

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA EL CONTRATO DE SERVICIOS CORRESPONDIENTE A:

ELABORACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN DE LAS OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS VPPA (2 LOTES), EN LA UVA DE HORTALEZA Y LA COLONIA ALTO DEL ARENAL, MADRID

Nº expte: A/SER-016431/2019

1.- OBJETO DEL CONTRATO

El presente Pliego tiene por objeto fijar las condiciones que han de regir en el contrato de Servicios para la redacción del Proyecto Básico (que incluirá el proyecto de instalaciones de telecomunicaciones del edificio), Proyecto de Ejecución (que incluirá el Estudio de Seguridad y Salud), Dirección de las Obras y Dirección de Ejecución de las Obras, en cada uno de los Lotes definidos en el presente contrato.

2.- CONDICIONES PARTICULARES

2.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Los edificios objeto de esta licitación se situarán en las siguientes ubicaciones:

Lote 1: Parcela R25-L, Plan Parcial de Reforma Interior "UVA DE HORTALEZA". La parcela se encuentra delimitada por las calles Manuel Chaves Nogales (antigua Capitán Cortés), Abizanda, Acebedo y Vial 1 y tiene forma rectangular.

Referencia Catastral: 4607501VK4840H0000XL

Lote 2: API 13.03 en la Colonia Alto del Arenal. Éste se divide en 3 parcelas sobre las que se asientan 5 bloques denominados F, G, H, I y J. Las parcelas se encuentran delimitadas por las calles Pont de Molins, Escala, zonas verdes VB1 y VB2 y parcela de equipamiento VB.

Referencia Catastral F: 5213501VK4751C0001FF

Referencia Catastral GH: 5314601VK4751C0001GF

Referencia Catastral IJ: 5414401VK4751C0001XF

2.2.- PROGRAMA

El programa y las características de la presente actuación son las siguientes:

Régimen de protección de la promoción: VPPA

Régimen de uso: Arrendamiento

Programa habitacional:

<u>Lote</u>	<u>Parcela</u>	<u>Número estimado de viviendas</u>
1	R25-L	128
2	F, G, H, I y J	106



Lote 1

- Programa de viviendas:

<u>Tipo</u>	<u>Nº viviendas</u>
1D	10
2D	81 (3 de ellas adaptadas)
3D	32 (3 de ellas adaptadas)
4D	5
Total:	128 (se admitirán hasta \pm 2 viviendas respecto al número estimado por cada tipología, excepto en viviendas 4D, pero sin variación del número total de la promoción)

- Ninguna vivienda tendrá menos de 40 m2 ni más de 90 m2 útiles interiores, ni una superficie construida superior a 120 m2.
- La relación superficie construida/superficie útil de vivienda será $\leq 1,30$

- Dotación mínima de aparcamiento:

1,5 plazas / 100 m2 – De acuerdo con el artículo 36.6c de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, "Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso". Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa municipal vigente.

Deberá contar con acceso para personas con discapacidad.

En caso de existir plazas no vinculadas, deberán contar con acceso independiente desvinculado constructivamente de las viviendas.

- Trasteros: **0 uds**
- Deberá considerarse la ubicación de Centro de Transformación.
- Edificabilidad:
Residencial: **11.770 m2**
Comercial: **422 m2**
- Viviendas para personas con discapacidad: **6 unidades, preferentemente en planta baja, salvo justificación.**
- Presupuesto de ejecución material estimado: **11.087.789,94 €** (IVA no incluido)
Se admitirá hasta un 10% más en el PEM presentado.

Lote 2

- Programa de viviendas:

<u>Tipo</u>	<u>Nº viviendas</u>
2D	36 (2 de ellas adaptadas)
3D	60 (3 de ellas adaptadas)
4D	10
Total:	106 (se admitirán hasta \pm 2 viviendas respecto al número estimado por cada tipología, excepto en viviendas 4D, pero sin variación del número total de la promoción)



- Ninguna vivienda tendrá menos de 40 m² ni más de 90 m² útiles interiores, ni una superficie construida superior a 120 m².
- La relación superficie construida/superficie útil de vivienda será $\leq 1,30$
- Dotación mínima de aparcamiento:
 - 1,5 plazas / 100 m²** – De acuerdo con el artículo 36.6c de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, *“Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso”*. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa municipal vigente.
 - Deberá contar con acceso para personas con discapacidad.
 - En caso de existir plazas no vinculadas, deberán contar con acceso independiente desvinculado constructivamente de las viviendas.
- Trasteros: **0 uds**
- Deberá considerarse la ubicación de Centro de Transformación.
- Edificabilidad:
 - Residencial: **11.056 m²**
 - Comercial: **1.100 m²**
- Viviendas para personas con discapacidad: **5 unidades, preferentemente en planta baja, salvo justificación.**
- Presupuesto de ejecución material estimado: **10.807.721,10 €** (IVA no incluido)
Se admitirá hasta un 10% más en el PEM presentado.

3.- DOCUMENTACIÓN APORTADA POR EL ÓRGANO CONTRATANTE

El órgano contratante suministra la siguiente documentación, como apoyo para la redacción del Proyecto Básico, trabajos complementarios y Proyecto de Ejecución:

- Programa de viviendas.
- Anexo 1 - Normas de redacción de proyecto, condiciones, contenido y documentación a presentar.
- Anexo 2 – Ficha de características urbanísticas de la parcela de actuación (UVA Hortaleza)
- Anexo 3 – Ficha de características urbanísticas de la parcela de actuación (Alto del Arenal)

Asimismo, el licitador, podrá aclarar las dudas surgidas y ampliar información o documentación en los Servicios Técnicos del Área de Obras de la Agencia de Vivienda Social.



4.- CONDICIONES Y CONTENIDO DE LOS TRABAJOS QUE SE DEBERÁN PRESENTAR Y EJECUTAR PARA EL DESARROLLO DEL PRESENTE CONTRATO.

Los servicios que se contratan para ambos lotes son:

- a. Redacción de Proyecto Básico, trabajos complementarios y Proyecto de Ejecución con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente.
- b. Función técnica de Director de Obra formando parte de la Dirección Facultativa y dirigiendo el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos, medioambientales, de conformidad con el proyecto, la licencia y el contrato.
- c. Función técnica de Director de Ejecución de Obra que, formando parte de la Dirección Facultativa, dirige la ejecución material de la obra y controla cualitativamente y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado, realizando las actividades necesarias para el abono de las obras durante la marcha de las mismas, dentro de las atribuciones que le corresponden.

Asimismo, comprenderán las condiciones en la ejecución de las obras definidas en los artículos 7 y 8 del Código Técnico de la Edificación (CTE), Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

El técnico o técnicos que intervengan en este trabajo, deberán estar en posesión de la correspondiente titulación que les capacite de acuerdo con la legislación vigente para poder realizar el trabajo. Toda la documentación deberá incorporar la firma del técnico competente de acuerdo a lo establecido en la LOE y que corresponda en cada caso. La Agencia, a través del Área de Obras, se encargará de la coordinación y seguimiento del trabajo velando por el cumplimiento de este Pliego.

4.1.- REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y TRABAJOS COMPLEMENTARIOS

La redacción del proyecto básico se desarrollará teniendo en cuenta las observaciones y ajustes que establezca la Agencia de Vivienda Social, en su caso, sobre las propuestas edificatorias presentadas como Anteproyecto en la oferta.

El Equipo de Arquitectura dispondrá de un plazo máximo de 10 días hábiles para subsanar los defectos, insuficiencias técnicas, errores materiales, omisiones e infracciones de preceptos legales o reglamentarios que le sean imputables. Si transcurrido dicho plazo no se hubieran realizado las pertinentes subsanaciones, la Agencia podrá, o bien resolver el contrato, o bien conceder un nuevo plazo que, en todo caso, no podrá exceder de 10 días hábiles. Todo ello, sin perjuicio de que acordada la resolución o concedido un nuevo plazo la Agencia pueda imponer las penalidades previstas en el PCAP.

El Equipo de Arquitectura redactará el proyecto básico, con el alcance definido en el Código Técnico de la Edificación, y demás normativas de aplicación. El proyecto básico contendrá la definición y desarrollo suficiente para la solicitud y cesión de Licencia Municipal urbanística de obras de nueva planta del Ayuntamiento de Madrid y calificación provisional de vivienda protegida, en su caso, y formalización de las Escrituras de Obra Nueva y División Horizontal. En todo caso, deberá contener los anexos que requieran la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid a estos efectos, así como la documentación para la formalización de las Escrituras de Obra Nueva y División Horizontal.

Este proyecto básico, que servirá de base para el posterior desarrollo del proyecto de ejecución, se ejecutará en su integridad con un presupuesto de ejecución material no superior al establecido por la Agencia como máximo en este pliego.



