

SOLICITUD DE CAMBIO

SOLICITUD DE CAMBIO

DOCUMENTACIÓN DE ARQUITECTURA
Y CONSTRUCCIÓN

DE

CONCRETE & VOLLMER ARCHITECTS

18 Cannon St, Manchester, Greater
Manchester M4 1EE, United Kingdom



PARA

DRAYMOOR CITY COUNCIL

Draymoor Town Hall, Faraday Square,
Draymoor, Greater Manchester, M3 4AB,
United Kingdom



Esta solicitud de cambio modifica el alcance de trabajo referenciado a continuación.
Solo entra en vigor una vez que ambas partes la hayan firmado.

SOLICITUD DE
CAMBIO N.º



CR-2026-
0058

FECHA DE ENTRADA
EN VIGOR



2 de febrero
de 2026

MODIFICA



SOW-2026-
0142

EMITIDO



12 de enero de
2026

CONCRETE & VOLLMER ARCHITECTS LLP

Confidencial — preparado para Draymoor City Council. No debe distribuirse más allá
de las partes indicadas.



DE UN VISTAZO

SOLICITUD DE CAMBIO

ENVIADA

CR-2026-0058

SOLICITUD DE CAMBIO CR-2026-0058	PLANTEADA 12 de enero de 2026	SOW DE ORIGEN SOW-2026-0142 · Biblioteca de Draymoor	URGENCIA Alta
ESTADO ENVIADA	PLANTEADA POR Concrete & Vollmer Architects, Manchester	RESPUESTA REQUERIDA ANTES DEL 6 de marzo de 2026	

DE UN VISTAZO

S

QUÉ MODIFICA ESTE CAMBIO

01 MODIFICA SOW-2026-0142 Alcance de trabajo	02 HONORARIO ADICIONAL £360,000 £300,000, más IVA (20 %)	03 VALOR REVISADO DEL CONTRATO £408,000 Incluyendo este cambio
04 FECHA DE ENTRADA EN VIGOR 2 de febrero de 2026 A la aprobación de ambas partes	05 PLANTEADA POR Concrete & Vollmer Architects Aprobado por Priya Sand	

01

RESUMEN DEL CAMBIO

El ayuntamiento de Draymoor solicitó ampliar el alcance para incluir diseño paisajístico de un jardín público de lectura junto a la nueva biblioteca, añadiendo un paquete de diseño paisajístico y dos meses a la fase de diseño técnico y coordinación, para un total revisado de £408,000.

§

JUSTIFICACIÓN

La biblioteca central de Draymoor cerró después de que un estudio estructural determinara que su techo victoriano estaba más allá de una reparación económicamente viable, y el municipio ha estado operando un servicio reducido desde una unidad temporal en el antiguo depósito de autobuses durante los últimos dos años. Los residentes han dejado claro en las consultas del ayuntamiento que quieren algo más que un reemplazo: quieren un edificio del que la ciudad pueda enorgullecerse.

Concrete & Vollmer Architects propone un proyecto de diez meses que lleve la nueva biblioteca desde el diseño conceptual hasta la documentación lista para construcción: un edificio cívico de concreto encofrado con tablonos y acero corten en el antiguo emplazamiento del depósito, desarrollado mediante consulta pública estructurada y entregado con certificación BREEAM Excellent. Las secciones siguientes exponen el enfoque, el alcance, el cronograma y la inversión.

EL RETO

El antiguo emplazamiento del depósito de autobuses cuenta con infraestructura de tanques de combustible enterrados y condiciones del terreno irregulares que determinarán la estrategia de cimentación, y el proceso de aprobaciones de capital del ayuntamiento se rige por ciclos fijos de comité, en torno a los cuales debe organizarse el programa de diseño, no en contra de ellos.

El comité de planificación de Draymoor ha rechazado otros dos proyectos cívicos en esta calle en los últimos cinco años por cuestiones de volumetría y materiales, por lo que el diseño requiere un respaldo temprano y estructurado, no una sorpresa al momento de la presentación.

NUESTRO ENFOQUE

Comenzamos con un estudio de volumetría con base geotécnica y lo llevamos directamente a consulta pública, de modo que los materiales y la escala se pongan a prueba con los residentes y el comité de planificación antes de fijar una sola línea de dibujo técnico. El concreto encofrado con tablonés y el acero corten aportan el lenguaje cívico que solicitó el ayuntamiento, detallado para convivir armoniosamente con el muro de ladrillo perimetral remanente del depósito.

