

## **PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES**

QUE HAN DE REGIR EN EL CONTRATO DE SERVICIOS DE

### **CONTROL DE CALIDAD DEL PROYECTO**

PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE LA ACTUACIÓN SUPRAMUNICIPAL

**“ADAPTACIÓN DE EDIFICIO CON ESGRAFIADO PARA MUSEO PICASSO EN BUITRAGO DEL LOZOYA”**

#### **ÍNDICE**

1.	OBJETO DEL CONTRATO .....	1
1.1	Generalidades.....	1
1.2	Coordinación y Vigilancia. ....	1
1.3	Documentación aportada por PLANIFICA MADRID.....	1
2.	REQUISITOS DE LA EMPRESA Y DEL EQUIPO TÉCNICO.....	2
3.	DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR.....	2
3.1	Control de la documentación formal Administrativa del Proyecto.....	2
3.2	Control general del Proyecto.....	3
3.3	Control de la información urbanística.....	4
3.4	Control de acometidas de servicios y condiciones de borde. ....	4
3.6	Control del Estudio Geotérmico.....	4
3.7	Control de la memoria de cálculo y planos de estructura .....	4
3.8	Control de los proyectos de Instalaciones .....	5
3.9	Control de las especificaciones constructivas .....	7
3.10	Control de la seguridad en caso de incendio .....	8
3.11	Mediciones y presupuestos.....	8
3.12	Otros trabajos.....	9
3.13	Plan de obra.....	10
4.	PLAZO DE EJECUCIÓN .....	10
5.	DESARROLLO E HITOS DE LOS TRABAJOS.....	10
6.	DOCUMENTOS A PRESENTAR.....	11

**ANEXO I – OBJETO DEL PROYECTO Y PROGRAMA DE NECESIDADES**

**ANEXO II – FICHA CATASTRAL, FICHA CATÁLOGO BIENES PROTEGIDOS y PLANOS ESTADO ACTUAL**

## 1. OBJETO DEL CONTRATO

### 1.1 Generalidades

El objeto del presente Pliego es establecer las prescripciones técnicas que han de regir en el contrato de los servicios de CONTROL DE CALIDAD DEL PROYECTO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE LA ACTUACIÓN SUPRAMUNICIPAL “ADAPTACIÓN DE EDIFICIO CON ESGRAFIADO PARA MUSEO PICASSO EN BUITRAGO DEL LOZOYA”

La finalidad del Control de Calidad del Proyecto es asegurar la **calidad final del proyecto redactado objeto de revisión, verificando la definición del mismo**, el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y demás normativa **que sea de aplicación, comprobando la coherencia** de los documentos entre sí, así como la correcta concordancia de mediciones, unidades de ejecución y presupuesto.

### 1.2 Coordinación y Vigilancia.

Los servicios se llevarán a cabo bajo la supervisión de Planifica Madrid, Proyectos y Obras, M.P., S.A. (en adelante PLANIFICA MADRID) a través de la persona que se designe a tal efecto, que será el Técnico Superior de Gestión encargado de la coordinación y seguimiento del trabajo a realizar.

Son funciones del Técnico Superior de Gestión:

- Ejercer la inspección y vigilancia continuada del trabajo contratado.
- Interpretar la documentación contractual, para la correcta ejecución del contrato.
- Proponer los criterios que convenga tener en cuenta.
- Tramitar y resolver cuantas incidencias surjan en el desarrollo de los trabajos.
- Determinar las reuniones de coordinación que sean necesarias.
- Seguimiento de las reuniones necesarias con las administraciones afectadas.

### 1.3 Documentación aportada por PLANIFICA MADRID

El proyecto a revisar en el Control de Calidad objeto de esta licitación se encuentra actualmente en redacción. Para conocer el alcance del Proyecto sobre el que se realizará el Control de Calidad, se adjunta documentación.

El edificio objeto del proyecto a revisar se encuentra ubicado en la Plaza de Picasso nº 3 de Buitrago del Lozoya, parcela catastral número 6583302VL4368S0001LO.

En Anexos a este Pliego, se adjunta la documentación que se ha aportado para la redacción del proyecto, en cuanto a programa a cumplir, superficies y presupuesto del proyecto, y así poder valorar previamente las características del futuro proyecto a revisar.

ANEXO I OBJETO DEL PROYECTO Y PROGRAMA DE NECESIDADES

ANEXO II FICHA CATASTRAL, FICHA CATÁLOGO BIENES PROTEGIDOS y PLANOS ESTADO ACTUAL

## **2. REQUISITOS DE LA EMPRESA Y DEL EQUIPO TÉCNICO**

El equipo técnico que lleve a cabo los trabajos de Control de Calidad deberá contar con un Director del equipo técnico responsable del trabajo y con una plantilla de titulados y profesionales especializados en los distintos aspectos técnicos. Por lo tanto, se requerirá, como mínimo, que la Entidad de Control de Calidad cuente con el siguiente equipo:

- Un Arquitecto, habilitado profesionalmente, que será el Director del Equipo de trabajo, con una experiencia mínima de cinco (5) años en trabajos similares.
- Dos técnicos de apoyo con una titulación de arquitecto, o arquitecto técnico, o ingeniero de la construcción o ingeniero con una experiencia mínima de tres (3) años, habilitados profesionalmente.

Entre todos los técnicos deberán acreditar especialización y experiencia en diseño y cálculo de estructuras, diseño y cálculo de instalaciones, trabajos de rehabilitación y elaboración de mediciones y presupuestos. Los técnicos del equipo deberán ser nombrados expresamente para el contrato.

Todos los técnicos que intervengan deberán estar en posesión de la correspondiente titulación que demuestre la capacitación exigida, de acuerdo con la legislación vigente.

Con independencia de lo anterior, la empresa adjudicataria deberá disponer de los medios necesarios para la correcta ejecución del contrato.

## **3. DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR**

### **3.1 Control de la documentación formal Administrativa del Proyecto**

Se comprobará que la documentación del proyecto se adecúa a las exigencias determinadas por la normativa legal relacionada con los proyectos para la Administración según la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y sus posteriores modificaciones, según la estructura y el listado, no excluyente, de aquellos epígrafes de obligado cumplimiento que se relaciona a continuación:

DOCUMENTO nº 1.- Memoria

Anejos a la memoria:

- Anejo 1. Condiciones Legales y Administrativas.
- Anejo 2. Condiciones urbanísticas. Acta de Replanteo Previo.
- Anejo 3. Estudio Geotécnico.
- Anejo 4. Estudio Geotérmico.
- Anejo 5. Levantamiento Planimétrico.
- Anejo 6. Cálculo de estructuras.

- Anejo 7. Cálculo de las instalaciones.
- Anejo 8. Condiciones de Accesibilidad.
- Anejo 9. Justificación de precios.
- Anejo 10. Plan de obra.
- Anejo 11. Memoria medioambiental. Certificación energética.
- Anejo 12. Estudio/Plan de Control de Calidad de la Obra.
- Anejo 13. Estudio de Gestión de Residuos.
- Anejo 14. Estudio de Seguridad y Salud.
- Anejo 15. Manual de uso y mantenimiento.
- Anejo 16. Servicios afectados y condiciones de borde.

DOCUMENTO nº 2.- Planos

DOCUMENTO nº 3.- Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

DOCUMENTO nº 4.- Mediciones y Presupuesto.

### **3.2 Control general del Proyecto**

Con carácter general, se realizarán las siguientes actividades:

- Estudio de antecedentes y visita al lugar de las obras, para observar aquellos puntos que pudieran ser de interés para el control del proyecto, verificando, en su caso, el informe de visita previa de inspección al inmueble de los redactores del proyecto.
- Comprobar que el proyecto cumple con las prescripciones que figuran en los reglamentos, ordenanzas municipales, normas e instrucciones técnicas de obligado cumplimiento, que guarden relación con el proyecto, así como con los documentos técnicos que rigieron la ejecución del contrato de redacción del proyecto.
- Verificar y revisar que el proyecto básico y de ejecución estén completos. Se deberán revisar los siguientes apartados:
  - Análisis de la documentación del proyecto, verificando la justificación de las soluciones adoptadas en relación al cumplimiento de la normativa vigente y de la viabilidad de su ejecución.
  - Comprobación de la coherencia de las soluciones planteadas, tanto constructivas como estructurales y de instalaciones, estudiando especialmente: Su idoneidad, definición, procedimiento de cálculo y adaptación a la tipología del edificio proyectado.
  - Comprobación de la correcta coherencia y correlación entre los documentos del proyecto.
  - Adecuación de los detalles constructivos planteados en planos y a las definiciones que figuran en las diferentes partidas presupuestarias.

- Análisis del documento de mediciones y presupuesto atendiendo a criterios cualitativos, de definición de partidas, y cuantitativos, de comprobación de mediciones.

### **3.3 Control de la información urbanística**

Se verificará el cumplimiento de las condiciones urbanísticas del inmueble, comprobando la disposición en el proyecto del informe de conclusiones por parte de los redactores del mismo sobre la normativa urbanística de aplicación concreta al solar y al edificio proyectado, grado de definición y desarrollo y trámites necesarios para la obtención de permisos y licencias que fuesen necesarios.

