

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONCURSO DE PROYECTOS CON INTERVENCIÓN DE JURADO PARA LA CONTRATACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS DE UNA PROMOCIÓN DE 198 VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA EN ARRENDAMIENTO, "BERROCALES 05"**

**INDICE:**

<b>1.</b>	<b>ALCANCE</b> .....	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>OBJETO</b> .....	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>MARCO NORMATIVO</b> .....	<b>2</b>
<b>4.</b>	<b>ALCANCE DEL SERVICIO</b> .....	<b>3</b>
<b>4.1.</b>	<b>Ubicación: Situación y emplazamiento</b> .....	<b>3</b>
<b>4.2.</b>	<b>Normativa específica</b> .....	<b>3</b>
<b>4.3.</b>	<b>Criterios generales</b> .....	<b>4</b>
<b>4.4.</b>	<b>Programa de necesidades: programa inmobiliario</b> .....	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>CONDICIONES TÉCNICAS DEL POSTERIOR CONTRATO DE SERVICIOS</b> .....	<b>6</b>
<b>5.1.</b>	<b>Medios personales</b> .....	<b>6</b>
<b>5.2.</b>	<b>Plazos de ejecución</b> .....	<b>7</b>
<b>5.3.</b>	<b>Entrega de documentos en BIM</b> .....	<b>8</b>
<b>5.4.</b>	<b>Omisiones</b> .....	<b>8</b>
	<b>ANEXO I. FICHA DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA PARCELA OBJETO DE ACTUACIÓN</b> .....	<b>9</b>
	<b>ANEXO II. NORMAS DE REDACCIÓN DE PROYECTOS DE EMVS</b> .....	<b>12</b>
	<b>ANEXO III. MODELO DEL CUADRO DE SUPERFICIES</b> .....	<b>13</b>
	<b>ANEXO IV. BIM-EIR REQUISITOS DE INFORMACIÓN BIM</b> .....	<b>14</b>



Código de verificación : 4b628efa5b140d3f

## PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONCURSO DE PROYECTOS CON INTERVENCIÓN DE JURADO PARA LA CONTRATACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS DE UNA PROMOCIÓN DE 198 VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA EN ARRENDAMIENTO, "BERROCALES 05"

### 1. ALCANCE

El objeto del presente pliego es definir las condiciones técnicas que deben reunir las propuestas arquitectónicas que se presenten en el presente concurso de proyectos para las obras de construcción de una promoción de 198 viviendas con protección pública en arrendamiento en las parcelas RC.4.10.1 y RC.4.10.2 del UZPp.02.04. "Desarrollo del Este-Los Berrocales" calificadas de uso residencial con el fin de seleccionar la mejor propuesta atendiendo a la calidad arquitectónica y sus valores técnicos, funcionales, culturales y medioambientales; así como su viabilidad técnica, económica y urbanística.

La finalidad es seleccionar por el jurado la mejor y más idónea propuesta para la posterior adjudicación de un contrato de servicios de redacción de proyecto básico, proyecto de ejecución y dirección facultativa de la obra de 198 viviendas con protección pública en arrendamiento en Madrid, mediante procedimiento negociado sin publicidad en los términos que vienen definidos en las bases reguladoras del concurso de proyectos.

Además de lo anterior, el contrato de servicios incluirá una serie de trabajos complementarios, de acuerdo a lo establecido en el apartado 1 de las Bases de este procedimiento.

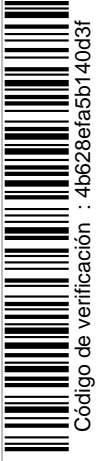
### 2. OBJETO

Se convoca el presente concurso con intervención de jurado con el fin de seleccionar una propuesta arquitectónica para el desarrollo del proyecto de edificación de una promoción de viviendas con protección pública en arrendamiento, en las parcelas RC.4.10.1 y RC.4.10.2 del UZPp.02.04. "Desarrollo del Este-Los Berrocales", en el distrito de Vicálvaro.

El objeto del pliego lo constituye el conjunto de parámetros a tener en cuenta en cada una de las propuestas presentadas en el concurso con intervención de jurado.

### 3. MARCO NORMATIVO

- a. Normativa de contratación pública vigente.
- b. Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en vigor.
- c. Normas Pormenorizadas del Ámbito de Ordenación: UZPp.02.04. "Desarrollo del Este-Los Berrocales" del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM).
- d. Ordenanzas Municipales del Ayuntamiento de Madrid en la materia.
- e. Pliego de condiciones técnicas generales aplicables a la redacción de proyectos y ejecución de las obras municipales aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid.
- f. Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura.
- g. Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- h. Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo y sus posteriores modificaciones.
- i. Normativa sobre calidad de la edificación: Ley 2/1999, de 17 de marzo, de medidas para la calidad



Código de verificación : 4b628efa5b140d3f

de la Edificación.