El proyecto y la obra deberán cumplir con el RD 235/2013, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, incorporando los requerimientos de la Directiva 2010/31/UE, que establece, entre otras, la obligación de que todos los edificios construidos a partir del 31 de diciembre de 2020 sean de consumo de energía casi nulo.

La Agencia atenderá las consultas y resolverá cuantas dudas se planteen por el Equipo de Arquitectura sobre la redacción del proyecto básico hasta su presentación.

Una vez informado y aprobado el proyecto básico por la Agencia, el Equipo de Arquitectura presentará, en un plazo máximo de 7 días hábiles, 3 ejemplares que servirán de base para la ya indicada solicitud y obtención de la correspondiente Licencia Municipal de obras y calificación provisional, en su caso.

Presentará asimismo, dos ejemplares del proyecto básico en formato reducido tamaño DIN-A3.

Con la entrega del proyecto se entregará 6 ejemplares en CD del mismo en soporte informático que deberá contener un índice en formato Word informativo de los ficheros que contiene y todos los documentos que conforman el proyecto, en formato PDF (3 CD) y editable (3 CD). Toda la documentación estará firmada por el Técnico Redactor de acuerdo con lo establecido en la LOE.

La Agencia, como promotora, una vez recibidos los trabajos, procederá a su revisión y los remitirá a los departamentos correspondientes del Ayuntamiento de Madrid y de la Comunidad de Madrid para la tramitación de los expedientes de solicitud de la Licencia urbanística de obras de nueva planta del Ayuntamiento de Madrid y la calificación provisional de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid.

Si como resultado de ello fuera preciso completar o modificar total o parcialmente la documentación aportada, se comunicará esta circunstancia al adjudicatario, quien completará, adaptará, modificará y contestará a cuantos requerimientos le sean realizados en el plazo máximo de 10 días hábiles, sin coste adicional alguno, con el fin de que la Agencia pueda atender en los plazos establecidos por la Administración a cuantos requerimientos le sean efectuados, aportándose por el adjudicatario cuantos informes y estudios sean necesarios para dicho trámite. Si transcurrido dicho plazo no se hubieran atendido adecuadamente los requerimientos, la Agencia podrá, o bien resolver el contrato, o bien conceder un nuevo plazo que, en todo caso, no podrá exceder de 10 días hábiles. Todo ello, sin perjuicio de que acordada la resolución o concedido un nuevo plazo la Agencia pueda imponer las penalidades previstas en el PCAP.

En el desarrollo de este trabajo, se incorporarán cuantas modificaciones se hayan producido para la obtención de la Licencia Municipal de obras y para la calificación provisional, en su caso.

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

PROYECTO BÁSICO:

Servirá como documento técnico para la solicitud de Licencia y Calificación Provisional. Constará de toda la documentación exigida por la normativa de aplicación en el momento de su presentación, incluyendo los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características generales, según el Código Técnico de la Edificación (CTE), calidades de la obra, justificación de las soluciones adoptadas con inclusión de:
- Documentación justificativa correspondiente al cumplimiento de la seguridad en caso de incendios (CTE) y normativa de aplicación.
- Sustentación del edificio: Justificación de las características del suelo y consideraciones para el cálculo del sistema estructural correspondiente a la cimentación.
- 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 lo indicado en el CTE. Se justificarán las prestaciones del edificio que mejoren los niveles exigidos en el CTE.



- Anexo de justificación del cumplimiento de la Ley 8/1993 sobre promoción de la Accesibilidad y supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y Decreto 13/2007, de 15 de marzo por el que se aprueba el Reglamento técnico de desarrollo en materia de la citada Ley.
- Anexo de justificación del cumplimiento de las Normas Técnicas de Calidad de las V. P. P. Planos de Arquitectura.
- Sección constructiva desde cubierta a cimentación a escala 1:20.
- Compromiso de cumplimiento de una calificación de eficiencia energética del edificio de acuerdo con la normativa vigente en su momento.
- Resumen general del Presupuesto por capítulos.
- Relación actualizada de la Normativa de Obligado cumplimiento.

ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS:

- **Estudio Geotécnico visado por el Colegio Profesional correspondiente.** El objeto de estos trabajos es determinar las características geotécnicas del subsuelo con el fin de obtener datos para las cimentaciones que se diseñen en la redacción del Proyecto de Ejecución, así como servir de base al control de calidad del proyecto que se realice para la posterior obtención del seguro de daños a la edificación de garantía decenal.

Se realizarán mediante la ejecución de sondeos y ensayos de penetración según establece el CTE, con sus correspondientes ensayos realizados por laboratorios acreditados para trabajar en el área correspondiente

Se definirán los parámetros de identificación, resistencia y deformabilidad de los distintos niveles detectados, y como consecuencia la determinación de la profundidad de la cimentación a emplear en cada situación, tanto si se trata de zapatas tradicionales, pilotajes, pantallas, losas armadas, etc.

En función de las dimensiones y características de cada solar podrá ser necesario aumentar la cantidad de sondeos y ensayos de penetración de acuerdo con las indicaciones de la empresa que vaya a realizar el control técnico del proyecto.

Será necesaria la aceptación por escrito, por parte de la empresa que realice el control técnico del proyecto, de la empresa propuesta por el licitador que vaya a realizar el estudio geotécnico.

Documentos a presentar:

- Informe en el que figuren los trabajos realizados, así como la situación y número de los ensayos o sondeos a realizar.
 - Características del terreno objeto del estudio.
 - Interpretación de resultados y conclusiones.
 - Plano de situación de los ensayos o sondeos realizados.
 - Gráficos de los ensayos o sondeos.
- **Trabajos Topográficos:** Con el fin de proporcionar una exacta información acerca de las características externas de los terrenos donde se ubicará la intervención, habrán de realizarse trabajos topográficos (fotogramétricos o de campo) para la obtención de los planos que se presentarán como mínimo a escala 1/100. Estarán orientados, tendrán curvas de nivel y señalarán todos y cada uno de los elementos del terreno o extraños a él, especialmente los que puedan suponer obstáculo para la edificación. Figurarán en los planos referencia a los puntos singulares fijos próximos a la parcela, como bordillos de calles, ejes de carretera, pozos, arquetas, farolas, arbolado, vegetación, etc. En los mismos vendrá señalizada claramente la situación de la parcela con relación al casco urbano, a escala 1/500.

Se señalarán el número de puntos suficientes para determinar la topografía de la parcela con indicación de sus tres coordenadas topográficas (Coordenadas ETRS89).



Las curvas de nivel de los planos topográficos se dibujarán con una equidistancia que se fija en medio metro (0,50 m), como mínimo.

Se acompañarán los planos con una sucinta Memoria en la que se trate de la situación de la parcela con relación al casco urbano y de su extensión superficial y se hará su descripción topográfica con especificación concreta de sus pendientes y desniveles; se indicará la actual utilización de la parcela y situación de los servicios de agua, luz, gas, alcantarillado (indicando su cota) y arbolado existente. Y por último se detallarán los elementos extraños que supongan o puedan suponer obstáculo para una rápida iniciación de la edificación.

- **Proyecto de infraestructura común de acceso a los servicios de Telecomunicaciones**, según RDL 1/98 de 27 de febrero y normativa de aplicación, que deberá estar visado y presentado en la D. G. de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid de acuerdo con lo establecido el RD 391/2019.
- **Proyectos específicos de las instalaciones de garaje** (saneamiento, electricidad, protección contra incendios, ventilación natural y forzada, núcleos de evacuación, etc.) y de zonas comunes (ascensores, grupos de presión, etc), con el nivel de desarrollo preciso para la tramitación de correspondiente Licencia Municipal.
- **Memoria de evaluación ambiental de la actividad** con el contenido descrito en el artículo 44 de la Ley 2/2002 de la Comunidad de Madrid, si lo exigiese el Ayuntamiento correspondiente.
- **Estudio de Gestión de Residuos** de construcción y demolición en cumplimiento del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero y Orden 2726/2009 de 16 de julio de la Comunidad de Madrid.
- **Anejo de saneamiento** según la Ordenanza correspondiente y normas del Canal de Isabel II para la legalización de las acometidas a la red de alcantarillado.
- **Estudio de Seguridad y Salud** de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 1627/1997 de 24 de Octubre.
- **Fichas resumen de la Promoción** según modelo facilitado por la Agencia de Vivienda Social.
- **Impresos** de solicitud de calificación provisional de vivienda protegida, solicitud de licencia municipal de obra, de actividad o única, según ordenanzas de tramitación de licencias del municipio, impresos de autoliquidaciones de tasas por prestación de servicios urbanísticos, impreso de estadística de construcción de edificios, según formato Ministerial, certificado de viabilidad geométrica, certificado de cumplimiento de normativa urbanística, certificado de uso característico del suelo necesario para la solicitud de calificación, incluye el pago de las tasas que correspondan por solicitud de certificado o cédula urbanística en el Ayuntamiento correspondiente.