### **3.4 Control de acometidas de servicios y condiciones de borde.**

Se revisará si el proyecto contiene la ubicación y definición de las acometidas de servicios urbanos necesarios, así como valoración económica pormenorizada de las mismas.

Se comprobará la necesidad o no de realizar gestiones con compañías suministradoras, si fueran necesarias.

Del mismo modo, si existen otros servicios afectados en el inmueble, se deberán estudiar las correspondientes soluciones de reposición y/o traslado de los mismos, tanto físicamente, como su valoración económica pormenorizada

### **3.5 Control del Estudio Geotécnico y cimentación.**

- Se verificará que el estudio geotécnico incluye la información suficiente, ajustándose al DB-SE-C Cimientos del CTE, y que las conclusiones están técnicamente fundamentadas.
- Se comprobará la coherencia entre el estudio geotécnico y la tipología de cimentación adoptada.
- También debe comprobarse la correspondencia entre los valores adoptados en proyecto con los establecidos en el estudio geotécnico y, especialmente, la tensión admisible, el nivel freático, la agresividad del suelo y del agua y la necesidad, o no, de uso de cemento sulforresistente, así como los empujes sobre las estructuras de contención proyectadas.
- Se comprobará la posibilidad de existencia de oquedades en el subsuelo de la zona y, en su caso, se indicarán medidas a tener en cuenta en la ejecución.

### **3.6 Control del Estudio Geotérmico**

- Se verificará que el estudio geotérmico incluya la información suficiente y que las conclusiones están técnicamente fundamentadas.
- Se analizará, si en consecuencia con los datos del estudio, es viable y recomendable la utilización de la energía geotérmica como fuente de energía en la climatización a proyectar en el edificio.

### **3.7 Control de la memoria de cálculo y planos de estructura**

Se comprobará:

- La inclusión en el proyecto de la justificación de la solución estructural diseñada respecto a los requisitos básicos de la edificación establecidos en la LOE y las exigencias básicas de calidad fijadas en el CTE.
- Si las acciones adoptadas, los cálculos y dimensionamiento respetan la normativa vigente.

- Si las tensiones admisibles son adecuadas a los materiales elegidos, comprobando, por muestreo, el cálculo de seguridad y deformabilidad para obtener conclusiones sobre la idoneidad del dimensionamiento adoptado.
- La justificación de los criterios de seguridad y las bases de cálculo y su coherencia con los coeficientes de seguridad adoptados para las acciones y los materiales.
- Si los planos definen suficientemente la estructura para su ejecución.

### **3.8 Control de los proyectos de Instalaciones**

Se realizará el control de todos los documentos de los proyectos de Instalaciones, verificándose los aspectos siguientes:

- Hipótesis de diseño en cuanto a Normas, Reglamentos e Instrucciones aplicables y calidades esperadas.
- Desarrollo del Proyecto en cuanto a cálculos, dimensionado y materiales, proponiendo, si se estimara necesario, alternativas.
- Grado de definición de las instalaciones de forma clara y completa de cara a su posterior ejecución en obra.
- Definición inequívoca de las características de los equipos y componentes.
- Justificación adecuada de los dimensionamientos de canalizaciones, redes y equipos a instalar.
- Cumplimiento de las exigencias de las diferentes normativas de aplicación y el CTE en su diseño, cálculo y ejecución.
- Si existen discrepancias entre las soluciones y materiales previstos en la memoria del proyecto y las unidades de obra recogidas en el presupuesto de ejecución, se propondrá aquella más idónea para conseguir la calidad esperada del proyecto y el cumplimiento de la normativa vigente.
- Comprobación de que la documentación de proyecto de cada una de las instalaciones es la adecuada para la tramitación de las pertinentes autorizaciones administrativas y que el proyecto es válido para obtener las correspondientes licencias municipales.

Se controlará el proyecto de todas las instalaciones incluidas en el proyecto de ejecución:

- a) Instalación eléctrica de Baja Tensión
- b) Estudio de iluminación
- c) Instalación de telecomunicaciones (Voz y Datos)
- d) Instalación de aparatos a presión
- e) Instalación de climatización y ventilación
- f) Prevención, protección y extinción de incendios
- g) Instalación de aparatos elevadores
- h) Instalación de abastecimiento de agua

- i) Instalación de saneamiento
- j) Instalaciones de sistemas de alarma
- k) Instalaciones especiales
- l) Instalaciones de captación de energía solar
- m) Instalaciones de geotermia / aerotermia
- n) Cualquier otra instalación que contenga el proyecto

Para cada una de ellas, se comprobará, por muestreo, el dimensionamiento de los elementos más importantes incluidos en las mismas.

Se comprobará:

- Si las hipótesis de partida para la posterior realización de cálculos son válidas.
- Si los cálculos realizados son correctos.
- Si el dimensionamiento de los distintos elementos de la instalación queda justificado.
- Si los esquemas de principio adoptados son adecuados.
- Si las instalaciones quedan perfectamente definidas en los documentos de proyecto.
- Si las instalaciones proyectadas pueden definirse como completas.
- Si hay coherencia entre los distintos documentos del Proyecto.
- Si no se producen incompatibilidades de trazado y/o montaje entre las distintas instalaciones.
- Si se producen interferencias de colocación entre las instalaciones, especialmente las de climatización y ventilación y los elementos de estructura y/o construcción del edificio.
- Si se cumple la normativa de aplicación a cada instalación, indicando en cada caso si se trata de la de carácter oficial de obligado cumplimiento (Reglamentos, Normas Básicas, etc.), si se trata de la particular de las Compañías distribuidoras o de la específica que pudiera tener la administración competente.

Se incidirá en el análisis y comprobación de las instalaciones de climatización y ventilación, realizando al menos:

- Comprobación de los valores tomados como base de partida en los cálculos de temperaturas y humedades, tanto del edificio como del entorno, y que los mismos sean específicos y adecuados al edificio proyectado, teniendo en cuenta su forma, características de sus envolventes y uso específico de que se trate en sus diferentes zonas y ambientes: temperaturas, porcentajes de humedades, infiltraciones, ventilación, grados de ocupación y sus variaciones, cargas por iluminación, equipos, etc.
- Inclusión en proyecto de la justificación de los dimensionamientos de las redes de tuberías, conductos de aire, selección de equipos de producción y tratamiento de aire, humectadores, bombas de circulación y ventiladores y demás elementos proyectados en la instalación.

- Inclusión en proyecto de la justificación del cumplimiento de las exigencias normativas en materia de ruidos transmitidos al entorno desde los equipos instalados y análisis de la idoneidad de su situación en el edificio.
- Análisis informativo de la idoneidad de lo proyectado indicando el grado de adecuación de la instalación a las condiciones de partida.
- Análisis informativo de los elementos de control y regulación proyectados y su flexibilidad.
- Análisis y comprobación del Certificado de Eficiencia Energética.

### **3.9 Control de las especificaciones constructivas**

Se comprobará si la memoria arquitectónica y constructiva es completa.

Se analizará si las especificaciones técnicas de las unidades que a continuación se relacionan permiten una definición de sus calidades, atendiendo especialmente a la suficiencia y concreción de los detalles constructivos y su definición gráfica.

#### Rehabilitación del edificio existente:

- Se analizará la solución planteada de los elementos a conservar en el edificio y la idoneidad de las soluciones de restauración propuestas, así como el proceso constructivo.

#### Albañilería:

- En cerramientos, se analizará la adecuación del material proyectado, la suficiencia del grado de definición de los elementos de cerramiento, formación de huecos, encuentro con elementos estructurales y juntas de dilatación.
- En tabiquería se analizarán las trabas, los encuentros con elementos estructurales y la comprobación del grosor de aquella que contenga instalaciones.

#### Revestimientos y acabados:

- Se deberá comprobar la justificación de su adaptación al uso, del proceso constructivo y del sistema de sujeción y agarre.
- Se verificará que se establecen los criterios de aceptación de cada unidad de obra.

#### Aislamientos:

- Se comprobará que el aislamiento térmico de los elementos que componen la envolvente del edificio se ajustan a los requisitos de ahorro de energía del DB HE 1 del CTE.
- Se verificará el correcto aislamiento de posibles puentes térmicos.
- Se revisarán las condiciones de aislamiento acústico, comprobando que se ajustan al DB-HR Protección frente al ruido del CTE.



#### Protección frente a la humedad:

- Se revisará la correcta y clara definición en proyecto de las condiciones de protección frente a la humedad para fachada y cubierta, comprobando el cumplimiento del DB-HS 1 del CTE y la correcta elección de materiales en función de su localización y uso.

#### Carpinterías:

- Se analizará el diseño constructivo, la calidad de los materiales, la forma de colocación y sellado, permeabilidad al aire, estanqueidad al agua, resistencia al viento y adecuación de la perfilería seleccionada. Cumplimiento de la normativa vigente y CTE.
- Se verificarán las condiciones de aislamiento térmico y seguridad en vidrios, su correcta definición y su adecuación en cuanto a secciones y calidades.

