LIBRO DEL EDIFICIO
- Tecnología BIM («Building Information Modeling»)
- CONSTRUCCION INDUSTRIALIZADA

NORMATIVA en vigor del Estado y CC.AA

- COMENTARIO de AYUDA sobre la Normativa de apartado CALIDAD DE LA EDIFICACION

DOCUMENTOS TECNICOS relacionados con ORGANIZACIÓN DE LA OBRA y CALIDAD DE LA EDIFICACION

FORMULARIOS relacionados con ORGANIZACIÓN DE LA OBRA y CALIDAD DE LA EDIFICACION

CASOS PRACTICOS de CALIDAD DE LA EDIFICACION y ORGANIZACION DE LA OBRA

- Diseño y Construcción de un Edificio de Oficinas de Uso Terciario en la Comunidad de Madrid
- Casos prácticos de aplicación de CALIDAD DE LA EDIFICACION. Competencia para la redacción del proyecto. Edificio de uso terciario.
- Casos prácticos de aplicación de CALIDAD DE LA EDIFICACION. Competencia de los arquitectos técnicos. Piscina privada
- Casos prácticos de aplicación de Tecnología BIM. Caso práctico metodología BIM
- Casos prácticos de aplicación de Tecnología BIM. Diseño y Ejecución del Proyecto con Metodología BI



- Casos prácticos de aplicación de Tecnología BIM. Proyecto de construcción de un edificio de oficinas en la Comunidad de Madrid utilizando la metodología BIM
- Casos prácticos de aplicación de Construcción Industrializada. Fábrica de Automóviles en Madrid

BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

COMENTARIOS de Introducción

NORMATIVA en vigor del Estado y CC.AA

- COMENTARIO de AYUDA sobre la Normativa de apartado BARRERAS ARQUIRECTONICA

DOCUMENTOS TECNICOS relacionados con BARRERAS ARQUIRECTONICA

- Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB-SUA)
- Guía de Accesibilidad en la Vivienda y recomendaciones
- Guía de Accesibilidad en los Espacios Públicos Urbanizados
- Guía Técnica para la Elaboración del Plan de Accesibilidad en los Municipios

FORMULARIOS relacionados con BARRERAS ARQUIRECTONICA

CASOS PRACTICOS de BARRERAS ARQUIRECTONICA

- Eliminación de Barreras Arquitectónicas en una Biblioteca

SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

COMENTARIOS de Introducción

NORMATIVA en vigor del Estado y CC.AA

- COMENTARIO de AYUDA sobre la Normativa de apartado SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

DOCUMENTOS TECNICOS relacionados con SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

- DB-SI Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio
- Guía Técnica de Aplicación del Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales

FORMULARIOS relacionados con SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

CASOS PRACTICOS de SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

- Seguridad contra incendios en un edificio residencial

AHORRO Y EFICIENCIA ENERGETICA

COMENTARIOS de Introducción

NORMATIVA en vigor del Estado y CC.AA

- COMENTARIO de AYUDA sobre la Normativa de apartado AHORRO Y EFICIENCIA ENERGETICA



DOCUMENTOS TECNICOS relacionados con AHORRO Y EFICIENCIA ENERGETICA

- DB-HE Documento Básico de Ahorro de Energía
- Puesta en marcha de instalaciones según RITE. Guías IDAE 009
- Guía Técnica de Instalaciones de calefacción individual
- Guía técnica: mantenimiento de instalaciones térmicas
- Guía práctica de la Energía para la Rehabilitación
- Libro virtual RECARGA DE VEHICULOS ELECTRICOS EN LOS EDIFICIOS
- PLAN NACIONAL INTEGRADO DE ENERGIA Y CLIMA 2001-2030

FORMULARIOS relacionados con AHORRO Y EFICIENCIA ENERGETICA

CASOS PRACTICOS de AHORRO Y EFICIENCIA ENERGETICA

- Caso práctico de Hospital en la ciudad de Madrid

SALUBRIDAD

COMENTARIOS de Introducción

NORMATIVA en vigor del Estado y CC.AA

- COMENTARIO de AYUDA sobre la Normativa de apartado SALUBRIDAD

DOCUMENTOS TECNICOS relacionados con SALUBRIDAD

- Documento Básico DB HS SALUBRIDAD

FORMULARIOS relacionados con SALUBRIDAD

CASOS PRACTICOS de SALUBRIDAD

- Vivienda Unifamiliar en la Comunidad de Madrid

SEGURIDAD EN LA UTILIZACION Y ACCESIBILIDAD

COMENTARIOS de Introducción

NORMATIVA en vigor del Estado y CC.AA

- COMENTARIO de AYUDA sobre la Normativa de apartado SEGURIDAD DE UTILIZACION Y ACCESIBILIDAD

DOCUMENTOS TECNICOS relacionados con SEGURIDAD DE UTILIZACION Y ACCESIBILIDAD

- Documento Básico DB SUA SEGURIDAD DE UTILIZACION Y ACCESIBILIDAD
- Clasificación de los vidrios a impacto
- Adecuación condiciones de accesibilidad
- Resbaladricidad de suelos
- Vidrios

FORMULARIOS relacionados con SEGURIDAD DE UTILIZACION Y ACCESIBILIDAD



CASOS PRACTICOS de SEGURIDAD DE UTILIZACION Y ACCESIBILIDAD

- Seguridad de la Utilización y Accesibilidad (SUA) en un Edificio de Oficinas

PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO

COMENTARIOS de Introducción

NORMATIVA en vigor del Estado y CC.AA

- COMENTARIO de AYUDA sobre la Normativa de apartado PROTECCION FRENTE AL RUIDO

DOCUMENTOS TECNICOS relacionados con PROTECCION FRENTE AL RUIDO

- Documento Básico DB HR PROTECCION FRENTE AL RUIDO
- Guía de uso de las magnitudes de aislamiento acústico
- Procedimiento de cálculo de transmisiones indirectas
- Aislamientos acústicos
- Cálculo de transmisiones
- GUIA de Condiciones básicas de Protección frente al Ruido