APROBACIÓN DE LOS TRABAJOS

El proyecto presentado solo quedará completamente aprobado una vez hayan recibido la conformidad de la Agencia, y se hayan obtenido la Licencia urbanística de obras de nueva planta del Ayuntamiento de Madrid y la calificación provisional de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid.

El Equipo de Arquitectura facilitará el número adicional de copias o ejemplares completos que la Agencia pudiera solicitar con el simple abono de los gastos de reprografía de obtención de las copias. La Agencia podrá sustituir la falta de ejemplares de obligada entrega por la deducción de los gastos materiales de su obtención detrayéndolos del importe de los honorarios que estuvieran pendientes de abonar.



No siendo imprescindible para la Agencia el visado de estos documentos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, sí se considera obligatoria la comunicación al citado Colegio Profesional de la realización del trabajo por parte del Equipo de Arquitectura.

CONFORMIDAD DE LOS TRABAJOS

Una vez recibido y aprobado el proyecto básico por la Agencia y sin perjuicio de las responsabilidades que conlleva la redacción del mismo, no se entenderá otorgada la conformidad a dichos trabajos en tanto el proyecto básico no haya sido informado favorablemente por los servicios técnicos de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid (calificación provisional) y del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible del Ayuntamiento de Madrid (licencia de obra), sin menoscabo de las responsabilidades que legalmente excedan en el tiempo al plazo de garantía.

El Equipo de Arquitectura responderá de la correcta realización del proyecto básico y de los defectos que en él hubiese, sin que sea eximente ni le dé derecho alguno la circunstancia de que la Agencia lo haya examinado o reconocido durante su elaboración o aceptado en comprobaciones, valoraciones o facturaciones parciales.

PLAZO DE EJECUCIÓN Y ENTREGA DE LA DOCUMENTACIÓN

Redacción del proyecto básico.

Total máximo: 3 meses, de los cuales antes de finalizar el primer mes se presentará la documentación necesaria para definir arquitectónicamente el proyecto a nivel de anteproyecto.

Fecha de inicio: a la formalización del contrato.

En el plazo de entrega del proyecto básico se entiende comprendido la entrega del proyecto de telecomunicaciones, visado por el Colegio Profesional competente.

4.2.- REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN

Siguiendo el programa, y teniendo en cuenta las calidades mínimas, el adjudicatario desarrollará el Proyecto de Ejecución, que se entenderá como documento completo que, incluyendo la documentación del Proyecto Básico aprobado, complete los aspectos técnicos necesarios para la construcción y puesta en servicio de los edificios de viviendas.

Dicho Proyecto deberá tener en cuenta e incluir, en su caso, la solución técnica y su correspondiente valoración y la supresión de aquellas posibles servidumbres que pudieran, en su caso, afectar al solar y a la viabilidad de las obras. Se deberá incluir asimismo la medición y valoración de aquellos elementos que fuera preciso eliminar para la ejecución de las obras, como por el desvío o anulación de redes generales existentes y el posible trasplante de arbolado, así como la reposición o protección de la urbanización existente según condiciones de ejecución.

Será imprescindible para la aprobación del Proyecto de Ejecución, el informe favorable del Control Técnico del Proyecto, emitido por la empresa de Control de Calidad contratada por la Agencia de Vivienda de Social.

Si como resultado de la revisión que se lleve a cabo por la Agencia como promotora de la promoción, o por la Empresa de Control de Calidad, fuese preciso completar o modificar la documentación aportada, se comunicará al Equipo de Arquitectura, quien estará obligado a completar, adaptar o modificar el proyecto aportado en el plazo máximo de 10 días hábiles desde su notificación al adjudicatario. Si transcurrido dicho plazo no se hubieran atendido adecuadamente los requerimientos, la Agencia podrá, o bien resolver el contrato, o bien conceder un nuevo plazo que, en todo caso, no podrá exceder de 10 días hábiles. Todo ello, sin perjuicio de que acordada la resolución o concedido un nuevo plazo la Agencia pueda imponer las penalidades previstas en el **PCAP**.



Una vez aprobado por la Agencia el proyecto de Ejecución, el Equipo de Arquitectura deberá presentar en un plazo máximo de 7 días hábiles, 3 ejemplares completos del mismo, 2 de ellos con toda la documentación gráfica encuadernada y reducida a tamaño DIN-A3.

Toda la documentación estará firmada por el Equipo de Arquitectura. Del mismo modo, facilitará el número adicional de copias o ejemplares completos que la Agencia pudiera solicitar con el simple abono de los gastos de reprografía de obtención de las copias.

Con la entrega de los ejemplares en papel se entregarán también un total de 6 CD con el proyecto de Ejecución completo, que deberá contener un índice en formato Word informativo de los ficheros incluidos y todos los documentos que forman el proyecto en formato PDF (3 CD) y editable (3 CD).

Después de la entrega del proyecto de ejecución, y a solicitud de la Agencia, el Equipo de Arquitectura entregará los planos informativos de la promoción, que constarán de un plano por cada vivienda.

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

Se entenderá como un documento completo. Se redactará atendiendo a las indicaciones aportadas por la Agencia de Vivienda Social y a lo establecido en la normativa de aplicación, especialmente en el Código Técnico de la Edificación (CTE), en el artículo 233 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y en los artículos 126 a 133 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, debiendo contener en todo caso la siguiente documentación:

- Memoria general: Definirá las calidades de los materiales y procesos constructivos y las medidas que para conseguirlos deba tomar la dirección facultativa en el curso de la obra y al término de la misma. También establecerá las instrucciones sobre uso, conservación y mantenimiento del edificio una vez terminado y las normas de actuación en caso de siniestro o en situaciones de emergencia que pudieran producirse durante su uso.
- Memoria de cálculo de cimentación y estructuras.
- Planos de cimentación y estructuras.
- Planos de Arquitectura.
- Planos de detalles constructivos y memoria de carpintería.
- Proyectos específicos de Instalaciones. Constituyendo cuadernos independientes con Memoria, Planos, Pliego, Mediciones y Presupuesto, ordenados según el listado siguiente, y siempre de acuerdo con el reglamento vigente:

.Fontanería	.Calefacción	.Telecomunicaciones
.Electricidad	.Elevación y Transporte	.Energía Solar ACS
.Gas	.Instalaciones de garaje	.Preinstalación de A/A
. Otros		
- Certificado de eficiencia energética de proyecto de acuerdo con el procedimiento regulado por su normativa específica.
- Pliego de condiciones técnicas generales y particulares.
- Mediciones y presupuesto, con cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos. Se deberá cuantificar y valorar la supresión de todos aquellos obstáculos (canalizaciones, arbolado, cableado, etc.), servidumbres que existan en los terrenos sobre los que se vaya a edificar y reposición o protección de la urbanización existente según condiciones de ejecución.



- Plan de control de calidad
- Programación de las obras, que ponga de manifiesto la posibilidad de ejecución de las obras en el plazo propuesto incluyendo los datos de las mediciones y presupuestos.
- Fichas resumen de las características de la promoción, según modelo de la Agencia de Vivienda Social y en tamaño DIN A3.

Para la aprobación del Proyecto de Ejecución será imprescindible que el informe de control técnico de calidad del proyecto emitido por la Empresa de Control de Calidad contratada por la Agencia de Vivienda Social sea favorable.

Por ello el proyecto de ejecución deberá dar solución a cuantos requerimientos sean formulados por los técnicos de la OCT, en dicho Control Técnico se analizará la coherencia de los documentos que integran el Proyecto y su adecuación a la normativa específica, teniendo en cuenta fundamentalmente los aspectos de estabilidad, estanqueidad de fachadas y cubiertas, instalaciones y protección contra incendios.

APROBACIÓN DE LOS TRABAJOS

El proyecto de ejecución presentado sólo quedará completamente aprobado una vez haya recibido el informe favorable de los servicios técnicos de la Agencia, así como el informe favorable de la empresa de Control de Calidad, la Licencia Urbanística de obras de nueva planta del Ayuntamiento de Madrid y la calificación provisional de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid, en su caso.

Por tanto, cualquier modificación en el proyecto de ejecución que hubiera de realizarse como consecuencia de la obtención de las Licencias Municipales o de la calificación provisional, en su caso, deberá llevarse a cabo en el plazo máximo de 10 días hábiles desde su notificación al Equipo de Arquitectura.

CONFORMIDAD DE LOS TRABAJOS

Una vez recibido y aprobado por la Agencia el proyecto de ejecución, sin perjuicio de las responsabilidades inherentes que conlleva la redacción del mismo, no se entenderá otorgada la conformidad a dichos trabajos hasta la emisión del informe favorable de la OCT, así como de la oficina de supervisión de proyectos de la Agencia, sin menoscabo de las responsabilidades que legalmente excedan al momento en que se produzca esta circunstancia.