- j. Normativa vigente sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas.
- k. Normativa vigente sobre calificación energética.
- l. Normativa vigente sobre telecomunicaciones.
- m. Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid.
- n. Normativa de viviendas de protección pública.
- o. Normativa sobre Prevención de Riesgos Laborales: Ley 31/1995, de 8 de noviembre, sobre prevención de riesgos laborales y Ley 54/2003, de 12 de diciembre, de reforma del marco normativo de la prevención de riesgos laborales.
- p. Normativa sobre Seguridad y Salud en obras de construcción: Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en obras de construcción.
- q. Normativa sobre la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición vigente estatal, normativa de la Comunidad de Madrid vigente y local.
- r. Normativa de aplicación más específica al proyecto:
  - Normativa básica de obligado cumplimiento para obras de edificación y urbanización.
  - Normas específicas de las compañías suministradoras en la Comunidad de Madrid, sobre instalaciones y acometidas.
- s. Demás disposiciones que en esta materia sean de aplicación.  
 Otras normativas que resulten de aplicación a las parcelas.

El proyecto cumplirá además con las condiciones y calidades establecidas en las Normas de Redacción de Proyectos de las promociones que desarrolla EMVS Madrid y que constituye el Anexo II del presente pliego.

#### 4. ALCANCE DEL SERVICIO

##### 4.1. Ubicación: Situación y emplazamiento

- Promoción: "BERROCALES 05"
- Ámbito de Ordenación: UZPp.02.04. "Desarrollo del Este-Los Berrocales"
- Parcelas: RC.4.10.1 y RC.4.10.2
- Distrito: Vicálvaro.
- Municipio: Madrid.

##### 4.2. Normativa específica

- Normas Pormenorizadas del UZPp.02.04. "Desarrollo del Este- Los Berrocales".



Código de verificación : 4b628efa5b140d3f

- Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en vigor.
- Ordenanzas Municipales, normativa correspondiente a las Viviendas de Protección Pública, C.T.E y resto de legislación vigente sobre la materia.

#### 4.3. Criterios generales

Los criterios generales que deberán observar las soluciones arquitectónicas que desarrollen los trabajos del posterior contrato de servicios son:

- La simplicidad constructiva de las propuestas que permitan optimizar los presupuestos de construcción teniendo en cuenta el presupuesto de ejecución material máximo de la obra (PEM) desarrollando una estrategia racional y económicamente asumible de construcción, según la solución adoptada.
- El conjunto de criterios de sostenibilidad y eficiencia energética con el fin de que las viviendas sean ecológicas y eficientes. Para ello, se deberán tener en cuenta criterios de baja demanda energética, reducción de consumo de energía primaria total y no renovable y contribución de renovables.
- La elaboración de un análisis de ciclo de vida de cara a la reducción de emisiones de CO<sub>2</sub>, incluida la prescripción de materiales constructivos sostenibles.
- La demanda energética deberá respetar los parámetros aprobados en el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Madrid de fecha 25 de mayo de 2016, especialmente en lo referente al cumplimiento de la demanda de calefacción máxima de 20 kWh/m<sup>2</sup>·año.
- Se deberán tener especialmente en cuenta las siguientes condiciones:
  - Optimización de la relación entre la superficie construida de zonas comunes y la superficie construida de viviendas.
  - Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
  - La elección adecuada de tipologías constructivas y materiales empleados para la reducción de los futuros costes de mantenimiento, teniendo en cuenta que la promoción será destinada a arrendamiento.
  - Iluminación natural.
  - Transmitancia térmica de la envolvente.
  - Permeabilidad al aire.
  - Rendimiento de los equipos e instalaciones.
  - Fuentes energéticas utilizadas.
  - Fuentes renovables utilizadas: generación eléctrica o térmica y su contribución a las demandas de ACS, calefacción y refrigeración.
  - Las medidas para la reducción de la temperatura exterior a través del tratamiento de los espacios libres de parcela, siempre que sea posible.



Código de verificación : 4b628efa5b140d3f

- Las medidas para la gestión del agua.
- Adaptación del trabajo a las necesidades propuestas por EMVS Madrid como promotor, en cualquiera de sus fases.

