

**CN** **CIVITASNOVA**  
arquitectura y urbanismo

## CIVITASNOVA ARQUITECTURA Y URBANISMO

---

En **CivitasNova Arquitectura y Urbanismo** tenemos por objetivo que nuestros clientes disfruten de un cuidado diseño y una alta eficiencia energética, y que lo hagan con unos costes aquilatados, lo que conseguimos gracias a la aplicación de tecnología de vanguardia y al control exhaustivo del coste de desarrollo de la obra.

Como director del proyecto me implico completamente en el desarrollo de éste, para alcanzar la atención personalizada y detallada que los clientes merecen. Desde que recuerdo, siempre me ha interesado la arquitectura. Me dedico a la arquitectura por vocación y con el convencimiento de que un buen proyecto puede mejorar la vida de aquellos que lo disfrutan.

Mi objetivo último es mejorar la vida de mis clientes. En el caso de promotores particulares, atendiendo con detalle sus necesidades y requerimientos, para que la vivienda, oficina o negocio que les proyecte supere todas sus expectativas. En el caso de promotores profesionales, proyectando edificios con un cuidado diseño y estudiados para controlar minuciosamente el coste de la obra, mejorando la rentabilidad de sus promociones.

En cualquier caso, nos volcamos para obtener la máxima eficiencia energética, porque nos importa nuestro planeta.

Para ello:

1. Analizamos con detenimiento las necesidades de nuestros clientes
2. Estudiamos con cuidado los condicionantes externos: normativa, planeamiento, ubicación, soleamiento...
3. Proponemos diferentes soluciones

Todo ello aplicando la más moderna tecnología (BIM, Lean Construction, Realidad Virtual...), a fin de que nuestros proyectos sean rigurosos (lo que facilita el desarrollo de la obra, la mejora en los plazos de ejecución de obra y el control de costes) y cumplan con las necesidades y expectativas marcadas por nuestros clientes.

## NUESTRA FORMA DE TRABAJAR

---

Un proyecto de arquitectura es un documento técnico complejo. En CivitasNova Arquitectura y Urbanismo afrontamos este proceso con una metodología contratada, aplicando tecnología de vanguardia (BIM: Building Information Modeling) y rigor para obtener los mejores resultados posibles.

Es una metodología contrastada que nos ha dado muy buenos resultados a lo largo de numerosos proyectos, y que, a continuación, les detallamos.

### 1 – DEFINICIÓN DE LOS CONDICIONANTES DE PARTIDA. ESTUDIOS PREVIOS.

---

Cuando nos enfrentamos con un nuevo proyecto comenzamos estudiando detenidamente las necesidades de nuestros clientes en todos los ámbitos que pueden afectar al proyecto: gustos estéticos, necesidades funcionales, condicionantes marcados por la normativa de aplicación o la localización de la parcela, aspectos económicos...

Lo primero que hacemos es marcar el ámbito de actuación. Para ello:

- **Estudiamos detenidamente con el cliente sus gustos estéticos.** Para ello disponemos de una amplia base de datos de fotografías, proyectos e imágenes de distintos edificios o zonas de éstos, que analizamos con el cliente para definir sus gustos y preferencias. Una vivienda supone una inversión importante y se debe atender a la misma con la dedicación que merece.
- **Analizamos con cuidado el programa funcional que nos plantea el cliente.** que necesita en su vivienda, cuántas estancias, de qué superficie, cómo las usa. Cada persona, cada familia es un mundo, y el modo de usar su vivienda responde a la personalidad que manifiesta. Estudiamos las necesidades del cliente porque debe ser la vivienda la que se adapte a esas necesidades, y no la persona la que se adapta al espacio en el que vive.
- **Marcamos unos límites presupuestarios.** Decía un antiguo profesor que todo es posible hasta la completa ruina del propietario. En CivitasNova pedimos al cliente que nos fije un presupuesto, orientándose en lo que sea preciso, y desarrollamos el proyecto de acuerdo con ese presupuesto. Tenemos en cuenta todos los gastos posibles y, si la vivienda que se pretende construir no se adapta al presupuesto marcado, informamos al promotor a fin de tomar las medidas necesarias (actuando sobre el tamaño, las calidades, el diseño...) a fin de que no nos llevemos sorpresas desagradables en el desarrollo de la obra.

- **Acotamos los condicionantes que nos marcarán el proyecto.** Antes de comenzar a proyectar redactamos una ficha de condiciones urbanísticas, realizamos un levantamiento topográfico de la parcela, fijamos la situación de ésta en relación con el recorrido solar... Estudiamos todos los condicionantes que actuarán sobre el proyecto, para que cualquier aspecto relevante haya sido tenido en cuenta desde el principio.