El Equipo de Arquitectura deberá realizar todas aquellas correcciones necesarias que permitan obtener los informes favorables de la OCT (D0 Informe de Definición de Riesgos, D01 Informe de Revisión de proyecto de Estabilidad, D02 Informe de Revisión de Proyecto para Garantías Trienales "Estanqueidad"), sin coste alguno para la Agencia.

El Equipo de Arquitectura responderá de la correcta realización del proyecto de ejecución y de los defectos que en él hubiese, sin que sea eximente ni le dé derecho alguno la circunstancia de que la Agencia lo haya examinado o reconocido durante su elaboración o aceptado en comprobaciones, valoraciones o facturaciones parciales.

PLAZO DE EJECUCIÓN Y ENTREGA DE LA DOCUMENTACIÓN

Redacción del proyecto de ejecución.

Total máximo: 3 meses.

Fecha de inicio: a la emisión de los informes de supervisión del proyecto básico por los servicios de supervisión de proyectos de la Agencia de Vivienda Social.



En el plazo de entrega del proyecto de ejecución se entiende comprendido la entrega del estudio de seguridad y salud.

4.3.- DIRECCIÓN DE OBRA Y DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRA

El contenido y extensión de servicios que se contratan en relación con la Dirección de las Obras y la Dirección de Ejecución de las Obras se ajustarán a las siguientes condiciones:

1.- Garantizar a la Agencia de Vivienda Social que las obras se realizan de acuerdo con el Proyecto aprobado, con las condiciones de adjudicación de la obra y con las instrucciones complementarias que, durante la ejecución de los trabajos, sean dictadas por dicha Agencia de tal forma que en ningún acto u omisión pueda provocar que la Agencia incumpla la ley, normas municipales o autonómicas, las licencias del proyecto o cualquier otra reglamentación que sea de aplicación.

2.- Ejercer la dirección de obra según lo estipulado en la Ley de Ordenación de la Edificación, Ley 38/1999 y específicamente en lo referente a su artículo 12, así como desarrollar las actividades necesarias para el control y abono de las obras durante la ejecución de las mismas y hasta su liquidación y recepción. Para ello pondrá a disposición del servicio los medios humanos y materiales, propios o ajenos, necesarios.

3.- Ejercer la dirección de ejecución de la obra según lo estipulado en la Ley de Ordenación de la Edificación, Ley 38/1999 y específicamente en lo referente a su artículo 13, así como desarrollar las actividades necesarias para el control y abono de las obras durante la ejecución de las mismas y hasta su liquidación y recepción. Para ello pondrá a disposición del servicio los medios humanos y materiales, propios o ajenos, necesarios.

4.- Suministrar, debidamente documentados, a la Agencia de Vivienda Social cuantos informes le sean solicitados durante el desarrollo de las obras, así como después de concluidas éstas hasta la recepción.

5.- Llevar a cabo cualquier otra gestión que la Agencia de Vivienda Social le encomiende en relación con las obras objeto del encargo que se contrata.

6.- El Director de Obra y el Director de Ejecución de Obra, en el ejercicio de sus funciones, actuarán en completa coordinación con los Servicios de la Agencia de Vivienda Social, debiendo asistir a las reuniones o comparecencias personales a que fueran requeridos por el Organismo.

7.- Se estima una duración de 23 meses desde el Acta de Inicio y comprobación del replanteo para la Dirección de las Obras y Dirección de la Ejecución de las Obras, vinculado al desarrollo de las mismas.

8.- El Director de Obra:

- Ostentará la representación permanente de la Agencia de Vivienda Social ante el Contratista, Organismos o Entidades Oficiales y particulares, en todo lo referente a las obras objeto del presente contrato.
- En particular estará facultado para dar al contratista las órdenes necesarias para la mejor ejecución de las obras y su fiel adaptación al proyecto.
- Todas las órdenes que la Agencia de Vivienda Social, a través de sus servicios técnicos, quiera dar al contratista, serán comunicadas a éste por medio del Facultativo Director.
- El Facultativo Director será el único cauce de que dispondrá el contratista para comunicar a la Agencia de Vivienda Social toda clase de cuestiones, las cuales deberán ir siempre acompañadas de un informe redactado por aquél.



- Recibirá por parte del Contratista cuantas facilidades solicite para realizar la labor que tiene encomendada y en consecuencia, tendrá acceso a todos los tajos de la obra, talleres e instalaciones auxiliares.
- Realizará el replanteo de las obras en presencia del personal designado por el contratista y el técnico que designe la Agencia de Vivienda Social. Dichas operaciones se reflejarán en el Acta de Comprobación de Replanteo que deberá recoger la realidad con el proyecto de ejecución y la información gráfica pertinente.
- Remitirá antes del día cinco de cada mes, la certificación de obra realizada en el período anterior, que no podrá omitir por el hecho de que haya sido de pequeño volumen o incluso nula a menos que la Agencia de Vivienda Social haya acordado la suspensión de obra.
- Enviará, acompañando a la certificación, un breve informe de la marcha de las obras en el mes, en cuanto a calidad, cumplimiento de planes previstos en el programa de trabajo y problemas resueltos o a resolver técnicos o administrativos. En el primer informe que emita dará cuenta de la situación y estado de la urbanización existente así como de la incidencia de la conexión de servicios y accesos de la promoción con los existentes en la zona.
- Deberá emitir certificado final de obra, en el que conste la fecha de terminación de las fases fundamentales de la obra, según los plazos que ha fijado la Administración.
- Vigilará e informará sobre el cumplimiento por el contratista de la obligación de situar en obra la maquinaria que la Agencia de Vivienda Social le señale como necesaria.
- Sin perjuicio de lo establecido en el Pliego de Condiciones Técnicas del correspondiente Proyecto de Ejecución, la Dirección de las Obras puede ordenar que se verifiquen los ensayos y análisis de materiales y unidades de obra que en cada caso resulten pertinentes en los términos descritos en la Cláusula 38 del Pliego de Cláusulas Administrativas Generales para la Contratación de Obras del Estado.
- Entregar a la Agencia con una antelación mínima de cinco meses a la fecha de terminación de las obras, los documentos con las superficies de todas las unidades vendibles, cuando se trate de obras de nueva planta, según modelo facilitado por la Agencia.
- Remitir, tres meses antes de la terminación del plazo de ejecución, un informe en que se hará constar la posibilidad o imposibilidad del cumplimiento de dicho plazo. En caso de solicitud de prórroga por el Contratista tramitará ésta debidamente informada.
- Si durante el transcurso de las obras se observara la necesidad de realizar alteraciones o reformas en el proyecto, previa solicitud y autorización, vendrá obligado a dar forma a dichas modificaciones, incluyendo la posible propuesta de precios, según el artículo 12. f. de la Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación. La redacción y presentación de esta documentación necesaria se hará a la mayor brevedad posible evitando en todo caso que la obra sufra demora en su ejecución o suspensiones.

Si antes de iniciarse las obras, el facultativo encargado de su dirección no hubiese adoptado las medidas necesarias para corregir los errores u omisiones que hubiese advertido en el proyecto, será responsable de los perjuicios que de su omisión se deriven para el propietario o terceros, con independencia de la responsabilidad que sea exigible al propio autor del proyecto, según artículo 5 de Capítulo 1º. Título II de la ley 2/1999 de Medidas para la Calidad de la Edificación.

Si las modificaciones que hubiera que realizarse fueran por errores, omisiones o requerimientos municipales imputables al contratista, estas no supondrán aumento del precio del contrato. Si por el contrario hubiera que realizar modificaciones por causas no imputables al contratista, se producirá un incremento del precio del contrato proporcional al volumen en que haya aumentado el coste de la obra, afectando exclusivamente a honorarios de redacción del proyecto modificado, control técnico del mismo si fuese necesario y dirección de las obras.