#### 4.4. Programa de necesidades: programa inmobiliario

- a. TIPOLOGÍA DEL EDIFICIO: **Manzana cerrada o semicerrada** con fachadas alineadas a viario al menos en dos frentes de la parcela.
- b. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA PROMOCIÓN: **VPPA**
- c. RÉGIMEN DEL USO PREVISIBLE: **Arrendamiento**
- d. ALTURAS: **VI plantas**
- e. NÚMERO DE VIVIENDAS MÍNIMO DE LA PROMOCIÓN<sup>1</sup>: **198**
- f. PROGRAMA DE VIVIENDAS:

<u>Tipo</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Superficie Útil recomendada</u>
1 Dormitorio	20%	45 m <sup>2</sup>
2 Dormitorios	60%	50-60 m <sup>2</sup>
3 Dormitorios	20%	65-75 m <sup>2</sup>

Ninguna vivienda tendrá menos de 40 m<sup>2</sup> ni más de 90 m<sup>2</sup> útiles interiores, ni una superficie construida superior a 110 m<sup>2</sup>.

La relación superficie construida/superficie útil de viviendas será  $\leq 1,45$ .

La propuesta debe de contener todas las tipologías de vivienda establecidas.

Las desviaciones excesivas sobre los porcentajes indicados serán tenidas en cuenta en las puntuaciones correspondientes al apartado 13 de las Bases del concurso.

g. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO:

- Uso Residencial: mínimo **1 plaza de aparcamiento por vivienda VPP** (conforme al artículo primero de la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida).
- Respecto al uso de Terciario de proximidad: 1,5/ 100 m<sup>2</sup> de superficie edificada.

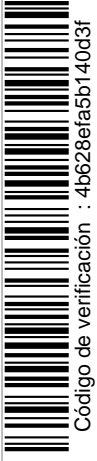
h. TRASTEROS:

**1 trastero por vivienda**

i. EDIFICABILIDAD máxima de la parcela:

- Uso Residencial (VPPA): **14.880,00 m<sup>2</sup>e**
- Uso Terciario de Proximidad: **234,66 m<sup>2</sup>e**

<sup>1</sup> Las propuestas presentadas cuyo número de viviendas sea inferior al aquí recogido serán excluidas del concurso (Ver Apartado 12.3 de Bases del concurso)



Código de verificación : 4b628efa5b140d3f

- j. Viviendas para personas con discapacidad: **4 %**
- k. Presupuesto de ejecución material máximo: **23.980.554,86 €**

El importe total de las obras no podrá sobrepasar este coste de ejecución material.

En el **Anexo II** del presente pliego se incluyen las normas de redacción de proyectos de EMVS Madrid a las que deberán ajustarse las propuestas arquitectónicas que se presenten en el concurso de proyectos.

Los concursantes deberán cumplimentar el **Anexo III** (modelo del cuadro de superficies) del presente pliego de prescripciones técnicas, que reflejará los datos relacionados con el programa inmobiliario de las propuestas presentadas.

## 5. CONDICIONES TÉCNICAS DEL POSTERIOR CONTRATO DE SERVICIOS

### 5.1. Medios personales

En los pliegos reguladores del procedimiento negociado sin publicidad para la contratación de los servicios de redacción del proyecto básico, proyecto de ejecución y dirección facultativa de la obra se regularán todas las condiciones técnicas y obligaciones a las que deberá ajustarse tanto en la redacción de los proyectos como en la dirección facultativa.

De manera particular, y no limitativa, se indica que para la ejecución del referido contrato de servicios el adjudicatario deberá disponer en su equipo de arquitectura de, al menos, un ingeniero o ingeniero técnico competente en materia de telecomunicaciones, un arquitecto o ingeniero competente en materia de instalaciones, un aparejador o arquitecto técnico y un responsable BIM.

- El **ingeniero o ingeniero técnico competente** en materia de telecomunicaciones para la redacción de proyectos y dirección de las obras de instalaciones de telecomunicación deberá contar con la titulación y colegiación correspondiente, con capacidad de visado de proyecto, y con experiencia en redacción de proyectos y en dirección de obra de instalaciones de telecomunicación en edificios de tipología residencial vivienda colectiva de nueva planta, de al menos 75 viviendas, realizados en los últimos 15 años. Los edificios deberán haberse realizado en la Unión Europea.
- El **arquitecto, ingeniero o ingeniero técnico responsable de las instalaciones** (distintas a las de telecomunicaciones) en coordinación con el arquitecto redactor del proyecto y el equipo técnico responsable que realice el trazado y el diseño de las instalaciones. Esta persona deberá prestar asistencia técnica durante la dirección de obra para supervisar la ejecución de los trabajos de instalaciones y que estos se ajustan al alcance proyectado, mediante visitas presenciales a la obra con la periodicidad que sea requerida. También deberá trazar y proyectar los cambios sobre las instalaciones en caso de que el alcance definido en el proyecto necesitara modificarse por motivos de ejecución.