#### Mobiliario expositivo:

- Se verificará el diseño constructivo, la calidad de los materiales, y la adecuación al fin expositivo, así como el tratamiento climático interior de las vitrinas de exposición.

### **3.10 Control de la seguridad en caso de incendio**

Control de las condiciones de seguridad en caso de incendio según DB-SI Seguridad en caso de incendio del CTE.

Se revisará el cumplimiento de las exigencias del DB-SI en relación con la propagación de incendios, tanto interior como exterior y evacuación de ocupantes, en todo el conjunto edificatorio.

### **3.11 Mediciones y presupuestos**

Se detectarán posibles contradicciones entre los distintos elementos que conforman el proyecto (memoria, planos, pliego de condiciones y mediciones y presupuesto).

Se revisarán las Mediciones y Presupuesto, detectando:

- Errores en la definición de unidades de obra y/o definiciones de unidades de obra incompletas.
- Descripciones de partidas con información insuficiente o errónea para la definición completa y correcta de la partida.
- Omisiones o duplicidades en la definición de unidades de obra.
- Se comprobará la no existencia en el presupuesto de Partidas a tanto alzado.
- Cuadros de precios unitarios, auxiliares y descompuestos. Se verificará la correspondencia y coherencia entre el texto descriptivo de la partida y su descompuesto en precios unitarios y/o auxiliares.

Se verificará que:

- Los criterios de medición y valoración permitan la identificación de cada unidad, quedando perfectamente claro el elemento o zona del edificio a que corresponde, y que se detallan de tal manera que comprendan todas las unidades diferenciadas definidas en los planos del Proyecto.

- Las magnitudes medidas tienen una aproximación de dos decimales en longitud, superficie y cubicación.
- Los casos en que se haga mención de las marcas comerciales, que deberán ser los menos posibles, se deberá comprobar que se definen exhaustivamente las características técnicas del producto y que siempre se menciona que podrá ser un similar.
- Se utilicen elementos homologados a la hora de definir los elementos que componen las instalaciones.
- La medición sea correcta mediante un chequeo de al menos aquellas partidas que de manera conjunta representen el 80% del presupuesto total de la obra y, además, de cada una de las partidas cuyo importe supere el 2% del total del PEM.

Se analizará la adaptación de los precios a los valores de mercado. Se verificará el empleo en el proyecto de **Bases de Precios Centro actualizadas**, así como la posible inclusión de ofertas de compromiso de empresas en aquellas partidas que por su especialidad o especificidad no aparezcan en dichas Bases de Precios. Este análisis concluirá con posibles recomendaciones argumentadas.

### **3.12 Otros trabajos**

#### Certificación energética

En cumplimiento del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, se verificará la conformidad de la calificación energética obtenida por el proyecto del edificio.

#### Estudio de Seguridad y Salud

Se revisará el Estudio de Seguridad y Salud de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

#### Estudio de Gestión de Residuos

Se revisará conforme al Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

#### Memoria Ambiental

Se revisará su contenido en cumplimiento de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

#### Plan de Control de Calidad de la Obra

Se revisará su contenido en cumplimiento del CTE, de la Ley 2/1999, de 17 de marzo, sobre medidas de calidad de la Edificación, y demás normativa vigente aplicable en cada ámbito de control: proyecto, ejecución, materiales y pruebas finales, identificando los controles de obligado cumplimiento frente a los discrecionales que pueda haber añadido el Autor del proyecto.

En todo momento se habrá de cumplir con la normativa que esté en vigor.

### **3.13 Plan de obra**

Se estudiará el programa de trabajo de las obras, comprobando su coherencia con las soluciones de proyecto y verificando la viabilidad del plazo de ejecución de obra estimado.

## **4. PLAZO DE EJECUCIÓN**

El plazo para la realización de los trabajos objeto del contrato es de CUATRO (4) MESES, en tanto que se deberá adaptar a las entregas de la redacción del proyecto a revisar, el plazo total del desarrollo del trabajo podría desarrollarse en periodos discontinuos.

## **5. DESARROLLO E HITOS DE LOS TRABAJOS**

Se celebrarán reuniones de seguimiento y coordinación junto con el redactor del proyecto, con la periodicidad que establezca PLANIFICA MADRID a través de su representante, con el levantamiento del Acta correspondiente.

- Informe del Proyecto Básico.

Una vez que el redactor del proyecto aporte el Proyecto Básico, la empresa de Control de Calidad deberá informarlo según los requisitos del presente Pliego. En este informe deberán figurar tanto los aspectos favorables como las subsanaciones que deba hacer el redactor del proyecto.

Una vez que el redactor del proyecto subsane los requerimientos del mencionado informe y entregue el proyecto básico corregido, la empresa de Control de Calidad deberá volver a informarlo.

- Informe del Proyecto de Ejecución.

Una vez que el redactor del proyecto entregue el Proyecto de Ejecución, la empresa de Control de Calidad deberá informarlo según los requisitos del presente Pliego. En este informe deberán figurar tanto los aspectos favorables como las subsanaciones que deba hacer el redactor del proyecto.

Una vez que el redactor del proyecto subsane los requerimientos del mencionado informe y entregue el proyecto de ejecución corregido, la empresa de Control de Calidad deberá volver a informarlo; y así sucesivamente hasta que el resultado del informe sea favorable, y en consecuencia el proyecto revisado esté listo para ser Visado.

- Informe final cuando el proyecto esté apto y preparado para presentar al Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid para el Visado correspondiente, dándose así por finalizado el Contrato de Control de Calidad.

En todo momento, las reuniones entre la empresa adjudicataria y el Redactor del proyecto estarán coordinadas por el representante de Planifica Madrid, que será quien fije la periodicidad de las mismas, así como la entrega y recepción de documentos.

## 6. DOCUMENTOS A PRESENTAR

Se entregará en cada reunión la documentación preparatoria de la misma, tanto en papel como en formato editable, para permitir el trabajo de los técnicos de PLANIFICA MADRID.




Todos los documentos finales que se deriven del cumplimiento de este contrato deberán presentarse firmados por el Arquitecto Director del equipo técnico de Control de Calidad.

En las diferentes entregas, el adjudicatario del presente contrato presentará de cada informe dos copias en papel y una en soporte informático.






Con objeto de conseguir la máxima compatibilidad de tratamiento de datos entre el adjudicatario y PLANIFICA MADRID, los archivos se entregarán en los siguientes formatos: Microsoft Office para textos y hojas de cálculo; dwg para planos; y Excel, Presto o bc3 para presupuestos.

La presentación de los trabajos requerirá la aceptación previa de PLANIFICA MADRID.

En Madrid, a la fecha de la firma

**IGNACIO DE  
LA CUESTA  
CIRUELO - DNI**   
 Firmado digitalmente  
por IGNACIO DE LA  
CUESTA CIRUELO -  
DNI   
Fecha: 2023.12.28  
10:03:01 +01'00'

Ignacio de la Cuesta Ciruelo  
COORDINADOR PROYECTOS Y OBRAS  
PROGRAMA DE INVERSIÓN REGIONAL

Firmado digitalmente por  PEDRO CORBALAN (R: A79932927)  
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Ref:AEAT/AEAT0307/PUESTO  
1/37,  072022,  serialNumber=IDCES,   
givenName=PEDRO, sn=CORBALAN RUIZ, cn= PEDRO CORBALAN  
(R: A79932927), 2.5.4.97=VATES-A79932927, o=OBRAS DE MADRID, GESTION  
DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, M.P., S.A., c=ES  
Fecha: 2023.12.29 11:43:02 +01'00'

Pedro Corbalán Ruiz  
CONSEJERO DELEGADO

Conforme

EL ADJUDICATARIO

## **ANEXOS**

### **ANEXO I**

#### **OBJETO DEL PROYECTO Y PROGRAMA DE NECESIDADES**

### **ANEXO II**

#### **FICHA CATASTRAL**

#### **FICHA CATÁLOGO BIENES PROTEGIDOS**

#### **PLANOS ESTADO ACTUAL**

---

## **ANEXO I**

### **OBJETO DEL PROYECTO Y PROGRAMA DE NECESIDADES**

## **OBJETO DEL PROYECTO**

El objeto del Proyecto es la rehabilitación y adaptación de un edificio existente, la Casa del Esgrafiado, situada en la Plaza de Picasso nº 3 en Buitrago del Lozoya, para poder albergar el Museo Picasso, actualmente localizado de forma precaria en la planta sótano del Ayuntamiento del municipio de Buitrago del Lozoya.

El edificio está catalogado como Bien de Interés Cultural, según lo dispuesto en el Decreto 36/1993, de 11 de marzo, por el que se declara Bien de Interés Cultural en la categoría de conjunto histórico, a favor del casco antiguo de la Villa de Buitrago del Lozoya (Madrid). Según la ficha del catálogo de bienes protegidos correspondiente, se permiten todas las obras excepto la demolición de las fachadas, por tanto, será necesaria la protección de la envolvente mientras se construye una obra nueva en el interior, consiguiendo habilitar dos alturas.

## **DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO EXISTENTE**

El edificio donde se va a desarrollar el museo es uno de los edificios más singulares del municipio. Referencia catastral nº 6583302VL4368S0001LO. Según la ficha catastral la superficie de parcela es de 253 m<sup>2</sup>.