- También será obligación del Facultativo Director poner en conocimiento de la Agencia, con la mayor brevedad, todas aquellas actuaciones que fuesen de urgente realización y que pudieran dañar los intereses de la Agencia de Vivienda Social, así como adoptar las medidas tendentes a minorar los posibles daños que se pudieran producir.
- Gestionar, elaborar y suscribir con su firma cuantos documentos técnicos fueran requeridos durante la tramitación de las licencias municipales de obras y actividades. Si dichos requerimientos municipales supusieran modificación del proyecto de ejecución aprobado se informará a la Agencia de Vivienda Social con carácter previo a su contestación. Durante la ejecución de las obras se deberán presentar en el Ayuntamiento los volantes correspondientes. Asimismo deberá personarse en todas las visitas concertadas con técnicos municipales para la inspección de las obras.
- Llevará a cabo el control y vigilancia del Plan de Gestión de los residuos de construcción y demolición, así como la verificación de la documentación justificativa de la correcta gestión de los residuos generados en obra para la devolución de la garantía depositada a tal efecto.
- Como control de la ejecución de la obra, deberán consignarse por escrito, en el Libro de Órdenes, Asistencias e Incidencias, todas las órdenes e instrucciones que en interpretación del proyecto diere la dirección facultativa, así como registrarse todas las visitas que se hicieren a la obra, desde el momento del comienzo de la obra hasta su recepción, momento en el que se entregará al propietario copia del mismo.
- Hacer las previsiones necesarias para que en el momento de la recepción de las obras se hayan obtenido todos los permisos de instalaciones precisos para su funcionamiento de modo que las edificaciones, viales y redes de servicio puedan ser entregadas o cedidas para el uso a que se destinan.
- Elaborar el Libro del Edificio según la Ley 2/99 de Medidas para la Calidad de la Edificación y normativa de aplicación, bajo la responsabilidad de la dirección facultativa, se irá formando desde el momento de replanteo de la obra y durante el curso de la misma, con toda la documentación gráfica y anotaciones, según artículos 12 y 13 de la citada ley. Tras finalizar la obra el Facultativo Director deberá entregar al propietario los ejemplares del Libro del Edificio en formato papel y en formato informatizado necesarios y depositar otro en el Ayuntamiento correspondiente.
- Elaborar y suscribir con su firma y en colaboración con la Empresa Constructora la documentación técnica necesaria para la obtención de la Calificación Definitiva y la Licencia de Primera Ocupación y Actividades, así como el Proyecto Final de Obra Terminada.
- Emitir los siguientes certificados o los necesarios para la obtención de las licencias:
 - Certificado Final de Obra conjunto, de Arquitecto y Arquitecto Técnico, con expresa mención del ajuste de la obra realizada a la licencia que autoriza las obras, indicando su número de expediente municipal.
 - Certificado del Arquitecto Director de las obras sobre el ajuste de las instalaciones de la obra realizada a la licencia que autoriza la actividad o actividades, indicando su número de expediente municipal.
 - Certificado del Arquitecto Director de las Obras sobre terminación de edificación y urbanización.
 - Certificado del Facultativo Director acreditativo de la terminación y disposición para el correcto uso de las obras de edificación, las de urbanización y de los correspondientes servicios, indicando que todas ellas están recogidas en el proyecto de ejecución final y cumplen con todas las normas de calidad establecidas. En el caso de no efectuar la urbanización, debe especificarse.
 - Certificado de Eficiencia Energética del edificio terminado.



- Redactar el Certificado con firma legitimada de la descripción básica de la edificación, según artículo 45 del R. D. 1093 de 4 de julio de 1997.
 - Una vez obtenida la Calificación Definitiva y las Licencias, preparar lo necesario a fin de que la recepción de las obras se lleve a cabo dentro del mes siguiente al de su terminación. A tal efecto, aparte de lo previsto en el apartado anterior, deberá comunicar a la Agencia de Vivienda Social, el momento a partir del cual puede realmente efectuarse la recepción, para que la citada Agencia señale la fecha en que tendrá lugar la misma y recabe la representación.
 - Medición, cubicación y valoración de las unidades de obras precisas para la confección de la certificación final de las obras, firmada por él y con conformidad del contratista, a cuenta de la liquidación del contrato, en el plazo de cinco días a partir de la firma del Acta de Recepción, según artículo 243 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. Deberá practicarse en el modelo de documento que fije la Agencia de Vivienda Social reflejando el estado final de la promoción.
 - Documentación del seguimiento de la obra según se define en el Código Técnico de la Edificación (CTE) Anejo II, apartados II.1, II.2 y II.3, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.
- 9.- El Director de Ejecución de Obra:
- Recibirá por parte del Contratista cuantas facilidades solicite para realizar la labor que tiene encomendada y en consecuencia, tendrá acceso a todos los tajos de la obra, talleres e instalaciones auxiliares.
 - Realizará el replanteo de las obras en presencia del personal designado por el contratista y de acuerdo con las instrucciones del Facultativo Director de las Obras y el técnico que designe la Agencia de Vivienda Social. Dichas operaciones se reflejarán en el Acta de Comprobación de Replanteo que deberá recoger la realidad con el proyecto de ejecución y la información gráfica pertinente.
 - Vigilará la ejecución material de las obras e instalaciones, cuidando de su control práctico, de acuerdo con el proyecto que las define, con las normas y reglas de la buena construcción y con las instrucciones del Facultativo Director de las obras. Todo ello de acuerdo con lo estipulado en la Ley de Ordenación de la Edificación y las directrices del Código Técnico de la Edificación (CTE).
 - Inspeccionará los materiales a emplear, dosificaciones y mezclas, exigiendo las comprobaciones, análisis necesarios y documentos de idoneidad precisos para su aceptación.
 - Vigilará el correcto desarrollo de las obras, la ejecución y utilización de los materiales, las instalaciones provisionales, los medios auxiliares de la promoción y los sistemas de protección.
 - Controlará la elaboración y puesta en obra de cada una de sus unidades, comprobando las dimensiones y correcta disposición de los elementos constructivos.
 - Procederá a la medición y valoración de la obra realizada en cada mensualidad para la confección de las correspondientes certificaciones, de acuerdo con las condiciones establecidas en el proyecto y la documentación que las define, de forma que la certificación correspondiente pueda ser remitida a la Agencia de Vivienda Social antes del día cinco del mes siguiente.
 - Obtendrá y facilitará los datos precisos para redactar el informe mensual sobre la marcha de las obras y sus anejos gráficos, así como el resultado de los ensayos efectuados.
 - Calculará, si procede, la revisión de precios con sujeción a las normas establecidas al efecto.



- Suscribirá, de conformidad con el Facultativo Director de las Obras y conjuntamente con él, actas y certificaciones sobre replanteo, comienzo y desarrollo de las obras.
- Colaborará con el Facultativo Director de las obras en la realización de las reformas o alteraciones de proyecto, previa solicitud y autorización, cuya necesidad o conveniencia se observe durante la ejecución de las mismas, incluyendo la posible propuesta de precios contradictorios.
- Colaborará con el Facultativo Director en la preparación de la documentación final de las obras al objeto de que esta documentación sirva de base a la declaración de obra nueva y posterior cesión de las construcciones, viales y urbanización.
- Colaborará con el Facultativo Director de las obras y con la Empresa Constructora en la elaboración de cuantos documentos sean necesarios para la obtención de la Calificación Definitiva, así como del Proyecto Final de Obra Terminada.
- Colaborará con el Facultativo Director en el cumplimiento de las anotaciones pertinentes en el Libro de Órdenes, Asistencias e Incidencias, así como en la elaboración del Libro del Edificio, bajo la responsabilidad de la Dirección Facultativa, de acuerdo con la Ley 2/99 de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid.
- Colaborará con el Facultativo Director en la medición, cubicación y valoración de las unidades de obra precisas para la confección de la certificación final de las obras, firmada por el Facultativo Director y con la conformidad del contratista, a cuenta de la liquidación del contrato, en el plazo de cinco días a partir de la firma del Acta de Recepción, según artículo 243 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. Deberá practicarse en el modelo de documento que fije la Agencia de Vivienda Social reflejando el estado final de la promoción.
- Elaborará la documentación del seguimiento de la obra según se define en el Código Técnico de la Edificación (CTE) Anejo II, apartados II.1, II.2 y II.3, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

Madrid, a fecha de la firma

EL DIRECTOR DEL ÁREA ECONÓMICA
Y DE PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN



ELABORACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN DE LAS OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS VPPA (2 LOTES), EN LA UVA DE HORTALEZA Y LA COLONIA ALTO DEL ARENAL, MADRID

Nº expte: A/SER-016431/2019

ANEXO 1

NORMAS DE REDACCIÓN DE PROYECTO, CONDICIONES, CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

CONDICIONES GENERALES PARA LA ELABORACIÓN DE PROYECTOS

Condiciones y/u obligaciones de planeamiento, tipología y diseño de las promociones de viviendas que deberán tenerse en cuenta en la redacción del estudio inicial, así como su descripción en la correspondiente memoria a presentar en la licitación:

- Óptimo aprovechamiento de la edificabilidad.
- Óptima relación superficie construida/superficie útil.
- Desarrollo obligatorio del programa de vivienda en una sola planta y preferentemente no utilizar la tipología de corrala.
- Viviendas sostenibles con diseño adecuado a las condiciones bioclimáticas de la zona y su orientación. Como referencia se considerarán los criterios de la Orden 1369/2006 de 21 de abril de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

A continuación se relacionan algunos de los aspectos que el licitador deberá tener en cuenta en la propuesta y que serán objeto de baremación:

Diseño y habitabilidad:

- Soleamiento mínimo de cada vivienda: Dos horas al sol en estancia principal en el solsticio de invierno.
- Orientaciones de las distintas habitaciones; al menos dos orientaciones por vivienda.
- Distribución de zonas húmedas (agrupación).
- Protecciones y control de la radiación solar según orientación de las fachadas.
- Ventilación natural cruzada, al menos, a dos fachadas enfrentadas.
- Normalización del dimensionado modular de los huecos exteriores y facilidad de su mantenimiento.