FORMULARIOS relacionados con S PROTECCION FRENTE AL RUIDO

CASOS PRACTICOS de PROTECCION FRENTE AL RUIDO

- Frente al Ruido en Edificio Residencial

PATOLOGIA DE LOS EDIFICIOS Y REHABILITACION

COMENTARIOS de Introducción

- INSPECCION TECNICA DE EDIFICIOS
- CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGETICA
- AISLAMIENTOS TERMICOS
- AISLAMIENTOS ACUSTICOS
- PINTURAS AISLANTES
- Informes de Evaluación Y Patología
- REHABILITACION

NORMATIVA en vigor del Estado y CC.AA

- COMENTARIO de AYUDA sobre la Normativa de apartado PATOLOGIA DE LOS EDIFICIOS Y REHABILITACION

DOCUMENTOS TECNICOS relacionados con PATOLOGIA DE LOS EDIFICIOS Y REHABILITACION

- Documentos técnicos de INSPECCION TECNICA DE EDIFICIOS
- Documentos técnicos de CERTIFICACION ENERGETICA
- Documentos técnicos de INFORMES Y PATOLOGIA
- Documentos sobre REHABILITACION



- 22Fichas de conceptos sobre REHABILITACION Y SOSTENIBILIDAD: Patologías edificios

FORMULARIOS relacionados con PATOLOGIA DE LOS EDIFICIOS Y REHABILITACION

CASOS PRACTICOS de PATOLOGIA DE LOS EDIFICIOS Y REHABILITACION

- Inspección Técnica de Edificio
- Certificación y Mejora de Eficiencia Energética en un Edificio de Viviendas
- Evaluación y Patología de un Edificio Residencial Antiguo
- Estrategias de Aislamiento Térmico para una Vivienda Unifamiliar (Zona Climática D)
- Aislamiento Acústico en un Edificio de Oficinas
- Mejora de la Eficiencia Energética mediante el Uso de Pinturas Aislantes en un Edificio de Oficinas
- Rehabilitación Integral de un Edificio Residencial en el Centro Histórico de Madrid

VIVIENDA

COMENTARIOS de Introducción

- Habitabilidad
- Viviendas de Protección oficial
- Cooperativas de Vivienda

NORMATIVA en vigor del Estado y CC.AA

- COMENTARIO de AYUDA sobre la Normativa de apartado VIVIENDA

DOCUMENTOS TECNICOS relacionados con VIVIENDA

- Plan Estatal de Vivienda 2022-2025
- Puntos que ha resuelto la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y que problemas ha creado

FORMULARIOS relacionados con VIVIENDA

CASOS PRACTICOS de VIVIENDA

- Vivienda de protección oficial
- Proyecto de edificio de viviendas residenciales
- Proyecto de Piscina Privada para una Vivienda Unifamiliar
- Ejemplo de un caso de Colaboración y cooperación entre administraciones públicas en materia de vivienda al amparo esta la Ley de derecho a la vivienda



GUIA legal práctica de EDIFICACION Y VIVIENDA

Generalidades de la GUIA legal práctica de EDIFICACION y VIVIENDA

Introducción y Presentación de la GUIA legal práctica de la EDIFICACION y VIVIENDA

La edificación y la vivienda son pilares fundamentales en el desarrollo de la sociedad y en la calidad de vida de las personas. La construcción de espacios habitables, eficientes y sostenibles no solo responde a una necesidad básica, sino que también implica un compromiso con el entorno, la economía y la normativa vigente. En este contexto, la presente guía ha sido diseñada con un enfoque práctico para profesionales del sector de la construcción, la arquitectura y la ingeniería, brindando un acceso directo y estructurado a información técnica actualizada, recomendaciones de diseño y normativas aplicables.

En un entorno regulatorio en constante evolución, es esencial contar con una herramienta que permita a los profesionales mantenerse al día y comprender los aspectos más relevantes y los cambios en la legislación, los métodos constructivos y las nuevas tecnologías disponibles. Por ello, esta guía ofrece un enfoque claro y orientado a la aplicación, proporcionando recursos para optimizar la toma de decisiones, garantizar el cumplimiento normativo y mejorar la eficiencia en los proyectos de edificación.

Desde el diseño arquitectónico hasta los aspectos técnicos de la construcción, esta guía aborda de manera integral las fases y componentes fundamentales de un proyecto de edificación y vivienda. Los contenidos están organizados para facilitar la consulta y el acceso rápido a la información, cubriendo temas como normativas, procedimientos administrativos, materiales de construcción, sostenibilidad, y seguridad estructural, entre otros.

El objetivo principal de esta guía es servir como un recurso práctico y de consulta para arquitectos, ingenieros, urbanistas, constructores y todos aquellos involucrados en la planificación, desarrollo y gestión de proyectos de edificación y vivienda. Con un enfoque en la práctica y la actualización constante, se busca aportar soluciones efectivas y recomendaciones que contribuyan a la calidad, seguridad y sostenibilidad de los proyectos.

Esta guía es más que un compendio técnico; es una herramienta para enfrentar los desafíos actuales y anticipar las necesidades futuras de un sector en constante evolución.