En planta ocupa una superficie de 228,48 m<sup>2</sup> sin contabilizar el garaje adosado que ocupa 28,19 m<sup>2</sup>.

Está compuesto por planta baja, planta primera y bajo cubierta, sin que exista planta bajo rasante. Actualmente se distribuye en dos viviendas en planta baja, dos en planta primera y un espacio diáfano en la planta bajo cubierta. La superficie construida total es de 471 m<sup>2</sup>. Las verdaderas superficies y dimensiones se comprobarán con la medición in situ del edificio. *(A efectos del concurso se tomarán como ciertas las dimensiones del archivo adjunto: SITUACION\_Y\_PARCELA.dwg).*

La edificación se encuentra en muy mal estado de conservación.

Se mantendrán las fachadas, que serán debidamente restauradas, así como la volumetría general del edificio. El garaje adosado será demolido.

Para cumplir con las alturas necesarias, según las directrices del Programa de necesidades arquitectónicas para el Museo Picasso Eugenio Arias redactado por la Subdirección General de Bellas Artes de la Comunidad de Madrid, se demolerán los forjados interiores y se construirá el museo en el interior del edificio sin tocar las fachadas, para poner en relieve los valores arquitectónicos del edificio.

## **NORMATIVA DE APLICACIÓN**

- Ley 16/1985 de 19 de junio de Patrimonio Histórico Español
- Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid
- Ley 8/2023, de 30 de marzo de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Buitrago del Lozoya
- Catálogo de Bienes Protegidos
  - o Aprobación Definitiva por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 17 de mayo de 1991, B.O.C.M. 19-06-1991
  - o Aprobación Definitiva por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 17 de mayo de 1991, B.O.C.M. 19-06-1991
  - o Resolución del recurso de estimación parcial (29 de diciembre de 1995).
  - o Resolución del recurso de estimación total (19 de enero de 1996).
  - o Subsanación de error material de regulación de retranqueos en ordenanza (31 de agosto de 1999, B.O.C.M. 14-09-1999).
- Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU-1
  - o Aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid el día 12 de mayo de 1999.
  - o B.O.C.M. nº171 de 21 de julio de 1.999

## **ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO VIGENTE**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbano
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Conservación del Ensanche Histórico del XIX, grado Er (Rehabilitación)
ÁREA DE PROT. ARQUEOLÓGICA	B

## **AUTORIZACIONES PRECEPTIVAS**

Dadas las características de las instalaciones y la ubicación de los elementos de soporte, será necesaria la petición de autorización previa a los siguientes organismos:

### **- Dirección General de Patrimonio Cultural**

Por incluirse en el entorno de protección de la delimitación del ámbito declarado Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico mediante Decreto 36/1993, de 11 de marzo, por el que se declara bien de interés cultural, en la categoría de conjunto histórico, a favor del casco antiguo de la Villa de Buitrago del Lozoya (Madrid), publicado en el BOE nº16 de 19 de enero de 1994.

### **- Dirección General de Promoción Cultural**

Dentro de las competencias atribuidas en el Artículo 5 del Decreto 280/2019 de 29 de octubre del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de



Cultura y Turismo, corresponden a esta Dirección General la promoción, gestión, seguimiento, coordinación y asesoramiento en materia de Museos, por lo que, con objeto de que supervisen la adecuación de las instalaciones propuestas a los reglamentos vigentes y coordinen las obras que fueran necesarias, se solicitará autorización.

## **LA COLECCIÓN DEL MUSEO**

El Museo Picasso-Colección Eugenio Arias es un museo monográfico de titularidad y gestión de la Comunidad de Madrid.

La colección del Museo Picasso-Colección Eugenio Arias de Buitrago del Lozoya, está compuesta por las obras y objetos que el pintor malagueño regaló y dedicó a quien fuera su barbero y confidente durante los últimos veinticinco años de su vida: Eugenio Arias, natural de Buitrago del Lozoya.

La colección actualmente consta de 75 obras de naturaleza muy variada: dibujos, obra gráfica, cerámicas, un pirograbado y un cagafierro, así como libros dedicados por el pintor a su barbero, carteles de exposiciones y una serie de ocho piezas de cerámica procedentes de otra colección.

Existen otras obras no realizadas por Picasso que han sido aportadas por Eugenio Arias, como fotografías de André Villers y un busto de Picasso realizado por F. Aguilar.

La Comunidad de Madrid ha seguido incorporando obras de interés para el Museo, con el 1% cultural, y se han incorporado además piezas procedentes de donaciones particulares.

Conceptualmente la exposición está dividida en tres partes, que constituyen los tres ejes temáticos principales del Museo:

- “PARA MI AMIGO ARIAS”
- “PALOMAS Y PRISIONEROS”
- “PICASSO TORO”

Actualmente el Museo se encuentra ubicado en una sala situada en los sótanos del edificio del Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya, ocupando una superficie aproximada de 90 m<sup>2</sup>. Su visita es gratuita, previa concertación.

## **PROGRAMA DE NECESIDADES Y DISTRIBUCIÓN INTERNA**

El programa se desarrollará de acuerdo a las indicaciones del documento anexo **“PROGRAMA DE NECESIDADES ARQUITECTÓNICAS PARA EL MUSEO PICASSO-COLECCIÓN EUGENIO ARIAS”** elaborado por la Subdirección General de Bellas Artes de la Dirección General de Promoción Cultural, Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid.

A continuación, se hace un extracto con los datos más relevantes.

El programa se desarrollará en dos plantas sobre rasante, no se considera el construir bajo rasante. El uso bajo cubierta estará permitido, si fuera necesario, para la ubicación de instalaciones.

Se demolerá el garaje anexo que permitirá ubicar el acceso al edificio por el lateral, a través de una logia interior–exterior que gradúe el acceso del espacio exterior al interior del museo desde la calle.

El edificio deberá albergar la colección permanente, considerando posibles ampliaciones de la misma.

Se consideran tres zonas:

- A- Zona Pública sin bienes culturales
- B- Zona Pública con bienes culturales
- C- Zona Interna con bienes culturales

#### **A- Zona Pública sin bienes culturales.**

Deberá contar con:

**Vestíbulo:** Es el área de acogida de visitantes, la zona de entrada donde se instalará el personal de atención al público. Deberá contar con un mostrador como punto de información al visitante, atención a grupos y venta de publicaciones y otros objetos. Deberá dar cabida también a un mínimo de 10 **taquillas** para guardado de abrigos y enseres.

El vestíbulo contará con **espacio para soporte de información, paneles** explicativos...

**Aseos públicos:** Se dimensionarán y diseñarán de acuerdo a la legislación vigente. Se podrán ubicar tanto en planta baja como en planta primera.

**Sala polivalente para difusión y usos múltiples:** Espacio polivalente para actividades didácticas o lúdicas y espectáculos de pequeño formato, reuniones, conferencias y seminarios, talleres, etc.

Como equipamiento deberá contar con megafonía, medios audiovisuales y sillas y mesas móviles.

Su superficie deberá ser en torno a **60 m<sup>2</sup>**.

**Despacho:** Se deberá disponer de un despacho para dirección y administración, con capacidad para dos puestos de trabajo con sendos ordenadores.

## B- Zona Pública con Bienes Culturales.

**Sala de exposición permanente:** Es el lugar principal del museo donde se mostrará al público la colección que alberga. Deberá ser posible disponer toda la colección e incluso su posible incorporación de nuevas piezas.

Actualmente está dispuesta en 90 m<sup>2</sup>; deberá contar al menos con **180 m<sup>2</sup>**.

Su disposición deberá ser lo más diáfana posible y poder proceder a divisiones efímeras mediante paneles y vitrinas para la sectorización del discurso expositivo.

Por las características de la colección, la sala deberá contar con paneles donde colgar fotografías, estampas, carteles y otros cuadros. Además, por el elevado número de libros y cerámicas, deberá pensarse el espacio en función de la colocación de vitrinas, tanto para cerámicas como para libros. Estas vitrinas deberán contar con espacio de almacenamiento en su parte inferior, con puertas o cajones para albergar obras.

El acabado de los paramentos debe permitir el montaje directo de las piezas colgadas. Deberá prescindir de luz natural y contar con la mayor estabilidad térmica posible. Los huecos deberán contar con elementos que permitan el total oscurecimiento.

Deberá disponerse un pequeño espacio para la proyección del video explicativo del museo y la posibilidad de instalar otros soportes de difusión interactivos.

## C- Zona Interna con bienes culturales

**Almacén polivalente:** Deberá ser un espacio multifuncional, con acceso directo desde la calle. Almacén general de embalaje y almacenamiento y almacén de tránsito para las piezas de exposiciones temporales. Su superficie rondará los **20 m<sup>2</sup>**.

## SUPERFICIES

### Superficies Útiles:

Solo se deberán cumplir los mínimos establecidos para los usos definidos. Para el resto de los usos no se establecen superficies orientativas que dependerán del desarrollo de la propuesta concreta y de las posibilidades del edificio.