Reducción de la demanda energética:

- Conservación de la energía: aislamiento térmico por encima de los valores mínimos exigidos en el CTE, considerando una reducción en la envolvente general del edificio.
- Ganancias y pérdidas de calor a ponderar:
 - o Parte ciega: fachadas, cubiertas y forjados sobre espacios no calefactados.
 - o Huecos de fachada: tipos de carpinterías y vidrio.
- Aislamiento acústico por encima de los valores mínimos exigidos en el CTE frente al ruido de impacto; paredes y forjado entre usuarios distintos y ponderables en la compartimentación interior mismo uso; paredes y forjados en separación con zonas comunes y sala de máquinas.
- Inercia térmica: forjados, fachadas y compartimentación interior.



Eficiencia energética de las instalaciones (Ahorro de energía):

- Sistemas e instalaciones con energías alternativas (solar, etc.)
- Instalaciones generadoras de bajo consumo energético (luminarias de bajo consumo, ascensores, puertas de garaje, zonas comunes, etc.).
- Sistemas pasivos de calefacción.
- Calderas centralizadas con contador individual/calderas de condensación.
- Control de emisiones de CO₂.

Uso racional del agua:

- Cisternas de doble descarga.
- Reductores de presión.
- Grifos con aireadores o pulsadores.
- Sistemas separativos.
- Limitación de caudal.
- Aljibes, acumulación agua de lluvia (riego, zonas comunes, etc.).
- Reciclado y aprovechamiento de aguas grises.
- Jardinería de bajo consumo.

Gestión de Ejecución y Mantenimiento:

- Estudio previo de impacto ambiental.
- Control y minimización de la generación de residuos no reciclables y/o contaminantes.
- Normalización y racionalización del proceso constructivo.
- Aplicación de técnicas de la construcción que supongan un menor uso de materiales no contaminantes y de mínimo mantenimiento.
- Certificaciones de control y homologación.
- Manual de uso y mantenimiento

Materiales:

- Materiales no contaminantes en su proceso de fabricación.
 - Materiales sin contenidos de HCFC.
 - Pinturas y barnices de base acuosa.
 - Maderas con etiqueta de explotación sostenida.
 - Empleo de productos reciclables y productos reciclados.
-
- Utilización preferente de la cubierta plana, salvo imperativo del entorno y/u ordenanzas, con facilidad de acceso y mantenimiento de todas sus instalaciones.
 - Posibilidad de disponer de un solo baño en viviendas de menos de cuatro dormitorios.
 - Cada vivienda deberá tener su propio tendedero formando parte de ella, queda por tanto excluida la opción de tendederos comunitarios o individuales en zonas comunes.
 - Se permite integrar cocinas en estancia de estar-comedor para viviendas de 1 dormitorio y como caso excepcional, en las de 2 dormitorios. Deberán cumplir las condiciones de independencia funcional y conexión con el exterior-tendedero.
 - Dotación mínima de cocina: según el artículo 16.3 del Decreto 74/2009, de 30 de julio del reglamento de VPP incluirá el frente de mayor longitud amueblado (con muebles bajos) e instalación integrada de placa de cocina, horno, fregadero y campana extractora.
 - Disposición de preinstalación de aire acondicionado dependiendo de la orientación de las estancias y elementos de protección solar propios. Con la previsión de instalación por conductos de aire y/o conexión por tubería de unidades exteriores integradas en la edificación (preferiblemente en cubierta) y conexión a las previsibles unidades interiores (preferiblemente en tendederos o en falso techo registrable de baño).
 - Medidas de protección contra la contaminación acústica.
 - Normalización y racionalización de trazado de redes y registros individualizados de instalaciones en zonas comunes, con un menor coste de mantenimiento.
 - Se recomienda la comunicación de viviendas con el garaje o trasteros en su caso, garantizándose como mínimo un acceso general al garaje independiente de las viviendas. Se garantizará la independencia respecto al garaje de los cuartos de instalaciones, basuras y contadores, accediéndose a ellos desde los portales o zonas comunes.



- No se situará la red de gas por las fachadas exteriores. En caso de que fuera imprescindible, se integrará dicha red en la fachada mediante retranqueos y ocultaciones.
- Una vez cumplido el programa de viviendas, si el planeamiento urbanístico lo permite, podrán proyectarse locales comerciales dentro de la promoción que deberán cumplir los siguientes requisitos:
 - o Se situarán en los niveles permitidos por el planeamiento.
 - o Acceso desde espacios libres de dominio y uso público y en contacto con la planta baja.
 - o Los locales se entregarán sin acabar, proyectándose las fachadas de manera que formen una unidad con la composición general del edificio, resolviendo los huecos con cerramiento provisional de fábrica de ladrillo o bloque. Se les dotará de acometida de todas las instalaciones. Cada 100 m² o fracción de local, se dispondrán 2 shunts independientes para aseos y 2 chimeneas independientes hasta cubierta de diámetro mínimo 40 cm.
- La distribución de las superficies de los espacios interiores de viviendas se ajustará a las indicadas en el cuadro que se adjunta en este Anexo I (Ficha informativa 1: dimensiones funcionales de la vivienda).

NORMAS DE REDACCIÓN DE PROYECTOS

El adjudicatario designará expresamente a una persona, con el carácter de Director del Trabajo con titulación obligatoria de Arquitecto, que será el responsable principal del equipo y el interlocutor con la Agencia de Vivienda Social, en la ejecución del mismo.

El Proyecto, Trabajos y Estudios a desarrollar se ajustarán a las siguientes normas:

- * Normas Urbanísticas y Ordenanzas Municipales que sean de aplicación en la zona.
- * Programa de proyecto a desarrollar y presupuesto máximo indicado por la Agencia.
- * Código Técnico de la Edificación (CTE) (Aplicación completa), Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo y demás Normativa Estatal, Autonómica o Municipal de obligado cumplimiento.
- * Normativa Estatal y Autonómica de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- * Normativa de Seguridad y Salud laboral en las obras de construcción.
- * Ley 2/99 de Medidas para la Calidad de la Edificación.
- * Ley de Ordenación de la Edificación, Ley 38/1999.
- * Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD) y Orden 2726/2009, de 16 de julio de la Comunidad de Madrid.
- * Normas de diseño y de características de las instalaciones de las Compañías Suministradoras y normas de carácter autonómico y estatal.

MEDIDAS TENDENTES A LA MEJORA EN LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (RCD)

Según establecen el Real Decreto 105/2008, de 1 febrero y la Orden 2726/2009 de 16 de julio de la Comunidad de Madrid, se incluirá en el proyecto de obra un estudio sobre la gestión de los residuos de construcción y demolición. Se hará mención expresa en el Pliego de condiciones de las medidas tendentes a la mejora en la gestión de los residuos de construcción y demolición (RCD) así como al fomento de la utilización de áridos reciclados.

Se deberá incluir en los pliegos de prescripciones técnicas de los proyectos de ejecución las obligaciones del contratista a fin de garantizar el cumplimiento del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los RCD y de la Orden 2726/2009 de 16 de julio de la Comunidad de Madrid.



CRITERIOS DE MEDICIÓN DE SUPERFICIES

Para la medición de superficies útiles, construidas y edificadas, se tendrán en cuenta los criterios establecidos en el artículo 6 del Decreto 74/2009 de 30 de julio por el que se aprueba el Reglamento de viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid y por los artículos 6.5.3., 6.5.4. y 6.5.5. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Madrid, en su caso, o los que correspondan para el resto de municipios





Agencia de Vivienda Social
CONSEJERÍA DE VIVIENDA
Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

Comunidad de Madrid

AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL

FICHA INFORMATIVA 1 : DIMENSIONES FUNCIONALES DE LA VIVIENDA

VIVIENDA Programa Funcional. Dimensiones y Superficies mínimas aconsejables, (salvo dimensiones mínimas impuestas en las Normas Urbanísticas Municipales).

Se señalan para cada tipo de vivienda, las habitaciones o locales necesarios, sus dimensiones y superficies mínimas, las superficies útiles mínimas de cada zona, y las mínimas, máximas y óptimas totales.