La **Guía Práctica sobre Edificación y Vivienda** ha sido concebida como una herramienta esencial para los profesionales que participan en el ámbito de la construcción y la gestión de proyectos habitacionales. Su diseño y enfoque están orientados a facilitar el trabajo diario de arquitectos, ingenieros, urbanistas, técnicos municipales y constructores, brindándoles una fuente confiable y actualizada de información técnica y normativa.

En un sector caracterizado por la constante evolución de los materiales, las técnicas constructivas y, sobre todo, las regulaciones, contar con un recurso como esta guía permite a los profesionales mantenerse al día con los cambios y adaptar sus proyectos a las exigencias del momento. La guía ofrece un **enfoque práctico** que posibilita la aplicación



inmediata de los conceptos y procedimientos, optimizando el tiempo y la gestión de recursos en cada etapa del proyecto.

Entre las utilidades que ofrece esta guía se destacan:

- **Actualización Normativa Continua:** Dada la naturaleza dinámica de la normativa de edificación y vivienda, esta guía se centra en presentar los cambios legislativos y técnicos más recientes. De esta manera, los profesionales pueden estar seguros de que sus proyectos cumplen con los requerimientos legales vigentes y evitan errores costosos derivados de la desactualización normativa.
- **Herramienta de Consulta Rápida:** La guía está organizada de forma clara y accesible, lo que facilita la búsqueda de información específica. Esto resulta invaluable para los profesionales que necesitan soluciones inmediatas o directrices claras para resolver problemas técnicos y administrativos en el desarrollo de proyectos.
- **Soporte en la Toma de Decisiones:** La información contenida no solo abarca aspectos normativos, sino también buenas prácticas y recomendaciones técnicas basadas en la experiencia profesional y en casos de estudio relevantes. Este enfoque ayuda a los profesionales a tomar decisiones fundamentadas, lo que se traduce en proyectos más seguros, eficientes y sostenibles.
- **Optimización de Procedimientos y Recursos:** Al proveer un compendio de conocimientos técnicos y normativos, la guía ayuda a simplificar la gestión de proyectos, minimizando los riesgos de errores y mejorando la planificación y ejecución de las obras. Esto redundará en una mayor eficiencia y en un mejor aprovechamiento de los recursos materiales, humanos y económicos.
- **Orientación en Innovación y Sostenibilidad:** Además de cubrir los aspectos esenciales de la edificación y la vivienda, la guía incluye enfoques innovadores y sostenibles en los proyectos constructivos, proporcionando a los profesionales información relevante para aplicar nuevas tecnologías y prácticas sostenibles en sus diseños.

En conclusión, esta guía se presenta como un recurso imprescindible para aquellos que desean contar con un respaldo técnico y normativo sólido en sus actividades profesionales. Su utilidad se basa en la capacidad de proporcionar soluciones prácticas, orientadas a optimizar el trabajo y a garantizar el éxito de los proyectos de edificación y vivienda.



Normativa general en vigor de la GUIA

[Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación \(LOE\): Establece las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación, asegurando la calidad y seguridad de las estructuras.](#)

[Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios \(RITE\)](#)

[Reglamento de Productos de Construcción \(RPC\)](#)

1. Normativa Estatal sobre Edificación y Vivienda

Código Técnico de la Edificación (CTE)

- **Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo:** Es la normativa básica que establece los requisitos que deben cumplir los edificios en cuanto a seguridad, habitabilidad y eficiencia energética. Contiene varios Documentos Básicos (DB) sobre seguridad estructural, protección frente al ruido, ahorro de energía, salubridad, etc.
- **Modificaciones posteriores del CTE:** Actualizaciones recientes como el **RD 732/2019, de 20 de diciembre**, que introduce cambios relevantes en el Documento Básico HE de Ahorro de Energía.

Ley de Ordenación de la Edificación (LOE)

- **Ley 38/1999, de 5 de noviembre:** Establece los requisitos básicos de calidad de los edificios y sus instalaciones, así como las obligaciones de los agentes que intervienen en el proceso de edificación.

Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE)

- **Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio:** Regula el diseño y mantenimiento de las instalaciones térmicas (calefacción, refrigeración, etc.) en los edificios para asegurar el confort y eficiencia energética.

Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales (RSCIEI)

- **Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre:** Complementa la normativa del CTE en cuanto a la seguridad contra incendios en edificios de uso industrial.

Reglamento de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones (ICT)

- **Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo:** Establece las condiciones técnicas de las infraestructuras de telecomunicaciones en edificios.

2. Normativa Autonómica

Cada comunidad autónoma en España tiene competencias en materia de urbanismo, vivienda y construcción, por lo que suelen tener normativas propias que regulan aspectos como:

- Planes Generales de Ordenación Urbana (PGOU)
- Normas de Habitabilidad y Diseño
- Regulaciones específicas sobre protección del patrimonio arquitectónico y rehabilitación



3. Normativa Municipal

Los municipios tienen normativas específicas recogidas en los **Planes Generales de Ordenación Urbana** y otras ordenanzas municipales sobre:

- Urbanismo y zonificación del suelo.
- Licencias urbanísticas y de obras.
- Conservación y mantenimiento de edificios.

4. Normativa sobre Rehabilitación de Edificios y Regeneración Urbana

- **Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo**, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que incluye disposiciones sobre la rehabilitación de edificios.
- **Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (Ley 8/2013, de 26 de junio)**, que regula las intervenciones en edificios y barrios.

5. Normativa sobre Vivienda Protegida

- **Ley 8/2021, de 2 de junio**, por la que se regulan los derechos y deberes de las personas arrendatarias y la protección a las viviendas sociales.