Superficies útiles	
Vestíbulo	
Sala de exposición	≥ 180 m <sup>2</sup>
Sala polivalente	≥ 60 m <sup>2</sup>
Almacén	≥ 20 m <sup>2</sup>
Aseos	
Despacho	Para 2 puestos de trabajo

### **Superficie Construida:**

La edificabilidad total construida computable será, según el planeamiento vigente, de **464 m<sup>2</sup>**  
*(Si hubiera contradicciones sobre los consignados en otros documentos, estos datos prevalecen)*

### **PROYECTO MUSEOGRÁFICO Y EQUIPAMIENTO ESPECÍFICO.**

El proyecto comprende el Diseño Museográfico de la colección e incorporará el diseño del mobiliario necesario para la exposición de las piezas que componen la colección del museo, vitrinas, mesas expositivas y paneles explicativos.

Las características concretas vienen definidas en el documento anexo elaborado por la Subdirección General de Bellas Artes de la Comunidad de Madrid.

El Diseño Museográfico será supervisado por la Subdirección General de Bellas Artes dependiente de la Dirección General de Promoción Cultural de la Consejería de Turismo y Deportes de quien depende la colección del Museo.

### **EQUIPAMIENTO GENERAL**

El proyecto incluirá el mobiliario general y todos los equipos audiovisuales necesarios, detallados a continuación:

- **Entrada**
  - Mostrador
  - Silla
  - Expositor libros y folletos
- **Oficina**
  - 2 mesas
  - 2 sillas
  - 1 papelera
  - 1 perchero
  - Taquillas
- **Sala Polivalente**
  - 5 mesas plegables
  - 30 sillas plegables o apilables
- **Sala exposición permanente**
  - 10 mesas vitrina con almacenamiento
  - 10 vitrinas de pared
  - Paneles móviles

- **Almacén**
  - o 2 peines
  - o 1 planero tamaño A0
  - o 1 mesa
  - o 1 estantería
- **Equipamiento informático y audiovisual**
  - o Impresora con escáner
  - o Instalaciones técnicas para proyección y conferencias: megafonía, proyector
  - o TVE vídeo con soporte
  - o Soportes de difusión interactivos (TOTEM)
  - o 2 portátiles o PC
- **Medidores ambientales**
  - o Luxómetro
  - o Data logger para vitrinas, salas y almacén, 6 ud.
- **Iluminación**
  - o Luminarias LED para todos los espacios del museo

## **PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL ESTIMADO**

Como referencia se ha hecho una primera distribución del presupuesto general del proyecto. El proyecto determinará el coste pormenorizado.

Siendo un proyecto singular, se han realizado cálculos diferenciados para los distintos tipos de obras, diferenciando entre:

- Costes de demolición: la cubierta, en muy mal estado, el forjado intermedio y solera, así como la demolición total de la distribución interior y sus instalaciones.
- Costes de rehabilitación: fundamentalmente de parte de la envolvente, las fachadas con esgrafiado, con estabilización previa de las mismas y consolidación de su cimentación.
- Costes de obra nueva: realizar un nuevo edificio dentro de la envolvente.
- Costes de museografía: diseño de acabados, paneles y mobiliario interior expositivo. Mobiliario no expositivo y equipos audiovisuales.

	<b>P.E.M.</b>
DEMOLICIONES Y REHABILITACIÓN	380.000 €
OBRA NUEVA	970.000 €
MUSEOGRAFÍA Y EQUIPAMIENTO	335.000 €
<b>TOTAL</b>	<b>1.685.000 €</b>

**ANEXO III**

**FICHA CATASTRAL DE LA PARCELA**

**FICHA CATÁLOGO BIENES PROTEGIDOS**

**PLANOS ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN**

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
PZ PICASSO DE 3  
28730 BUITRAGO DEL LOZOYA [MADRID]

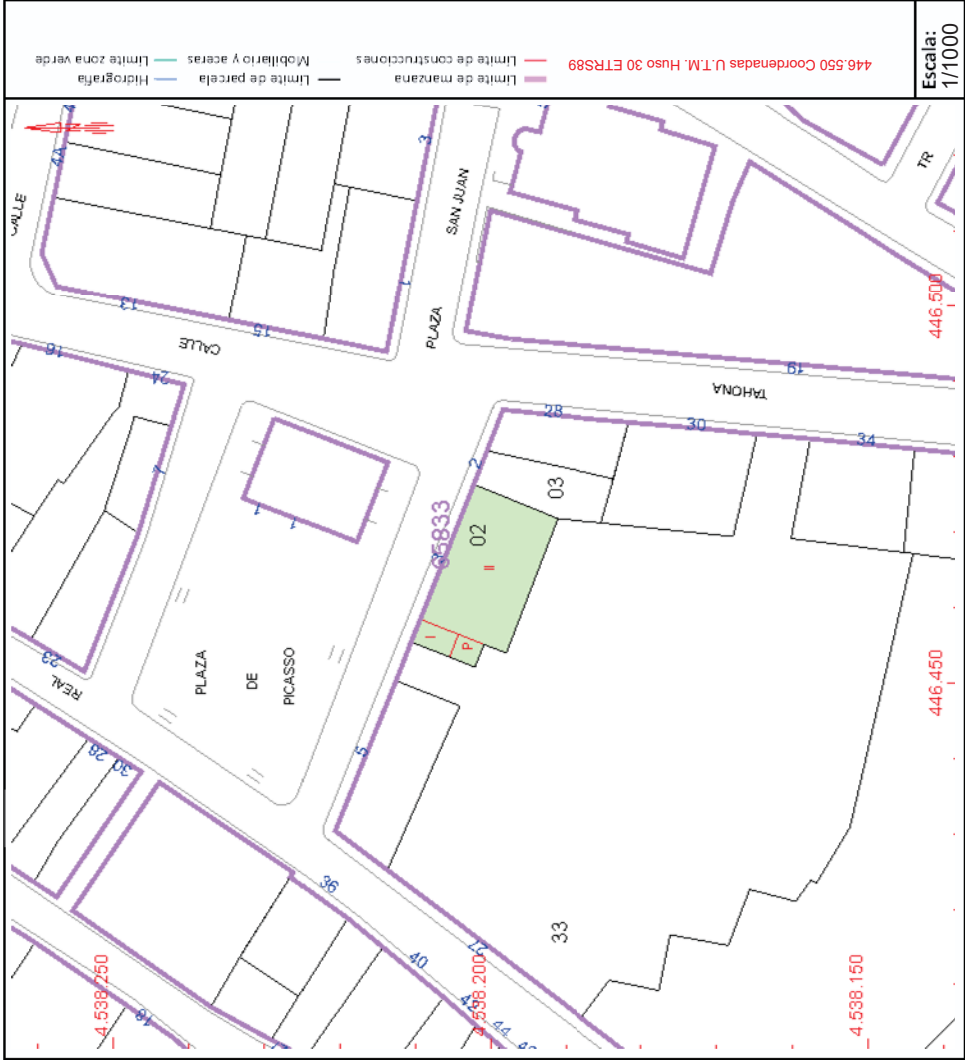
**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Residencial  
**Superficie construida:** 471 m2  
**Año construcción:** 1940

Construcción	
<b>Destino</b>	
VIVIENDA	229
APARCAMIENTO	13
VIVIENDA	229

Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
1/00/01	229
1/00/02	13
1/01/01	229