LOCAL	DIMENSIONES MINIMAS ACONSEJABLES	SUPERFICIES MINIMAS ACONSEJABLES				
		1-D	2-D	3-D	4-D	5-D
ESTANCIA		14	16	18	20	22
ESTANCIA-COMEDOR						
COCINA		7	7	7	7	7
COCINA-COMEDOR						
ZONA DE DIA		21	23	25	27	29
DORMITORIO PRINCIPAL		10	10	10	10	10
DORMITORIO DOBLE				8	8	8
DORMITORIO DOBLE					8	8
DORMITORIO DOBLE			8	8	8	8
DORMITORIO SENCILLO EXCEPCIONAL					6	6
ZONA DE NOCHE		10	18	26	32/34	40/42
VESTIBULO		1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
PASILLO DISTRIBUIDOR						
ASEO						
ASEO ADICIONAL						
ZONA COMPLEMENTARIA						
TENDEDERO TERRAZA O MIRADOR						
50% ESPACIOS EXTERIORES		< 10%				
SUP. UTIL TOTAL SIN EXTERIORES MINIMA		37	47	57	70	85
SUP. UTIL TOTAL MINIMA MAXIMA U		$\frac{40}{50}$	$\frac{50}{60}$	$\frac{60}{70}$	$\frac{75}{85}$	$\frac{90}{100}$
SUP. TOTAL CONSTRUIDA OPTIMA C		60	70	85	105	125





ELABORACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN DE LAS OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS VPPA (2 LOTES), EN LA UVA DE HORTALEZA Y LA COLONIA ALTO DEL ARENAL, MADRID

ANEXO 2

**Ficha de características urbanísticas de la parcela de actuación
(UVA Hortaleza)**



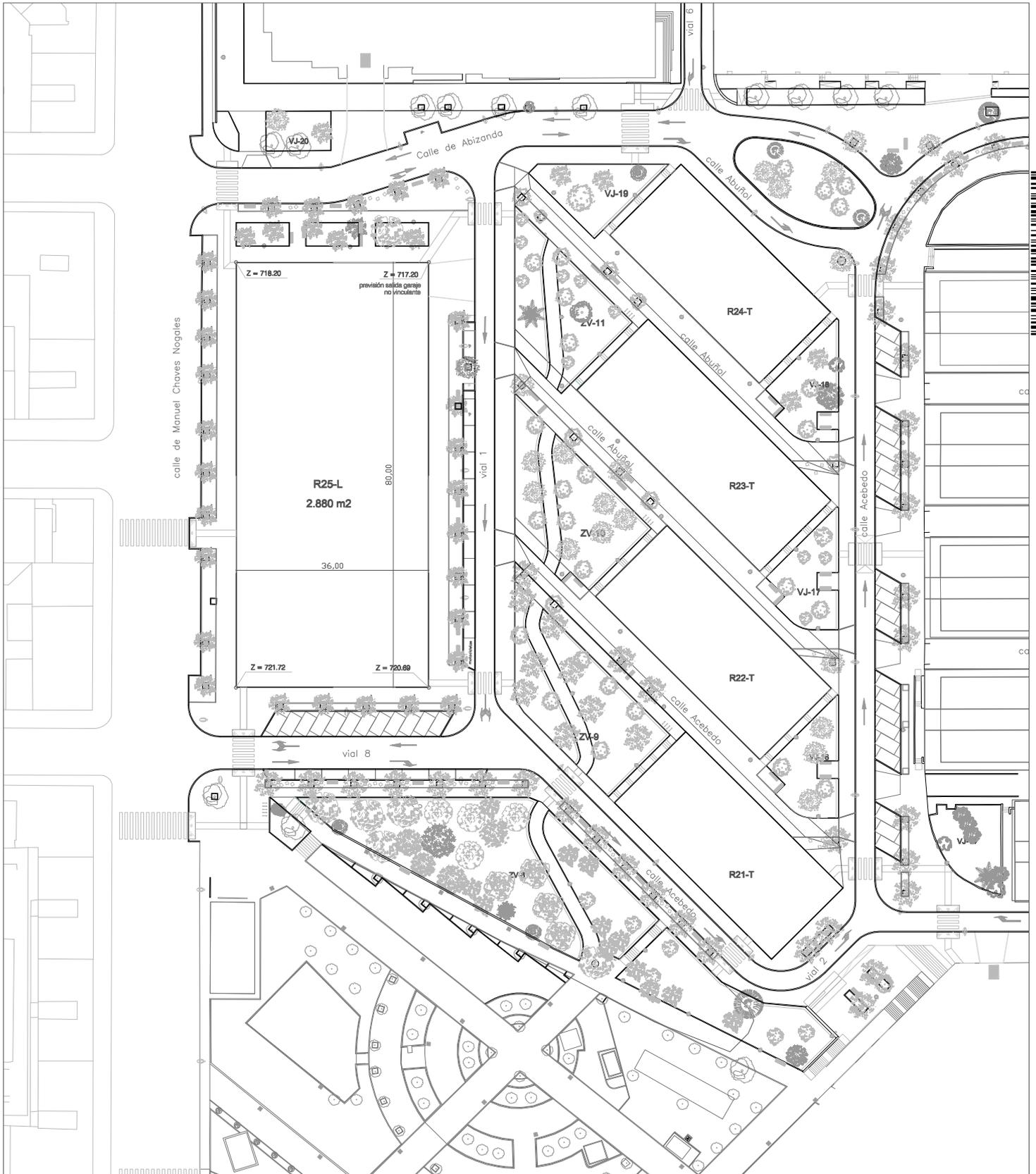


Agencia de Vivienda Social
CONSEJERÍA DE VIVIENDA
Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

Comunidad de Madrid

PROMOCIÓN: 128 VIVIENDAS VPPA, LOCALES Y GARAJE EN LA PARCELA R25-L DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA "UVA DE HORTALEZA".

LOCALIDAD: MADRID



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0925883863501533741355



PROMOCIÓN 128 VIVIENDAS VPPA, LOCALES Y GARAJE. PARCELA R25 L, DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR "UVA DE HORTALEZA". MADRID.

Agencia de Vivienda Social
CONSEJERÍA DE VIVIENDA
COMUNIDAD DE MADRID
Comunidad de Madrid

SUPERFICIE PARCELA :	2.880,00 m2	Nº VIVIENDAS: 128
URBANIZACIÓN SERVICIOS:	La urbanización se encuentra en fase de ejecución por parte de la Agencia de Vivienda Social de Madrid y la parcela dispondrá de todos los servicios de acuerdo con el proyecto de urbanización correspondiente. El proyecto deberá reservar un espacio disponible dentro del edificio para la ubicación un centro de transformación	M2 DE TERCIARIO: 422
SITUACIÓN PLANEAMIENTO:	Plan Parcial de Reforma Interior de la UVA de Hortaleza (Desarrollo del APR 16.04, del PGOU de Madrid, de Aprobación definitiva el 28/9/2007). BOCM de 15 de enero de 2008	Nº PLAZAS APARC. (mínimo) 183

ORDENANZA: Residencial en Bloque Abierto (RB). Se adjunta como anexo

USO CUALIFICADO: Residencial
USO COMPLEMENTARIO: Terciario - Comercial

TIPOLOGÍA: Edificación aislada en bloques abiertos con o sin patios de parcela cerrados o abiertos.

EDIFICABILIDAD TOTAL: 12.192 m2 (11.770 m2 de uso residencial y 422 m2 de uso terciario)

POSICIÓN EDIFICACIÓN: Dentro del área de movimiento definida, debiendo situar sus fachadas sobre los linderos de la parcela señalados como "Alineación Obligatoria". Se entenderá que el edificio cumple con esta condición de alineación obligatoria siempre que alguno de los paramentos que forman la fachada del edificio coincida con las alineaciones obligatorias independientemente de la longitud de coincidencia entre la línea de la alineación y la de la fachada.

OCUPACIÓN: Sobre y bajo rasante el 100% del área de movimiento.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: La cornisa ha de mantenerse horizontal en la totalidad del bloque, sin banqueros en la edificación, por tanto sus alturas en número de plantas podrán variar de un extremo a otro del edificio y también transversalmente, teniendo una altura en número de plantas variable.

COTA DE ORIGEN Y REFERENCIA: Para la medición de la altura de la edificación se tomará como cota de origen y referencia la del plano horizontal situado 10 centímetros por encima de la rasante más alta de la parcela. El plano de cornisa se situará como máximo a 16 metros con respecto a la cota de origen y referencia así determinada, situándose las distintas plantas del edificio por debajo del plano de cornisa en número no mayor que seis plantas.

SALIENTES Y VUELOS: se podrán rebasar los límites del área de movimiento por los salientes y vuelos contemplados en el artículo 6.6.19 de las NNUU del Plan General sin que sobrepasen los mencionados límites en más de 75 centímetros.

USO TERCIARIO: para materializar la superficie requerida de terciario se cuenta con los 422 m2 de edificabilidad de terciario y el resto podrá ser detrída de la residencial en concepto de uso compatible.

PROGRAMA DE VIVIENDA:

TIPOLOGÍA	Nº VIV.
1 dormitorio	10 viv.
2 dormitorios	81 viv. (3 accesibles para PMR)
3 dormitorios	32 viv. (3 accesibles para PMR)
4 dormitorios	5 viv.