Documento Básico DB SE de SEGURIDAD ESTRUCTURAL

[Documento Básico DB SE SEGURIDAD ESTRUCTURA](#)

[Documento Básico DB SE-A ACERO](#)

[Documento Básico DB SE-AE ACCIONES EN LA EDIFICACION](#)

[Documento Básico DB SE-C CIMIENTOS](#)

[Documento Básico DB SE-F FABRICA](#)

[Documento Básico DB SE-M MADERA](#)

Antiguas NORMAS TECNOLOGICAS DE LA EDIFICACION (NTE)

[NTE-ITP «Instalaciones de Transporte: Cintas/personas»](#)

[NTE-ITE «Instalaciones de Transporte. Escaleras Mecánicas»](#)

[NTE-ITA «Instalaciones de Transporte: Ascensores»](#)

[NTE-ISV «Instalaciones de Salubridad: Ventilación»](#)

[NTE-ISS «Instalaciones de Salubridad: Saneamiento»](#)

[NTE-ISH «Instalaciones de Salubridad: Humos y gases»](#)

[NTE-ISD «Instalaciones de Salubridad: Depuración y vertido»](#)

[NTE-ISB «Instalaciones de Salubridad: Basuras»](#)

[NTE-ISA «Instalaciones de Salubridad: Alcantarillado»](#)

[NTE-IPP «Instalaciones de Protección: Pararrayos»](#)

[NTE-IPF «Instalaciones de Protección: Contra el fuego»](#)

[NTE-IGW «Instalaciones de Gas. Vapor»](#)

[NTE-IGV «Instalaciones de Gas: Vacío»](#)

[NTE-IGO «Instalaciones de Gas: Oxígeno»](#)

[NTE-IGN «Instalaciones de Gas: Natural»](#)

[NTE-IGL «Instalaciones de Gas: Licuados» \(«B.O.E.»](#)

[NTF-IGC «Instalaciones de Gas: Ciudad»](#)

[NTE-IGA «Instalaciones de Gas. Aire comprimido»](#)

[NTE-IFR «Instalaciones de Fontanería: Riego»](#)

[NTE-IFF «Instalaciones de Fontanería: Agua fría»](#)

[NTE-IFC «Instalaciones de Fontanería: Agua caliente»](#)

[NTE-IFA «Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento»](#)

[NTE-IET Centros de transformación](#)

[NTE-IER «Instalaciones de Electricidad. Red exterior»](#)

[NTE-IEP «Instalaciones de Electricidad: Puesta a tierra»](#)

[NTE-IEI «Instalaciones de Electricidad: Alumbrado interior»](#)



[NTE-IEB «Instalaciones de Electricidad: Baja Tensión»](#)
[NTE-IDL «Instalaciones de Depósitos de: Combustibles líquidos»](#)
[NTE-IDC, «Instalaciones de Depósito de: Carbón»](#)
[NTE-ICT «Instalaciones de climatización. Torres de refrigeración»](#)
[NTE-ICR «Instalaciones de Climatización: Radiación»](#)
[NTE-ICI «Instalaciones de climatización. Individuales»](#)
[NTE-ICC «Instalaciones de Climatización: Calderas»](#)
[NTE-IAV Instalaciones audiovisuales Telex](#)
[NTE-IAV «Instalaciones Audiovisuales: Video»](#)
[NTE-IAT «Instalaciones Audiovisuales: Telefonía»](#)
[NTE-IAM «Instalaciones Audiovisuales: Megafonía»](#)
[NTE-IAA «Instalaciones Audiovisuales: Antenas»](#)



Introducción

CALIDAD DE LA EDIFICACION

- La calidad en la edificación se ha consolidado como un pilar fundamental en la industria de la construcción. No se trata únicamente de cumplir con los requisitos legales o de alcanzar estándares técnicos predefinidos, sino de garantizar que las edificaciones ofrezcan seguridad, durabilidad, eficiencia y confort a sus usuarios, a la vez que se optimizan los recursos y se minimiza el impacto ambiental. En este sentido, el concepto de calidad en la edificación abarca una visión holística que integra aspectos técnicos, normativos, funcionales y de sostenibilidad, todos interconectados y necesarios para el éxito de un proyecto.
- Esta sección de la guía tiene como propósito ofrecer un enfoque exhaustivo y práctico sobre la calidad de la edificación, abordando los componentes esenciales y los métodos clave para gestionar y garantizar la calidad en cada fase del proyecto. Desde los primeros pasos en el diseño arquitectónico, hasta los procesos de construcción, control y evaluación final, el objetivo es que los profesionales del sector puedan disponer de una referencia clara y concreta que les permita tomar decisiones fundamentadas y orientadas a la excelencia.
- La calidad de una edificación comienza mucho antes de que se coloque la primera piedra. En la fase de diseño, las decisiones relativas a la planificación, la elección de materiales y la incorporación de sistemas y tecnologías innovadoras tienen un impacto directo en la calidad final de la construcción. Por ello, es imprescindible contar con criterios técnicos y normativos sólidos, que aseguren la idoneidad de las soluciones propuestas, la correcta integración de los sistemas constructivos y la optimización de los recursos.
- En la fase de ejecución, la calidad depende en gran medida de la correcta aplicación de los procedimientos constructivos y del control riguroso de cada etapa. La elección de materiales de alta calidad, la formación y competencia de los operarios, y el seguimiento de protocolos de control y supervisión resultan determinantes para evitar defectos, retrasos y sobrecostos que puedan comprometer la funcionalidad y la durabilidad de la edificación.
- Una vez finalizada la obra, el aseguramiento de la calidad se traslada a la etapa de control y evaluación, donde se verifican los niveles de cumplimiento con las especificaciones del proyecto y las normativas vigentes. Este control se realiza mediante ensayos, inspecciones y auditorías que permiten certificar que la edificación cumple con los estándares de seguridad, habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética, entre otros.
- En el contexto actual, la calidad en la edificación no puede desvincularse de la sostenibilidad. La incorporación de prácticas sostenibles y la optimización del ciclo de vida de los materiales no solo reducen el impacto ambiental, sino que también mejoran la rentabilidad y la vida útil de los proyectos. Por ello, en esta sección se abordarán los criterios de sostenibilidad aplicables a la construcción y se ofrecerán herramientas para la evaluación y mejora continua de los proyectos, garantizando un equilibrio entre el desempeño técnico, el confort de los usuarios y el respeto por el entorno.
- En conclusión, esta sección de la guía se presenta como un recurso indispensable para todos los profesionales del sector que buscan implementar una gestión de la calidad eficiente y orientada a resultados. La calidad en la edificación no es un objetivo aislado, sino un proceso continuo que implica una planificación adecuada, una ejecución rigurosa y una evaluación constante. La búsqueda de la excelencia requiere un compromiso firme con la calidad en todas las etapas del proyecto, desde la concepción inicial hasta la entrega final, y esta guía pretende ser el apoyo necesario para alcanzar ese objetivo.