PARCELA

**Superficie gráfica:** 262 m2  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal





# CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS BUITRAGO DE LOZOYA

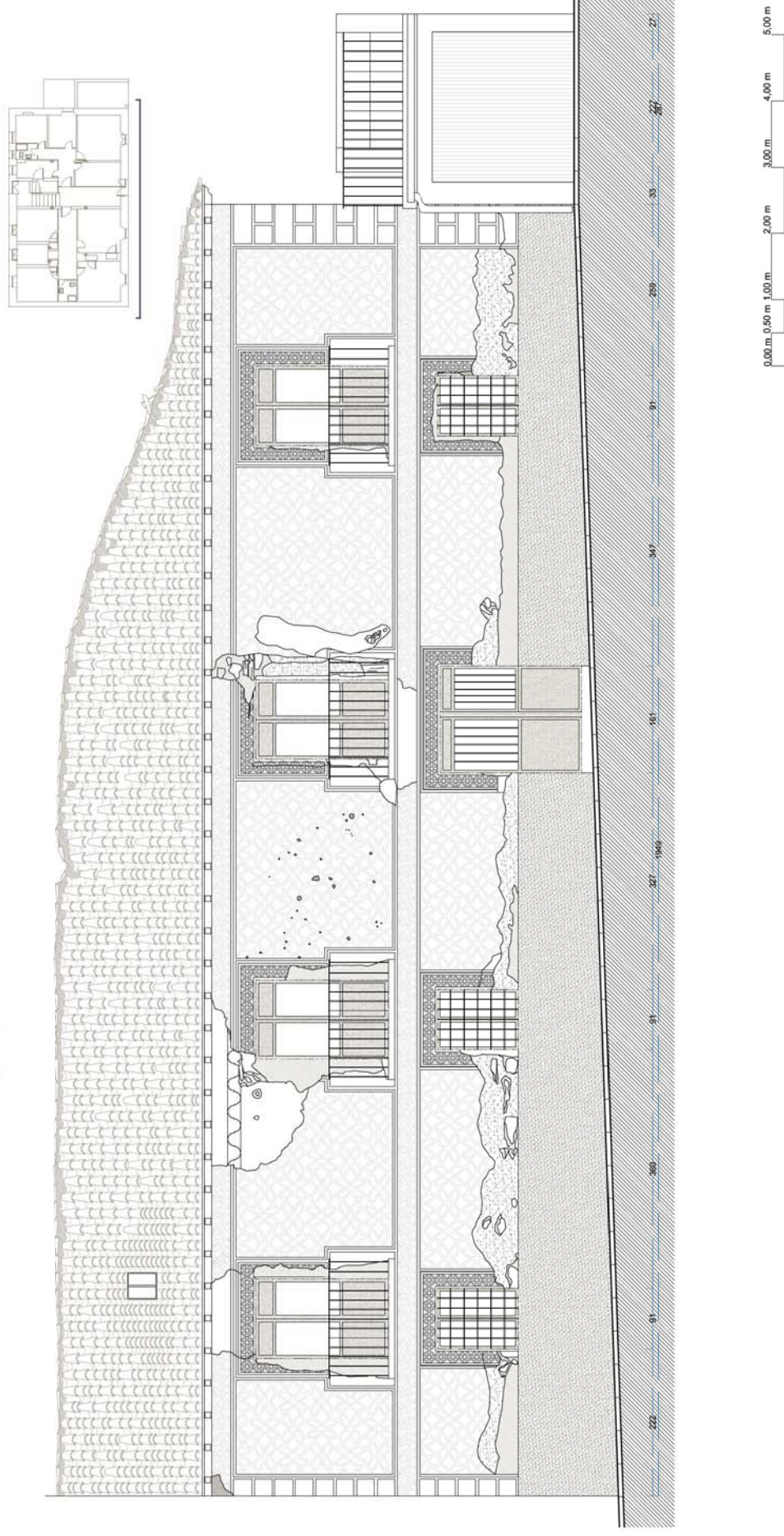
DENOMINACION CASA DE LA FARMACIA		TIPO  2	Nº ORDEN  9
DIRECCION POSTAL Plaza de Picasso, 4	P. CATASTRAL 65833-21		
TIPOLOGIA Residencial		EDAD, ESTILO XIX	
ESTADO DE CONSERVACION APARENTE. Bueno			
USO:			
HISTORICO: Residencial			
ACTUAL: Residencial			
			FOTOGRAFIA O SIGNOS GRAFICOS DE IDENTIFICACION
TIPO DE PROTECCION AMBIENTAL			
CRITERIOS DE CATALOGACION calidad tipologica, traza			
ELEMENTOS FUERA DE ORDENACION Garaje adosado			
OBRAS:			
PERMITIDAS: Todas excepto demolición			
OBLIGADAS: Eliminación de añadido (garaje)			
CONDICIONADAS: Reestructuración, recuperación y ampliación a eliminación de garaje.			
PROHIBIDAS: Demolición			
USO PROPUESTO Todos los propuestos en la zona E.			