**Esta fase suele precisar, aproximadamente, de entre una y dos semanas,** en el transcurso de las cuales será preciso mantener una reunión intensa con el cliente para definir correctamente sus gustos, necesidades, aspiraciones... Solamente cuando hemos pasado esta fase de análisis comenzamos a desarrollar el proyecto de la vivienda.

## **2 – FASE DE ANTEPROYECTO.**

---

Tal y como hemos comentado, solamente cuando tenemos claros todos los condicionantes que van a influir en el diseño de la vivienda comenzamos a trabajar en el proyecto de ésta. Abordamos el proyecto dando absoluta prioridad a estos condicionantes, especialmente a los que vienen impuestos por el cliente: programa de necesidades, presupuesto disponible, estilo, gustos, preferencias...

Con estos condicionantes elaboramos un primer anteproyecto, que ya definimos con un elevado nivel de detalle. Desde estos primeros pasos trabajamos con metodología BIM, por lo que incluso los primeros bocetos pueden ser mostrados a nuestros clientes en visores 3D, como el Adobe Acrobat 3D o Lumion 3D Viewer, facilitando de este modo la comprensión del proyecto al cliente.

En esta fase nuestro contacto con el cliente es continuo pues, aunque nosotros somos los que diseñamos la vivienda, es el cliente el que mejor conoce sus gustos y necesidades. Por ello **desarrollamos tantos anteproyectos como sea necesario para alcanzar la completa satisfacción del cliente**, y mantenemos con el cliente cuantas reuniones sean precisas para definir correctamente su vivienda. Se trata de una fase fundamental, pues es realmente en esta fase donde se define completamente la vivienda. Por ello el desarrollo de esta fase tiene una duración muy variable, dependiendo de que el cliente quede satisfecho con una primera propuesta o haya que desarrollar varias hasta alcanzar la solución adecuada.

Personalmente, nosotros **nos comprometemos a tener preparado un primer Anteproyecto en un plazo de dos semanas desde la obtención de todos los datos necesarios.** A partir de ahí, el tiempo preciso para concluir esta fase dependerá del tiempo de reflexión que precise el cliente, del número de propuestas que haya que desarrollar....

En cualquier caso, es una fase que creemos que debe desarrollarse sin prisas. Pulir la vivienda en esta fase disminuirá las modificaciones en fase de obra, modificaciones que pueden suponer retrasos importantes y que pueden disparar el coste de la vivienda.

### 3 – FASE DE PROYECTO BÁSICO.

---

El **Proyecto Básico** contiene la **documentación mínima exigible para la obtención de la licencia** de obras, Licencia que, en cualquier caso, quedaría condicionada a la presentación del correspondiente Proyecto de Ejecución.

Habitualmente, y a fin de agilizar la tramitación del expediente, en el estudio realizamos el Proyecto Básico y solicitamos licencia con dicho documento, avanzando en el desarrollo del Proyecto de Ejecución mientras el ayuntamiento tramita la licencia correspondiente. Partiendo del Anteproyecto aprobado por el cliente, el proyecto básico añade una serie de documentos técnicos, como puedan ser:

- **Memoria**

- Agentes que intervienen, descripción del proyecto...
- Cuadros de superficies del proyecto
- Ficha de justificación del cumplimiento de la normativa urbanística
- Justificación de las prestaciones del proyecto según el Código Técnico de la Edificación.
- Justificación del cumplimiento del Documento Básico de Seguridad ante Incendios del CTE.
- Presupuesto simplificado del proyecto.

- **Planos**

- Justificación del cumplimiento de normativa urbanística.
- Distribución y mobiliario
- Cotas y superficies
- Alzados y secciones acotadas
- Justificación del cumplimiento del Documento Básico de Seguridad ante Incendios del CTE.

Con este documento se solicita la correspondiente **Licencia Municipal de Obras**, momento en el que **hay que abonar la correspondiente TASA. El desarrollo de esta fase precisará de entre una y dos semanas desde la aprobación, por parte del cliente, del Anteproyecto correspondiente.** Una vez que se dispone del documento la tramitación éste por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo precisará, dada nuestra experiencia en con el Ayuntamiento de Córdoba, de un mínimo de cinco meses, pudiendo dilatarse en el tiempo hasta los ocho – doce meses.

A fin de procurar acortar al máximo estos plazos estudiamos el proyecto con detenimiento para evitar posibles reparos en la tramitación de la licencia. Por ello, antes de presentar el proyecto en el ayuntamiento formalmente procuramos mantener una reunión con los técnicos municipales a fin de solventar cualquier incidencia previamente a la tramitación de la licencia.