- Con este enfoque integral y práctico, se espera que los profesionales puedan llevar a cabo proyectos de edificación que no solo cumplan con las normativas vigentes, sino que se destaquen por su seguridad, funcionalidad, sostenibilidad y valor para sus usuarios y el entorno.



EL PROYECTO TECNICO

Índice:

- EL PROYECTO DE OBRAS
- LOS AGENTES INTERVINIENTES EN LA EDIFICACIÓN
- EL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN
- DOCUMENTACIÓN DEL CONTROL DE LA OBRA
- DOCUMENTACIÓN DEL SEGUIMIENTO DE LA OBRA
- EL LIBRO DEL EDIFICIO

EL PROYECTO DE OBRAS

El Proyecto de obras de edificación es el conjunto de documentos mediante el cual se definen y determinan las obras a realizar de acuerdo a lo establecido en el contrato de encargo suscrito con el promotor, con sujeción a la ordenación urbanística de aplicación y justificando técnicamente las soluciones propuestas según las especificaciones requeridas por las normativas técnicas correspondientes.

El Real Decreto 2512/1977, de 17 de junio, regulador de las tarifas de honorarios de los arquitectos —derogado en su aspecto económico por la Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en materia de Suelo y de Colegios Profesionales— distingue entre anteproyecto, proyecto básico y proyecto de ejecución, distinción que ha perdurado en la práctica técnica y se ha integrado normativamente en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

a) Anteproyecto: es la fase del trabajo en la que se exponen los aspectos fundamentales de las características generales de la obra: funcionales, formales, constructivas y económicas, al objeto de proporcionar una primera imagen global de la misma y establecer un avance de presupuesto (art. 1.4.2 del RD 2512/1977).

b) Proyecto básico: es la fase del trabajo en la que se definen de modo preciso las características generales de la obra mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Su contenido es suficiente para solicitar, una vez obtenido el preceptivo visado colegial, la licencia municipal u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para llevar a cabo la construcción (art. 1.4.3).

c) Proyecto de ejecución: es la fase del trabajo que desarrolla el proyecto básico, con la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos, y puede llevarse a cabo, en su totalidad, antes del comienzo de la obra o, parcialmente, antes y durante la ejecución de la misma. Su contenido reglamentario es suficiente para obtener el visado colegial necesario para iniciar las obras (art. 1.4.4).

Por su parte, el artículo 4 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, define el proyecto como “el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras



contempladas en el art. 2º, y “habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable”.

Como afirman Ximénez de Sandoval y Santana Arozena, el Proyecto aparece como el instrumento definitorio de la iniciativa promotora y ordenador del proceso constructivo y, como tal

- a) es objeto de la licencia de obras a la que se incorpora como condición material de la misma, es decir, como concreción de lo autorizado;
- b) se incorpora asimismo al contrato de obra en tanto que determinación material de su objeto;
- c) como instrumento técnico rector del proceso, es norma de actuación vinculante para el constructor y restantes agentes que intervienen en la ejecución de las obras.

Además, a partir de esta configuración básica, la propia LOE asigna al Proyecto determinadas funciones complementarias, novedosas al menos en el ámbito de la legislación estatal, y cuya utilidad futura parece evidente. Así, el Proyecto

a) constituye el referente objetivo del control de calidad del proceso constructivo, tanto en la propia fase de proyecto como durante el curso de la ejecución material de la obra proyectada, de conformidad con lo previsto en los artículos 7 y 14 de la LOE y en el artículo 5 del CTE;

b) una vez actualizado, en su caso, con las modificaciones adecuadas, será el documento de acreditación de la realidad de la obra ejecutada a efectos de su recepción, conforme al artículo 6.2 de la LOE; y

c) habrá de incorporarse o acompañar a los contratos de transmisión de lo construido, en unión del manual de instrucciones correspondiente, como referente del uso y mantenimiento adecuados del edificio, tal como establece el artículo 7.2.c de la LOE y el Anejo I del CTE.

El apartado 2 del artículo 4 de la LOE añade que “cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, se mantendrá entre todos ellos la necesaria coordinación sin que se produzca una duplicidad en la documentación ni en los honorarios a percibir por los autores de los distintos trabajos indicados”, principio reforzado por la Disposición adicional segunda del CTE.