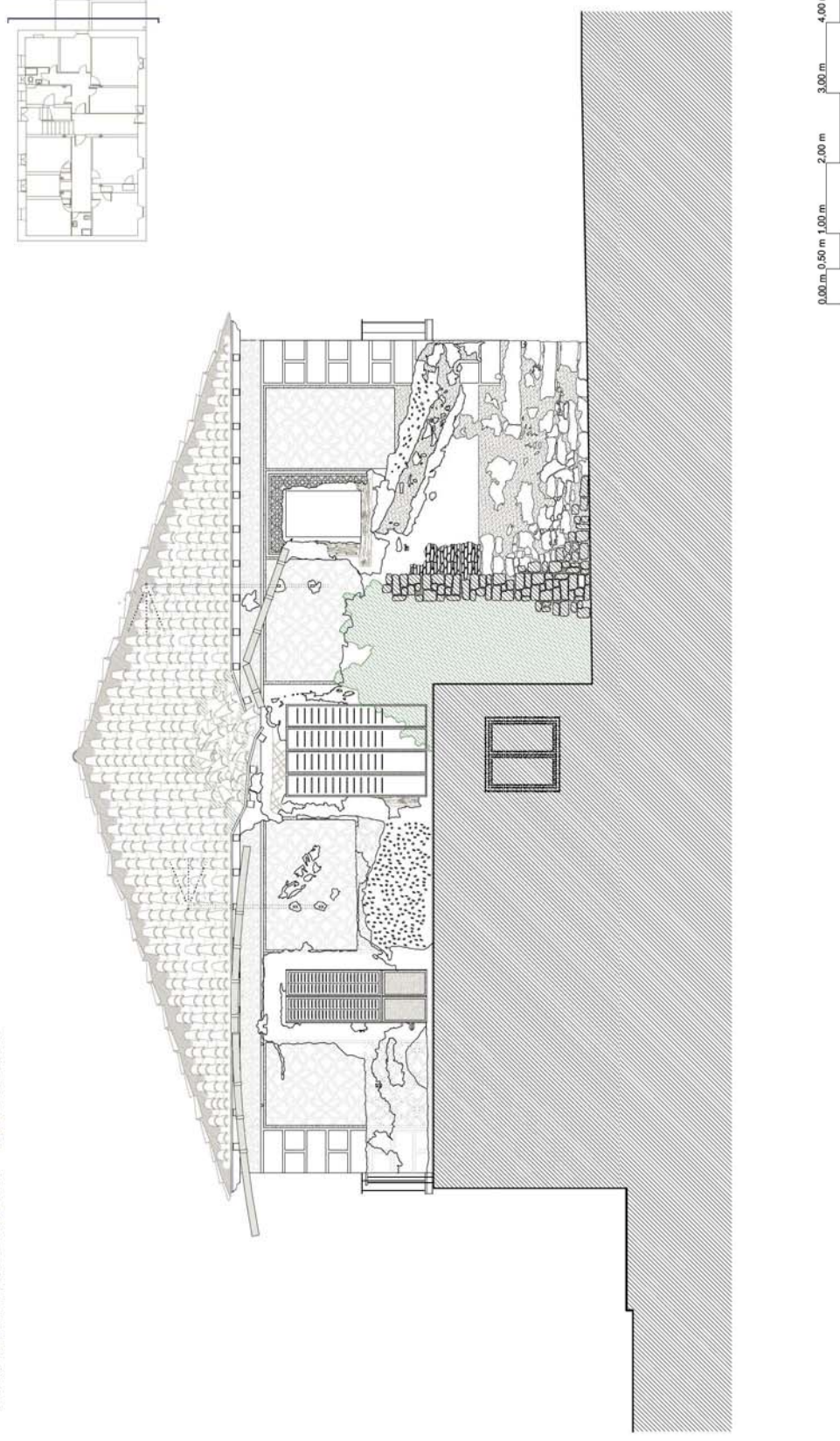
### 1.3.3.2. ESTUDIO PLANIMÉTRICO

#### 1.3.3.2.1. ALZADO NORTE - Fachada principal a la Plz de Picasso



### 1.3.3.2. ESTUDIO PLANIMÉTRICO

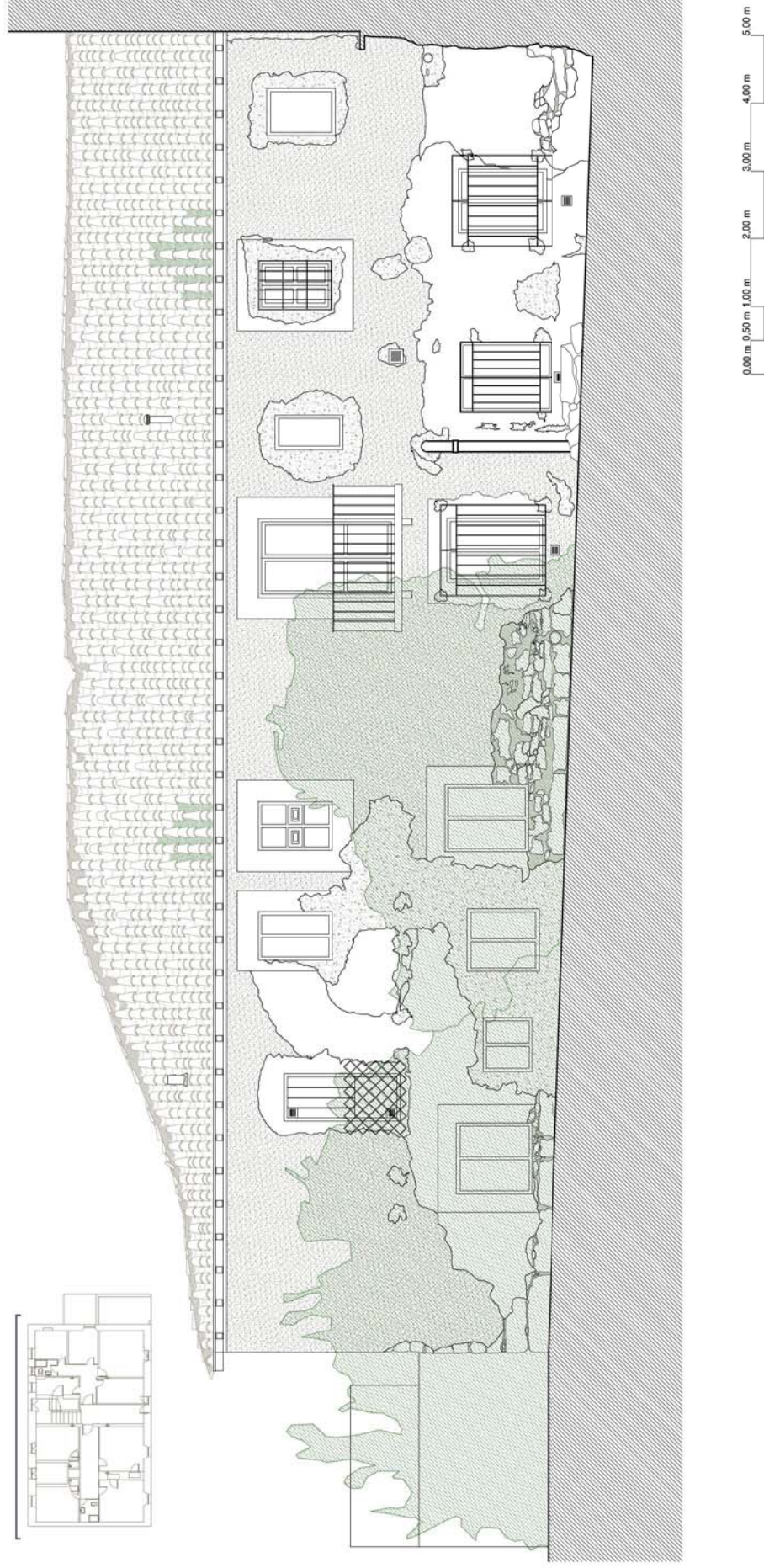
#### 1.3.3.2.1. ALZADO OESTE - Muro testero