Todos los dormitorios tendrán una superficie útil mínima de 10 m² salvo en las viviendas de 4 dormitorios que podrán tener algún dormitorio sencillo de 8 m². Se dispondrá de baño y aseo en las viviendas de 3 dormitorios y de dos baños en las viviendas de 4 dormitorios. Ninguna vivienda podrá superar los 120 m2 construidos.

Todas las viviendas dispondrán de una plaza de garaje vinculada. Se recomienda la comunicación de cada portal con el garaje. Además existirá al menos un acceso peatonal al garaje directo desde el exterior de la edificación, totalmente independiente de los demás usos para dar servicio a las plazas no vinculadas.

Todas las informaciones urbanísticas reflejadas en esta ficha se entenderán **indicativas** respecto de las determinaciones aplicables a la parcela que constan en el planeamiento vigente.

Nota: La Agencia de Vivienda Social, a través del Área de Obras, aportará la información complementaria que se considere necesaria para el estudio técnico inicial a presentar en la licitación. Las consultas urbanísticas y de planeamiento habrán de realizarse en el Ayuntamiento de Madrid.

ACTUALIZACIÓN DE DATOS

OCTUBRE 2019





ELABORACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN DE LAS OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS VPPA (2 LOTES), EN LA UVA DE HORTALEZA Y LA COLONIA ALTO DEL ARENAL, MADRID

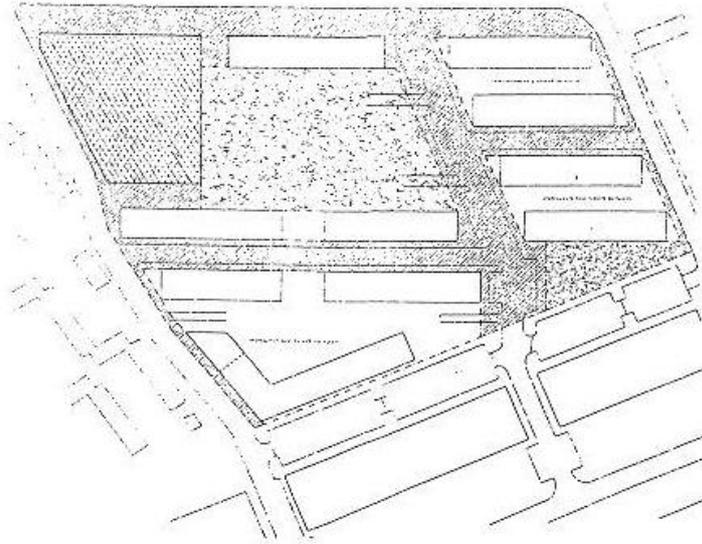
ANEXO 3

**Ficha de características urbanísticas de la parcela de actuación
(Alto del Arenal)**

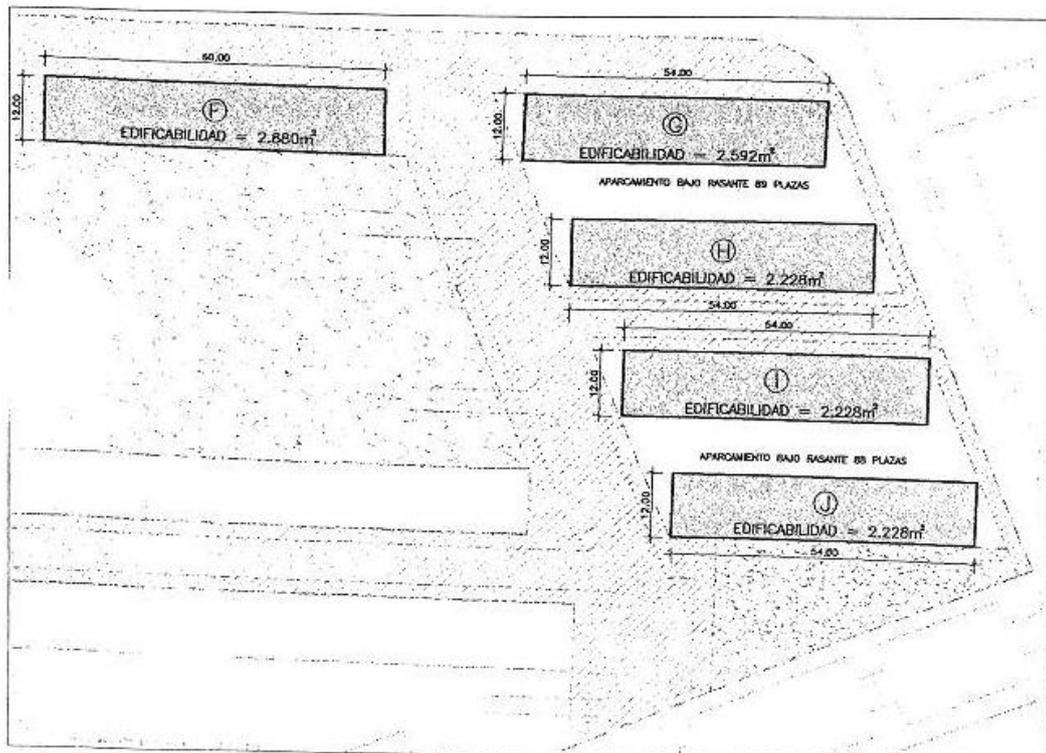


 <p>Agencia de Vivienda Social CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL</p> <p>Comunidad de Madrid</p>	<p>PROMOCIÓN VIVIENDAS VPP EN "ALTO DEL ARENAL" (MADRID)</p>	<p>Nº VIV 106</p>
	<p>LOCALIZACIÓN c/PONT DE MOLINS C/V Avda. DE CIRCUNVALACIÓN</p>	<p>PARCELA BLOQUES F, G, H, I y J</p>
	<p>CALIFICACIÓN DEL SUELO RESIDENCIAL</p>	<p>PLANEAMIENTO API 13.03 REVISIÓN PGOUM 97</p>

LOCALIZACION
FOTOGRAFIA



DELIMITACION



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0925883863301533741355**

**PROMOCIÓN 106 VIVIENDAS VPPA EN LA COLONIA ALTO DEL ARENAL.
ESTUDIO DE DETALLE 13/7 (MADRID).**

SUPERFICIE PARCELA :	Parcela F 720,00 m2 Parcela GH 2.006,24 m2 Parcela IJ 2.006,24 m2	Nº VIVIENDAS: 106
URBANIZACIÓN SERVICIOS:	Necesidad de urbanizar.	M2 DE TERCIARIO: 1.100
SITUACIÓN PLANEAMIENTO:	Aprobación definitiva 28/10/1994.	Nº PLAZAS APARCAM. 183
SERVIDUMBRES APARENTES:	Necesidad de urbanizar, aparcamientos y derribos	

ORDENANZA: Norma Zonal 4.a	USOS: Residencial Comercial en Planta Baja	TIPOLOGÍA: Bloque exento.
----------------------------	-----------------------------------------------	---------------------------

EDIFICABILIDAD: SR 12.156 m2 BR ORDENANZA	RETRANQUEOS: Linderos v/planos Fachada v /planos
OCUPACIÓN: 3.312 m2	COND. ESTÉTICAS: Norma Zonal 4, Nivel a
ALTURAS: 4 (B+III)	OTRAS CONDIC.: Ver Estudio de Detalle y Alegaciones Aprobadas.

OBSERVACIONES

EDIFICABILIDAD	Residencial 11.056,00 m2 Comercial 700,00 m2 en bloque F 400,00 m2 en resto bloques (preferiblemente en bloque G) Bajo rasante Ordenanza
ALTURAS	De cornisa 15 m Nº plantas 4 (B+III) Ático retranqueado No
FONDO EDIFICABLE	12 m
APARCAMIENTO BAJO RASANTE	92 plazas bajo bloques G y H 91 plazas bajo bloques I y J Reserva para PMR según normativa vigente
Deberá considerarse la ubicación de Centro de Transformación.	

PROGRAMA DE VIVIENDAS:

Tipo	Nº viviendas	
2D	36	(2 de ellas adaptadas, preferentemente situadas en PB)
3D	60	(3 de ellas adaptadas, preferentemente situadas en PB)
4D	10	
Total:	106	(se admitirán hasta ± 2 viviendas respecto al número estimado por cada tipología, excepto en viviendas 4D, pero sin variación del número total de la promoción)

Ninguna vivienda tendrá menos de 40 m2 ni más de 90 m2 útiles interiores, ni una superficie construida superior a 120 m2.

La relación superficie construida/superficie útil de vivienda será $\leq 1,30$

Nota: Por las características de esta promoción, las consultas que se precisen a nivel urbanístico se realizarán en la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid.