Según la LOE, por tratarse de obras de edificación, precisan de proyecto técnico las siguientes:

- a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, o tengan



por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección (art. 2.2 LOE).

Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio (art. 2.3 LOE).

El RD 314/2006, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, establece que el proyecto describirá el edificio y definirá las obras de ejecución del mismo con el detalle suficiente para que puedan valorarse e interpretarse inequívocamente durante su ejecución.

Más concretamente y desde el punto de vista conceptual, el Anejo III destinado a la terminología define los siguientes conceptos:

Proyecto: es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras contempladas en el art. 2 de la LOE, y en el que se justifican técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.

Proyecto básico: fase del trabajo en la que se definen de modo preciso las características generales de la obra, mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Su contenido es suficiente para solicitar, una vez obtenido el preceptivo visado colegial, la licencia municipal u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para iniciar la construcción.

Proyecto de ejecución: fase del trabajo en la que se desarrolla el proyecto básico, con la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos, definiendo la obra en su totalidad. Su contenido será el necesario para la realización de las obras contando con el preceptivo visado colegial y la licencia correspondiente.

Proyectos parciales: los que desarrollan o completan el proyecto en aspectos concretos referentes a tecnologías específicas o instalaciones del edificio, definiendo con suficiente detalle para su ejecución, sus características constructivas. Su contenido será el necesario para la realización de las obras que en él se contemplan y contará con el preceptivo visado colegial.

Por su parte, el art. 6.3 del Código establece de forma más detallada la caracterización tanto del proyecto básico como del proyecto de ejecución, afirmando que “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. Aunque su contenido no permita verificar todas las condiciones que exige el CTE, definirá las prestaciones que el edificio



proyectado ha de proporcionar para cumplir las exigencias básicas y, en ningún caso, impedirá su cumplimiento; 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. El proyecto de ejecución incluirá los proyectos parciales u otros documentos técnicos que, en su caso, deban desarrollarlo o completarlo, los cuales se integrarán en el proyecto como documentos diferenciados bajo la coordinación del proyectista.”

Respecto del contenido del proyecto, el mismo definirá las obras proyectadas con el detalle adecuado a sus características, de modo que pueda comprobarse que las soluciones propuestas cumplen las exigencias básicas de este CTE y demás normativa aplicable. Esta definición incluirá, al menos, la siguiente información:

a) las características técnicas mínimas que deben reunir los productos, equipos y sistemas que se incorporen de forma permanente en el edificio proyectado, así como sus condiciones de suministro, las garantías de calidad y el control de recepción que deba realizarse;

b) las características técnicas de cada unidad de obra, con indicación de las condiciones para su ejecución y las verificaciones y controles a realizar para comprobar su conformidad con lo indicado en el proyecto. Se precisarán las medidas a adoptar durante la ejecución de las obras y en el uso y mantenimiento del edificio, para asegurar la compatibilidad entre los diferentes productos, elementos y sistemas constructivos;

c) las verificaciones y las pruebas de servicio que, en su caso, deban realizarse para comprobar las prestaciones finales del edificio; y

d) las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio terminado, de conformidad con lo previsto en el CTE y demás normativa que sea de aplicación.

El CTE incorpora el siguiente cuadro.

Contenido del proyecto	Observaciones
I. Memoria.	.
1. Memoria descriptiva:	Descriptiva y justificativa, que contenga la información siguiente:
1.1 Agentes*.	Promotor, proyectista, otros técnicos.
1.2 Información previa*.	Antecedentes y condicionantes de partida, datos del emplazamiento, entorno físico, normativa urbanística, otras normativas, en su caso.
	Datos del edificio en caso de rehabilitación, reforma o ampliación. Informes realizados.
1.3 Descripción del proyecto*.	Descripción general del edificio, programa de necesidades, uso característico del edificio y otros usos previstos, relación con el entorno.



	Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas, normas de disciplina urbanística, ordenanzas municipales, edificabilidad, funcionalidad, etc.
	Descripción de la geometría del edificio, volumen, superficies útiles y construidas, accesos y evacuación.
	Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal), el sistema de compartimentación, el sistema envolvente, el sistema de acabados, el sistema de acondicionamiento ambiental y el de servicios.
1.4 Prestaciones del edificio*	Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. Se indicarán en particular las acordadas entre promotor y proyectista que superen los umbrales establecidos en el CTE.
	Se establecerán las limitaciones de uso del edificio en su conjunto y de cada una de sus dependencias e instalaciones.
2. Memoria constructiva:	Descripción de las soluciones adoptadas:
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, estructura portante y estructura horizontal).	Se establecerán los datos y las hipótesis de partida, el programa de necesidades, las bases de cálculo y procedimientos o métodos empleados para todo el sistema estructural, así como las características de los materiales que intervienen.
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.
	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 2.6.2.
2.4 Sistema de compartimentación.	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 Sistemas de acabados.	Se indicarán las características y prescripciones de los acabados de los paramentos a fin de cumplir los requisitos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad.
	Se indicarán los datos de partida, los objetivos a cumplir, las prestaciones y las bases de cálculo para cada uno de los subsistemas siguientes:



2.6 Sistemas de acondicionamiento e instalaciones.	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. También se justificarán las prestaciones del edificio que mejoren los niveles exigidos en el CTE.
3.1 Seguridad Estructural.	.
3.2 Seguridad en caso de incendio*.	.
3.3 Seguridad de utilización.	.
3.4 Salubridad.	.
3.5 Protección contra el ruido.	.
3.6 Ahorro de energía.	.
Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones.	Justificación del cumplimiento de otros reglamentos obligatorios no realizada en el punto anterior, y justificación del cumplimiento de los requisitos básicos relativos a la funcionalidad de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.
Anejos a la memoria:	El proyecto contendrá tantos anejos como sean necesarios para la definición y justificación de las obras.
Información geotécnica.	.
Cálculo de la estructura.	.
Protección contra el incendio.	.
Instalaciones del edificio.	.
Eficiencia energética.	.
Estudio de impacto ambiental.	.
Plan de control de calidad.	.
Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, en su caso.	.
II. Planos.	El proyecto contendrá tantos planos como sean necesarios para la definición en detalle de las obras. En caso de obras de rehabilitación se incluirán planos del edificio antes de la intervención.