## 4 – PROYECTO DE EJECUCIÓN.

---

El **Proyecto de Ejecución** es el documento que, en desarrollo del Proyecto Básico, **define completamente el proyecto en sus aspectos más técnicos**. Incluye, entre otros documentos, los siguientes:

- **Memoria**
  - Descripción constructiva pormenorizada del proyecto
  - Memoria justificativa de los distintos documentos que componen el Código Técnico
  - Anexo de información geotécnica.
  - Anexos de cálculos de estructuras e instalaciones
  - Anexo de gestión de residuos de obra
  - Anexo de Calificación y Certificación energética del proyecto.
  - Estudio de Seguridad y Salud.
  - Plan de Control de Calidad de la obra.
- **Pliego de Condiciones.**
  - Pliego de Condiciones Administrativas (documento contractual que enmarca la relación entre promotor, técnicos, contratista...)
  - Pliego de Condiciones Técnicas (documento contractual que indica cómo debe ejecutarse cada una de las partidas de obra, los criterios aceptación o rechazo de materiales, forma de medición de las diferentes partidas...)
- **Mediciones y Presupuesto** del Proyecto, que incluye una medición pormenorizada de las diferentes unidades de obra, junto con un presupuesto estimado de dichas partidas.
- **Planos**
  - Planos de estructuras
  - Planos de instalaciones
  - Detalles constructivos
  - Detalles de carpinterías
  - Planos de Seguridad y Salud.

Se trata de un documento fundamental, pues define técnicamente el proyecto y será el documento que marcará la pauta del desarrollo de la obra.

**Su desarrollo completo llevará, aproximadamente, entre cuatro y ocho semanas**, si bien, en el estudio, habitualmente lo desarrollamos **mientras en el ayuntamiento se tramita la licencia**, por lo que, una vez obtenida la misma, la presentación será inmediata.

Incluso en el supuesto de que el Proyecto Básico tenga reparos durante la tramitación de la licencia, lo normal es que estos reparos no afecten profundamente el proyecto, por lo que las modificaciones precisas podrán incorporarse al proyecto de ejecución con rapidez, a fin de acortar los plazos precisos para poder dar comienzo a las obras.

Una vez obtenida licencia con el Proyecto Básico **habrá que presentar el Proyecto de Ejecución, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, en el ayuntamiento**, que deberá emitir un segundo informe previamente al inicio de las obras. Al presentar el Proyecto de Ejecución **habrá que abonar el ICIO** (Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras) **cuyo valor es del 3,46% del presupuesto del proyecto.**

## 5 – DIRECCIÓN DE OBRAS.

### 5.1 – COMIENZO DE LAS OBRAS.

---

Finalmente, obtenida la licencia, se podrá dar comienzo a las obras de construcción. El comienzo de las obras se producirá mediante:

- Fijación por parte del ayuntamiento, de Alineaciones y Rasantes (previo abono de una tasa).
- La firma del Acta de Replanteo e Inicio de Obras.
- La firma del Acta de Aprobación del Plan de Seguridad y Salud (que deberá redactar la empresa constructora).

Aunque la obra se puede realizar por **Administración** (el promotor compra los materiales y coordina a los distintos oficios que intervienen) lo habitual y recomendable es realizarla por **Contrata**, contando con una empresa Constructora que se encargará de los suministros de materiales, subcontratación de diversos oficios...

Si bien puede parecer que la ejecución por Administración puede suponer un ahorro importante, los problemas causados por descoordinación, unidos a los retrasos producidos por falta de materiales, problemas de acopios... provocan que, en realidad, el ahorro efectivo sea mínimo (incluso que acabe saliendo más caro) y que la aventura provoque más problemas que otra cosa.

Es una opción que únicamente recomendaríamos a promotores con una consolidada experiencia en el sector.

En nuestro proceder habitual para la elección de la empresa constructora que se encargará de la ejecución de las obras **contaremos con entre dos y cuatro presupuestos de empresas constructoras de confianza, de las cuales, en la medida de lo posible, pedimos que, al menos una, sea buscada directamente por el promotor.**

Esto es así por una cuestión de transparencia, pues **es política de este estudio no cobrar ningún tipo de comisión a constructores, suministradores de materiales...** y pretendemos, con la presencia de alguna empresa ajena a nosotros, que la adjudicación de la obra esté fuera de toda duda.