La coordinación estructural y de instalaciones se desarrolla en paralelo con el diseño técnico, no después de él, de modo que el conjunto de documentos de construcción llegue a licitación totalmente resuelto, sin conflictos de última hora ni rediseños durante la licitación.

ÍTEM	CAMBIO (AGREGAR/ELIMINAR/MODIFICAR)	DESCRIPCIÓN
Alcance	Solo el edificio de la biblioteca	Edificio de la biblioteca + jardín público de lectura
Etapas de diseño	Etapas RIBA 4 (diseño técnico)	Etapas RIBA 4 + paquete de diseño paisajístico
Coordinación estructural y de instalaciones (M&E)	10 meses	12 meses (+2 meses)
Honorarios del proyecto	£300,000	£340,000 (+£40,000)
Apoyo en licitación	Solo paquete de licitación del edificio	Paquete de licitación del edificio + obra paisajística del jardín

01 MESES 1-2 · DISEÑO CONCEPTUAL

Estudio de volumetría, dirección de materiales y revisión inicial del ayuntamiento.

+

02

MESES 3-4 · DISEÑO DESARROLLADO

Paquete de etapa RIBA 3 y eventos de consulta pública.

+

03

MES 5 · PRESENTACIÓN DE PLANIFICACIÓN

Solicitud completa presentada ante el comité de planificación de Draymoor.

+

04

MESES 6-8 · DISEÑO TÉCNICO

Planos de emisión para construcción, coordinación estructural y de instalaciones.



ACTIVIDAD	HORAS	TARIFA	IMPORTE
Diseño conceptual y estudio de volumetría Evaluación de opciones, estudio de volumetría, plan de costos inicial	1	£38,000	£38,000
Diseño desarrollado (Etapa RIBA 3) Coordinación espacial, desarrollo de materiales, paquete de consulta pública	1	£62,000	£62,000
Presentación de planificación Solicitud de planificación completa, presentación al comité, respuestas a consultores estatutarios	1	£28,000	£28,000
Diseño técnico (Etapa RIBA 4) Planos de emisión para construcción y paquete de especificaciones	1	£96,000	£96,000
Coordinación estructural y de instalaciones (M&E) Coordinación del equipo de diseño entre ingenieros estructurales y de instalaciones	10	£1,850 / mo	£18,500
Honorario adicional			£360,000

Valor original del contrato
(SOW-2026-0142)

£300,000

Nuevo total £408,000

NUEVO
TOTAL

£408,000

+

Todos los importes están expresados en GBP y no incluyen los impuestos aplicables. La tarifa adicional se factura conforme al calendario de hitos del SOW original: 50% a la aprobación de este cambio y 50% en el lanzamiento.

CALENDARIO DE PAGOS

CUÁNDO VENCE CADA CUOTA

N.º	HITO	DESENCADENANTE	PARTE	IMPORTE
01	Meses 1–2 · Diseño conceptual	2 de febrero de 2026	50%	£150,000
02	Meses 3–4 · Diseño desarrollado	Al inicio de la entrega	50%	£150,000
Total (sin impuestos)			100%	£300,000

Las cuotas se facturan conforme a los hitos anteriores y son pagaderas dentro de los 30 días siguientes a cada factura. Todos los importes están expresados en GBP y no incluyen IVA (20 %).

NOTE

SUPUESTOS Y CONDICIONES DE APROBACIÓN

El ayuntamiento proporciona el estudio del emplazamiento existente y los informes geotécnicos antes de que inicie el diseño conceptual, y un funcionario autorizado del equipo de Proyectos de Capital aprueba cada etapa RIBA en nombre del ayuntamiento. Los cálculos de ingeniería estructural son coordinados por este despacho pero elaborados por el consultor estructural designado por el ayuntamiento. Esta tarifa se mantiene vigente para contrataciones confirmadas el 6 de marzo de 2026 o antes.

consecuencia el acuerdo de trabajo (SOW) de origen.

POR DRAYMOOR CITY COUNCIL



PRIYA SANDHU

JEFA DE PROYECTOS DE CAPITAL

Fecha

POR CONCRETE &
VOLLMER ARCHITECTS



**CONCRETE & VOLLMER
ARCHITECTS**

FIRMANTE AUTORIZADO

Fecha

CONCRETE & VOLLMER ARCHITECTS

18 Cannon St, Manchester, Greater Manchester M4
1EE, Reino Unido

studio@concretevollmer.com · +44 161 555 0102 ·
concretevollmer.com

Concrete & Vollmer Architects LLP · VAT GB 245
7031 88