Plano de situación *.	Referido al planeamiento vigente, con referencia a puntos localizables y con indicación del norte geográfico.
Plano de emplazamiento*.	Justificación urbanística, alineaciones, retranqueos, etc.
Plano de urbanización*.	Red viaria, acometidas, etc.
Plantas generales*.	Acotadas, con indicación de escala y de usos, reflejando los elementos fijos y los de mobiliario cuando sea preciso para la comprobación de la funcionalidad de los espacios.
Planos de cubiertas*.	Pendientes, puntos de recogida de aguas, etc.
Alzados y secciones*.	Acotados, con indicación de escala y cotas de altura de plantas, gruesos de forjado, alturas totales, para comprobar el cumplimiento de los requisitos urbanísticos y funcionales.
Planos de estructura.	Descripción gráfica y dimensional de todo del sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal). En los relativos a la cimentación se incluirá, además, su relación con el entorno inmediato y el conjunto de la obra.
Planos de instalaciones.	Descripción gráfica y dimensional de las redes de cada instalación, plantas, secciones y detalles.
Planos de definición constructiva.	Documentación gráfica de detalles constructivos.
Memorias gráficas.	Indicación de soluciones concretas y elementos singulares: carpintería, cerrajería, etc.
Otros.	.
III. Pliego de condiciones.	.
Pliego de cláusulas administrativas.	.
Disposiciones generales.	.
Disposiciones facultativas.	.
Disposiciones económicas.	.
Pliego de condiciones técnicas particulares.	.
Prescripciones sobre los materiales.	Características técnicas mínimas que deben reunir los productos, equipos y sistemas que se incorporen a las obras, así como sus condiciones de suministro, recepción y conservación, almacenamiento y manipulación, las garantías de calidad y el control de recepción que deba realizarse incluyendo el muestreo del producto, los ensayos a realizar, los criterios de aceptación y rechazo, y las acciones a adoptar y los criterios de uso, conservación y mantenimiento.



	Estas especificaciones se pueden hacer por referencia a pliegos generales que sean de aplicación, Documentos Reconocidos u otros que sean válidas a juicio del proyectista.
Prescripciones en cuanto a la ejecución por unidades de obra.	Características técnicas de cada unidad de obra indicando su proceso de ejecución, normas de aplicación, condiciones previas que han de cumplirse antes de su realización, tolerancias admisibles, condiciones de terminación, conservación y mantenimiento, control de ejecución, ensayos y pruebas, garantías de calidad, criterios de aceptación y rechazo, criterios de medición y valoración de unidades, etc.
	Se precisarán las medidas para asegurar la compatibilidad entre los diferentes productos, elementos y sistemas constructivos.
Prescripciones sobre verificaciones en el edificio terminado.	Se indicarán las verificaciones y pruebas de servicio que deban realizarse para comprobar las prestaciones finales del edificio.
IV. Mediciones.	Desarrollo por partidas, agrupadas en capítulos, conteniendo todas las descripciones técnicas necesarias para su especificación y valoración.
V. Presupuesto.	.
Presupuesto aproximado*.	Valoración aproximada de la ejecución material de la obra proyectada por capítulos.
Presupuesto detallado.	Cuadro de precios agrupado por capítulos.
	Resumen por capítulos, con expresión del valor final de ejecución y contrata.
	Incluirá el presupuesto del control de calidad.
	Presupuesto del Estudio de Seguridad y Salud.

LOS AGENTES INTERVINIENTES EN LA EDIFICACIÓN

Según dispone el artículo 5 del Código Técnico de la Edificación, “serán responsables de la aplicación del CTE los agentes que participan en el proceso de la edificación, según lo establecido en el Capítulo III de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE)”.

Son agentes de la edificación todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la edificación, tal y como establece el artículo 8 de la LOE, desde el promotor hasta los proyectistas, constructores, directores de obra y de ejecución, coordinadores de seguridad, suministradores de productos, entidades y laboratorios de control de calidad y demás técnicos intervinientes.

EL PROMOTOR

Según la LOE, se considerará promotor a cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o



colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título (art. 9 LOE).

Como señala Manuel Velázquez, “es decir, el propietario del terreno o edificio sobre el que se realiza la obra puede optar entre asumir él mismo la condición de promotor y cumplir, en tal caso, con todas las obligaciones que le exige la legislación vigente, o bien puede contratar a otro empresario con mejor conocimiento y experiencia para que realice esta labor y le entregue la obra ‘llave en mano’, quedando así excluido de toda exigencia legal respecto al cumplimiento de las obligaciones de prevención de riesgos laborales durante su ejecución, exceptuando, en el caso de que el propietario tenga trabajadores propios en el terreno o edificación, las de coordinación con las empresas presentes en la obra”.