## 5.2 – EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

---

Durante el proceso de ejecución de las obras **será preciso contar con un Aparejador (o Arquitecto Técnico) que se encargará del control de ejecución de la obra.** Su nombramiento, de hecho, habrá que adjuntarlo al Proyecto de Ejecución previamente al comienzo de las obras. Habitualmente **este técnico asume, además, las funciones de Coordinador de Seguridad y Salud** durante la ejecución de las obras de construcción de la vivienda.

A fin de evitar distorsiones presupuestarias, amén de contar con un proyecto pormenorizadamente definido, será preciso que, durante las obras, no se realicen cambios respecto a lo contenido en el proyecto.

En cualquier caso, **si se deseara realizar cualquier tipo de cambio, este cambio deberá ser tramitado a través de la Dirección Facultativa de las Obras** (Arquitecto y Aparejador), y deberá quedar reflejado en cuantos documentos sea precisos (planos, ordenes de obra...) y, en su caso, deberá ser adecuadamente presupuestado previamente a su ejecución.

En el estudio **garantizamos un mínimo de una visita semanal a la obra** por parte de la Dirección Facultativa, bien por arquitecto, bien por aparejador, bien por ambos. Estas visitas, cuya función es comprobar que todo se está ejecutando conforme a proyecto y a la buena práctica constructiva, así como resolver las dudas que el constructor pueda plantear sobre la ejecución de las obras, **se añadirán a aquellas visitas de obra que, por cualquier motivo, exija el promotor.**

Además, **marcamos al constructor la obligación de mantener una reunión en el estudio previamente a la entrada de cualquier nuevo oficio en la obra**, con el objeto de coordinar la actuación de las distintas subcontratas.

Durante el transcurso de las obras **se procederá a emitir, mensualmente, una certificación de obra ejecutada**, documento que servirá para abonar al constructor las cantidades correspondientes.

### 5.3 – FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS

---

La obra concluye con la firma del **Certificado Final de Obra** y del **Acta de Recepción de Obra**. Con estos documentos, junto con el ensayo acústico del edificio ejecutado, el promotor procederá a la solicitud de la **Licencia de Primera Ocupación**, trámite en el que el ayuntamiento comprueba que lo ejecutado coincide con el proyecto que obtuvo licencia y que puede dilatarse durante unas seis semanas.

Tras la obtención de la Licencia de Primera Ocupación se podrá proceder a la **escritura de la Obra Nueva**, para lo cual se deberá acompañar la solicitud con el **Libro del Edificio**. Este documento, elaborado por la Dirección Facultativa de las obras, consta de:

- El Proyecto de la Vivienda, junto con las modificaciones que haya podido sufrir durante la ejecución de las obras.
- La licencia de obras
- La apertura del centro de trabajo.
- El libro de órdenes y asistencias a la obra.
- El libro de incidencias en materia de Seguridad y Salud.
- El Certificado final de obra, junto con la Licencia de primera ocupación.
- El Certificado acústico del edificio terminado.
- El Certificado energético del edificio terminado.
- La relación de Agentes que han intervenido en la obra.

A partir de este punto, solo queda disfrutar la vivienda realizada, que esperamos que se haya completado según los gustos y especificaciones del cliente. No obstante, y como nuestro compromiso va más allá, para mayor garantía para el cliente, nos comprometemos a:

- Estar disponibles, durante el primer año de vida útil de la vivienda (computado desde la firma del acta de recepción de obras), a visitar la vivienda en menos de 24 horas ante cualquier asunto que pudiese surgir y por el que el propietario solicitase nuestra presencia.
- A realizar tres visitas de control, a los 12 meses, 36 meses y 120 meses de la finalización de las obras, a fin de detectar cualquier posible incidencia que se hubiese podido ocasionar.

En cualquier caso, nos tienen a su disposición para cualquier duda que les pudiese surgir en torno a este documento o en relación con el proyecto de su vivienda.

## NOS PONEMOS A DISPOSICIÓN DEL CLIENTE

---

En CivitasNova Arquitectura y Urbanismo ponemos toda nuestra capacidad a disposición del cliente, para conseguir materializar la casa de sus sueños.

### EQUIPO HUMANO

---

Ponemos a trabajar en el proyecto a un equipo humano compuesto por arquitectos, arquitectos técnicos y juristas, para que cada decisión, no solo del proyecto, sino de todo el proceso (proyecto, gestión de licencias, trabajos adicionales, escrituras...) se desarrolle sin incidencias, con agilidad y seguridad jurídica.

**Rafael Hayas**, como **arquitecto director** del estudio tiene una **experiencia profesional de más de 20 años** trabajando bien en colaboración con prestigiosos estudios de arquitectos (**Jimenez – Brasa** en Granada, **Melvin Villarroel** en Marbella, **Hernández – Gutiérrez** en Jaén) bien en solitario.