### 1.3.3.2. ESTUDIO PLANIMÉTRICO

#### 1.3.3.2.1. ALZADO SUR - Fachada a patio colindante

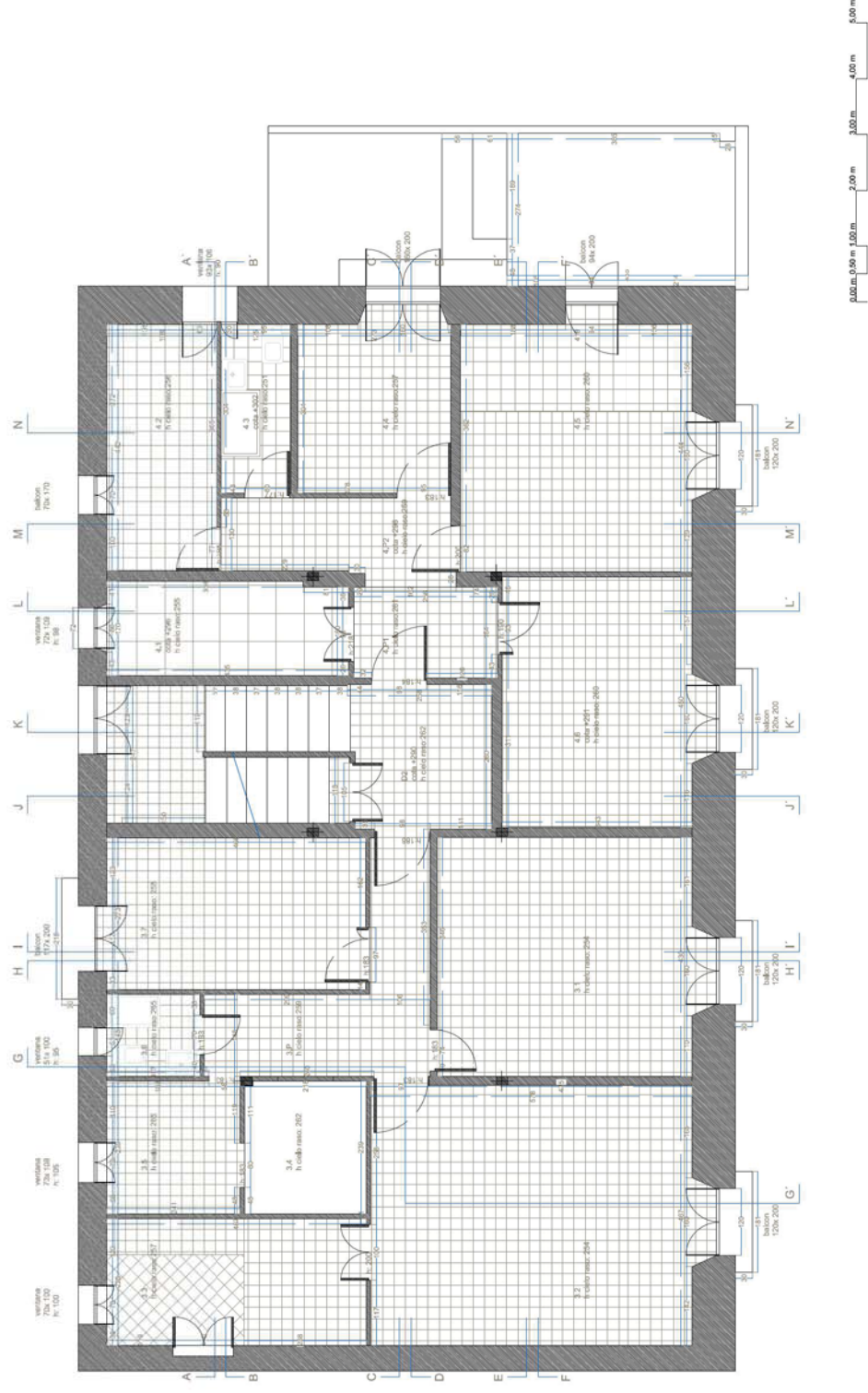






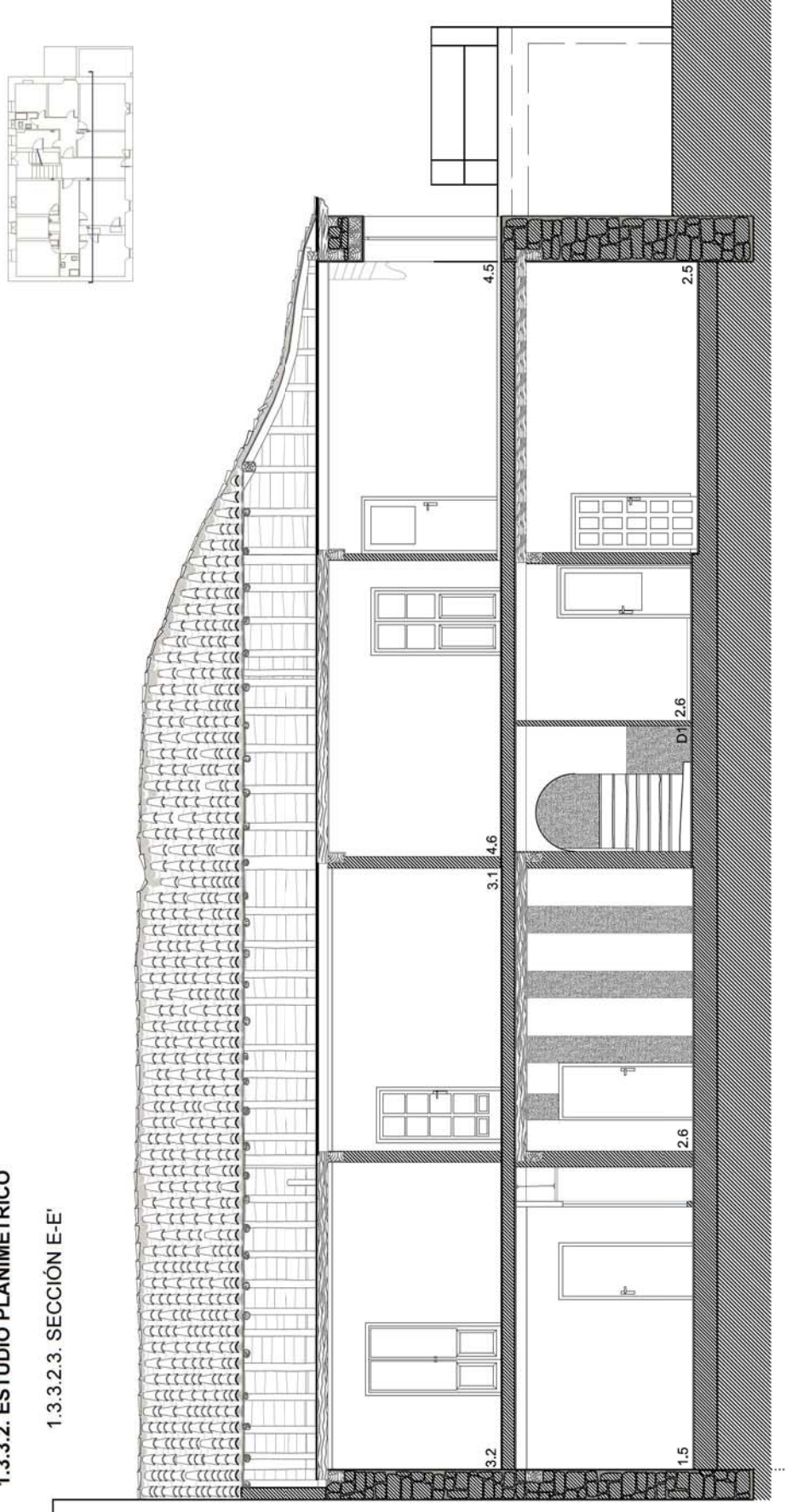
### 1.3.3.2. ESTUDIO PLANIMÉTRICO

#### 1.3.3.2.2. PLANTA PRIMERA



### 1.3.3.2. ESTUDIO PLANIMÉTRICO

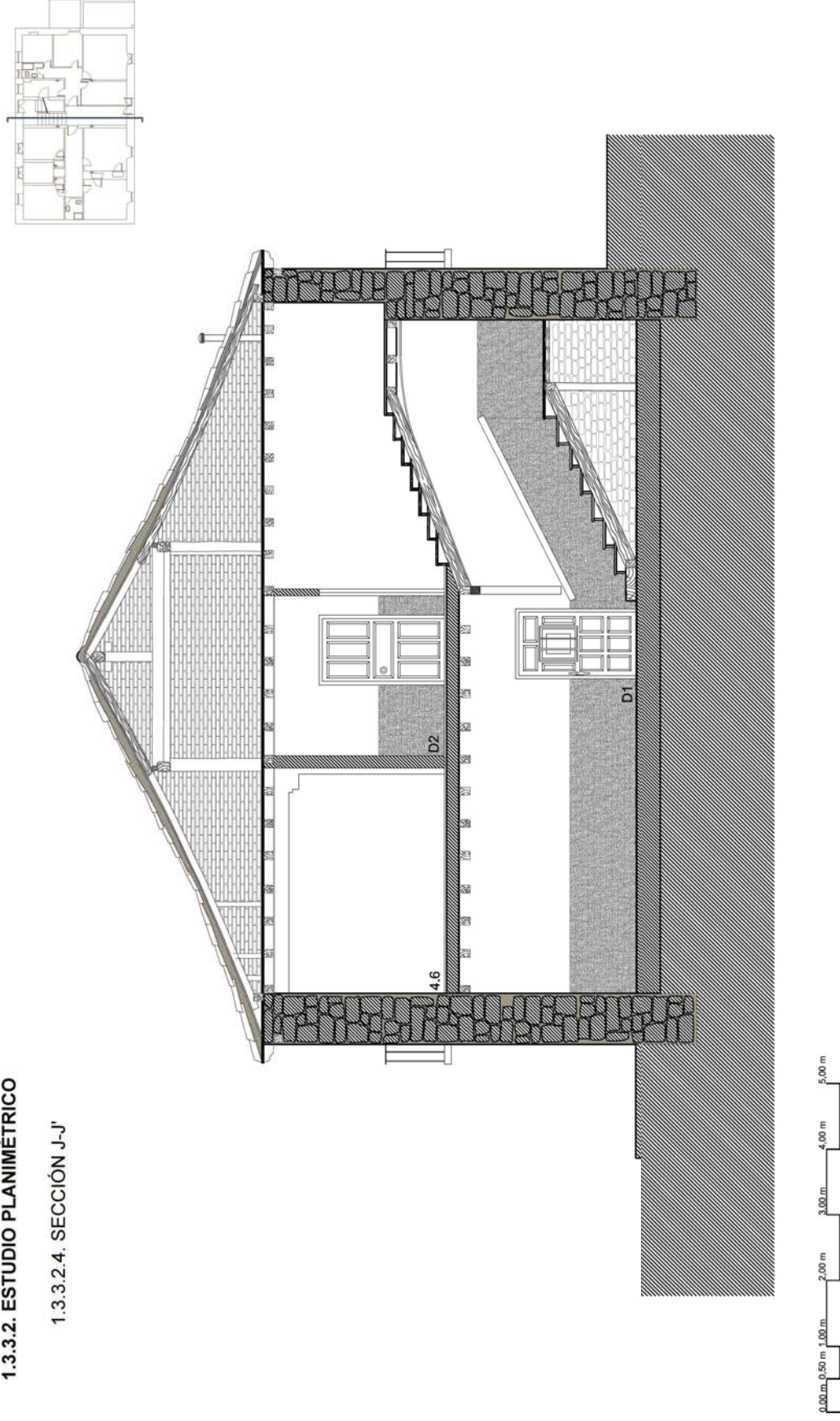
#### 1.3.3.2.3. SECCIÓN E-E'





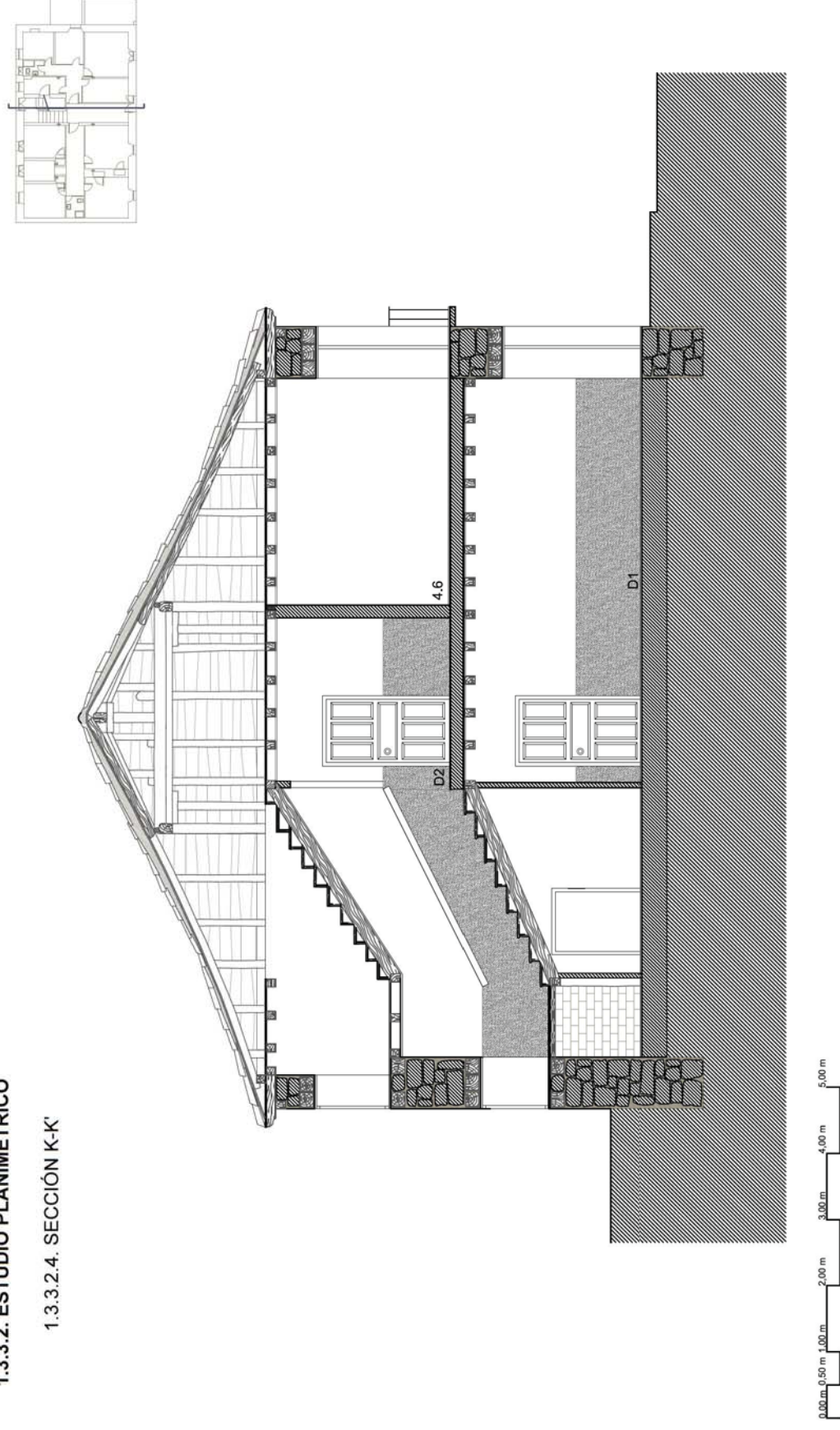
### 1.3.3.2. ESTUDIO PLANIMÉTRICO

#### 1.3.3.2.4. SECCIÓN J-J'



### 1.3.3.2. ESTUDIO PLANIMÉTRICO

#### 1.3.3.2.4. SECCIÓN K-K'





### 1.3.3.2. ESTUDIO PLANIMÉTRICO

#### 1.3.3.2.4. SECCIÓN M'-M