Por su parte, Ximénez de Sandoval y Santana Arozena aclaran que “a tenor de la definición legal, ha de reputarse promotor también a la persona que asume esas funciones de impulso, programación y financiación en el exclusivo ánimo de obtener una edificación para sí, lo que de suyo implica que el autopromotor, esto es, el simple particular que, por ejemplo, persigue solo la construcción de su propia vivienda, queda asimismo incurso en el ámbito de las prescripciones que la LOE destina al promotor, y ello con todas sus consecuencias, incluidas, por tanto, las conectadas al régimen legal de responsabilidades y garantías”.

Nuevamente, Manuel Velázquez indica que “el promotor es, de hecho, el principal sujeto en una obra de construcción, puesto que asume el proyecto y diseño inicial de la obra, contrae la responsabilidad de dirigir la misma, ya que es quien contrata al proyectista y a la dirección facultativa, y además interviene también en la coordinación de las medidas de seguridad y salud en la obra, por cuanto que es él quien designa al coordinador de seguridad y salud, respondiendo de sus actos y omisiones, y elige a las empresas contratistas”.

Son obligaciones del promotor, según el artículo 9 de la LOE:

- a) Ostentar sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculte para construir en él.
- b) Facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto, así como autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del mismo.
- c) Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de recepción de la obra.
- d) Suscribir los seguros previstos en el artículo 19 de la LOE: seguro de daños materiales (decenal), seguro de caución o garantía trienal en su caso, y seguro de responsabilidad civil.
- e) Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada, incluyendo el Libro del Edificio (conforme al artículo 7.2.c LOE y Anejo I del CTE), o cualquier otro documento exigible por las Administraciones competentes, incluyendo, en su caso, el Libro del Edificio Digital en proyectos con financiación pública conforme al Real Decreto 853/2021.

EL PROYECTISTA

El proyectista es el agente que, por encargo del promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, redacta el proyecto conforme al artículo 10 de la LOE. El proyecto deberá respetar las exigencias básicas que establece el CTE, conforme al artículo 3 del mismo y los artículos 4 y 5 de la LOE.

No obstante, resulta posible que para una misma edificación concurren varios proyectistas, ya que la Ley permite redactar proyectos parciales o documentos técnicos específicos (estructuras, instalaciones, eficiencia energética, etc.), siempre que estén coordinados con el autor del proyecto principal. En tales casos, cada proyectista asume la autoría, responsabilidad y firma del proyecto parcial que elabora, conforme al artículo 10.2 de la LOE.

Son obligaciones del proyectista, de acuerdo con dicho precepto:



a) Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, según corresponda, y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En el caso de personas jurídicas, se deberá designar al técnico responsable con la titulación correspondiente.

La LOE trata de resolver un asunto tradicionalmente controvertido como es el de las atribuciones profesionales, remitiendo al régimen establecido por la legislación sobre colegios profesionales y normativa sectorial específica, teniendo en cuenta las peculiaridades del edificio, su uso previsto y su complejidad técnica.

b) Redactar el proyecto con sujeción a la normativa vigente, al encargo recibido y a lo establecido en el contrato, entregándolo visado cuando así lo requiera la normativa aplicable (por ejemplo, en edificios públicos o de interés histórico, conforme a la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y su normativa autonómica de desarrollo).

c) Acordar, en su caso, con el promotor la contratación de colaboraciones parciales, debiendo asegurar la coherencia técnica y formal del conjunto del proyecto, y asumiendo la coordinación documental cuando sea autor del proyecto principal.

EL CONSTRUCTOR

El constructor es el agente que asume, contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas, con sujeción al proyecto, a la normativa aplicable y al contrato de obra, conforme al artículo 11 de la LOE.

Comparto la opinión de Ximénez de Sandoval y Santana Arozena, cuando afirman que “el legislador ha desperdiciado la ocasión de introducir un cierto grado de tecnificación o cualificación mínima exigible para poder tener acceso al desempeño de la correspondiente actividad, omisión verdaderamente llamativa en las puertas del siglo XXI, en que el proceso constructivo ofrece ya un altísimo grado de complejidad técnica y sofisticación tecnológica, arropado además, en buena parte, en un no menos denso y complejo bloque normativo de obligada observancia (al servicio de la seguridad de bienes y personas), no obstante todo lo cual la conducción material del proceso cabe sea puesta en manos de cualquiera, con sólo que cumplimente sus obligaciones de alta fiscal, situación tanto más sorprendente cuanto que, sin embargo, la Ley refuerza su estándar de exigencias garantistas en todos los restantes niveles”.

Son obligaciones del constructor, conforme al artículo 11 de la LOE:

a) Ejecutar la obra con sujeción al proyecto aprobado, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra y del director de ejecución de la obra, a fin de alcanzar la calidad exigida en el proyecto.

b) Estar en posesión de la titulación o capacitación profesional, técnica o empresarial que le habilite para actuar como constructor, conforme a lo exigido por la normativa de contratación, prevención de riesgos y cualificación profesional.

c) Designar al jefe de obra, que asumirá la representación técnica del constructor en la obra y que, por su titulación o experiencia, deberá tener la capacitación adecuada de acuerdo con las características y complejidad de la obra.

d) Asignar a la obra los medios humanos y materiales que su importancia requiera.

e) Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el contrato, conforme a la Ley 32/2006, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción, y su Reglamento aprobado por Real Decreto 1109/2007.

f) Firmar el acta de replanteo o de comienzo de obra y el acta de recepción.

g) Facilitar al director de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.

h) Suscribir las garantías previstas en el artículo 19 de la LOE: seguro de responsabilidad decenal, y en su caso, seguros de daños materiales o caución para elementos estructurales o de terminación.

EL DIRECTOR DE OBRA

El director de obra es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los