Es **Máster en Urbanismo y Ordenación del Territorio por el Centro de Estudios Jurídicos de Granada**, lo que unido al desarrollo de su labor como **arquitecto municipal en Fuerte del Rey y Campillo de Arenas** durante más de diez años le otorga un profundo conocimiento del urbanismo y de la tramitación municipal de proyectos y licencias.

Ya en el año 2011 implantó la **metodología BIM en el estudio**, metodología que desde el año 2015 la administración trata de implantar en el desarrollo de proyectos públicos por la reducción de costes que conlleva, al mejorar la coordinación entre disciplinas y permitir un mejor control de las mediciones y presupuestos de la obra, lo que redundará en una significativa disminución de las desviaciones presupuestarias (diversos estudios lo cifran en el entorno del 10%) y de los plazos de ejecución de obra. Desde el año 2017 es **Master en BIM Management por Zigurat**. Además, ha sido miembro de la comisión esBIM del Ministerio de Fomento y profesor en el Master BIM de la Universidad de Jaén. También tiene una amplia formación en **Certificación Energética y en desarrollo de arquitectura sostenible**.

En el equipo del estudio se integran también arquitectos y aparejadores con una amplia experiencia, así como con un conocimiento profundo de la metodología BIM y de la arquitectura sostenible.

Finalmente, ponemos a disposición del cliente a nuestros **colaboradores jurídicos, con María Ángeles Rico al frente**, con un amplio conocimiento del **derecho privado (sociedades, mercantil, familia...)** y especialmente del **derecho urbanístico e inmobiliario** que presta su asesoramiento en ciertas fases del proyecto para garantizar los mejores resultados.

## EQUIPO TÉCNICO

---

Disponemos de las mejores herramientas para desarrollar nuestro trabajo: equipos informáticos de gran potencia para el desarrollo de los proyectos; instrumental de medida de precisión (metros y termómetros laser...) para un control exhaustivo de la obra; proyectores, para mostrar a nuestros clientes nuestro trabajo; gafas de realidad virtual, para sumergirnos en la vivienda y apreciar con nitidez y claridad sus espacios desde las primeras fases de proyectos...

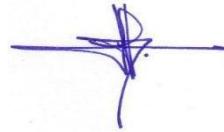
Además, disponemos para nuestro trabajo de las siguientes licencias de software, todas ellas actualizadas:

- **Allplan Architecture:** dos licencias de este potentísimo software de origen alemán para el desarrollo de proyectos con metodología BIM, que nos permite una total libertad creativa a la vez que garantiza un control exhaustivo del proyecto.
- **CypeCAD:** Licencia de uno de los softwares de ingeniería más usados a nivel mundial, con el que proceder a los cálculos de la estructura de la edificación, tanto en estructuras de hormigón, como metálicas o de madera.
- **CypeMEP:** Licencia de uno de los softwares de ingeniería más usados a nivel mundial, con el que proceder a los cálculos del conjunto de las instalaciones de la edificación, así como la justificación del cumplimiento del CTE en sus diversos documentos básicos.
- **Arquímedes:** Software especializado de mediciones y presupuestos, para la obtención de los correspondientes listados. Mediante el Generador de Precios permite, además, la generación de Pliegos de Condiciones, Estudios de Seguridad, Estudios de Gestión de Residuos...
- **Lumion:** una licencia de este maravilloso software de renderizado fotorrealístico, para poder mostrar a nuestros clientes, desde el principio del desarrollo del proyecto, imágenes realísticas del resultado, tanto en exteriores como en interiores e incluso en realidad inmersiva.
- **Corel:** un software adecuado para el tratamiento de imágenes y para la creación de archivos vectoriales, que empleamos para la creación de ciertas presentaciones, permitiéndonos un trabajo riguroso e impactante.
- **MS Office:** el software ofimático más extendido, con el que desarrollamos memorias y pliegos de condiciones, gestionamos correos y agendas, y creamos nuestras propias hojas de cálculo para realizar estudios de instalaciones, elementos estructurales...
- **HULC:** empleamos la herramienta oficial para la certificación energética del edificio.

Esperamos que la documentación que le entregamos responda a las posibles dudas que le pudiesen surgir en cuanto al futuro desarrollo de su vivienda. En cualquier caso, nos ponemos a su disposición para tratar cualquier tema al respecto y para aclararle cuantas dudas le pudiesen surgir.

A la espera de sus noticias, reciban un cordial saludo,

Jaén, 19 de enero de 2021



Rafael Hayas López  
Arquitecto Colegiado 282 en el COA Jaén