Deberá tener una experiencia mínima de 3 años en trabajos análogos a los de este pliego.

- El **aparejador o arquitecto técnico** para la dirección de ejecución de obra: deberá contar con la titulación y colegiación correspondiente, y con experiencia en dirección de ejecución de obra en edificios de tipología residencial vivienda colectiva de nueva planta de al menos 75 viviendas, realizados en los últimos 15 años. Los edificios deberán haberse realizado en la Unión Europea.



Código de verificación : 4b628efa5b140d3f

Asimismo contará con un seguro de responsabilidad civil que garantice los daños y perjuicios que pueda ocasionar a terceros con una cobertura mínima de 700.000 euros y sin franquicias.

- El **responsable BIM**: Debe contar con la titulación correspondiente y con experiencia en proyectos de edificios de viviendas de más de 2.000.000 de PEM.

## 5.2. Plazos de ejecución

Los plazos inicialmente previstos para la ejecución del contrato de servicios posterior serán los que se relacionan a continuación. Al tener EMVS Madrid la consideración de oficina de supervisión de proyectos, no resulta necesario el visado de los trabajos:

### Redacción del proyecto básico

Total máximo: 120 días naturales.

Fecha de inicio: al día siguiente a la formalización del contrato.

Dicho proyecto contendrá la definición y desarrollo suficiente para la solicitud y concesión de licencia municipal de obras y calificación provisional de vivienda protegida.

Asimismo, incluirá la estimación de calificación de eficiencia energética para la obtención de la "Etiqueta de Proyecto".

### Redacción del proyecto de ejecución

Total máximo: 120 días naturales.

Fecha de inicio: a la emisión de los informes de supervisión del proyecto básico por EMVS Madrid.

En el plazo de entrega del proyecto de ejecución se entiende comprendido la entrega del estudio de seguridad y salud, así como el proyecto de telecomunicaciones visado.

En el desarrollo del proyecto se incorporarán cuantas modificaciones se hayan producido para la obtención de la licencia municipal de obras y para la calificación provisional de vivienda protegida en la Comunidad de Madrid. Este proyecto de ejecución servirá de base para la licitación y adjudicación de la obra.

### Dirección facultativa de las obras

El plazo de la dirección facultativa de la obra estará vinculado al plazo total de la propia ejecución de las obras y tendrá como plazo el plazo total de las mismas, incluidos eventuales retrasos en la ejecución por dificultades técnicas o retrasos en la ejecución de los trabajos por parte de la empresa constructora.

Dentro de este plazo se entiende comprendido el plazo para la dirección de las obras de ingeniería de telecomunicaciones.

El plazo de ejecución de los trabajos se iniciará en esta fase con la suscripción del acta de replanteo y se ajustará al programa de ejecución de las obras, entendiéndose automáticamente prorrogado si existiera demora justificada de las obras aprobada por EMVS Madrid.

Una vez finalizadas las obras, se emitirá el correspondiente certificado final de las mismas, iniciándose el cómputo del plazo de dos semanas para la entrega del proyecto final de obra y el Libro del Edificio.

Se incluirá cualquier documento complementario para la realización de trámites y obtención de permisos, licencias y autorizaciones, así como cualquier otra documentación necesaria para obtener la licencia de primera ocupación y la calificación definitiva de vivienda protegida y para la formalización de las escrituras de obra nueva y división horizontal.



Código de verificación : 4b628efa5b140d3f

#### Plazo de duración garantía

Plazo de duración de la supervisión y asistencia durante el plazo de garantía de las obras: estos trabajos están vinculados, en régimen de dependencia, al período de garantía del contrato de obras correspondiente.

#### **5.3. Entrega de documentos en BIM**

El proyecto que se entregue en el contrato de servicios deberá cumplir con todas las especificaciones técnicas recogidas en el BIM-EIR Employer Information Requirements - EIR, redactado por EMVS Madrid.

Todos los modelos se entregarán en un formato de intercambio IFC, o en su caso \*.rvt.

#### **5.4. Omisiones**

En ningún caso podrán servir las normas contenidas en este pliego o en las bases para justificar la omisión de estudios o descripciones que, por la legislación vigente, deban integrar el proyecto, o vengán exigidas por las características específicas de la obra, o bien, que a juicio de los servicios técnicos de EMVS Madrid deban formar parte del proyecto.



Código de verificación : 4b628efa5b140d3f

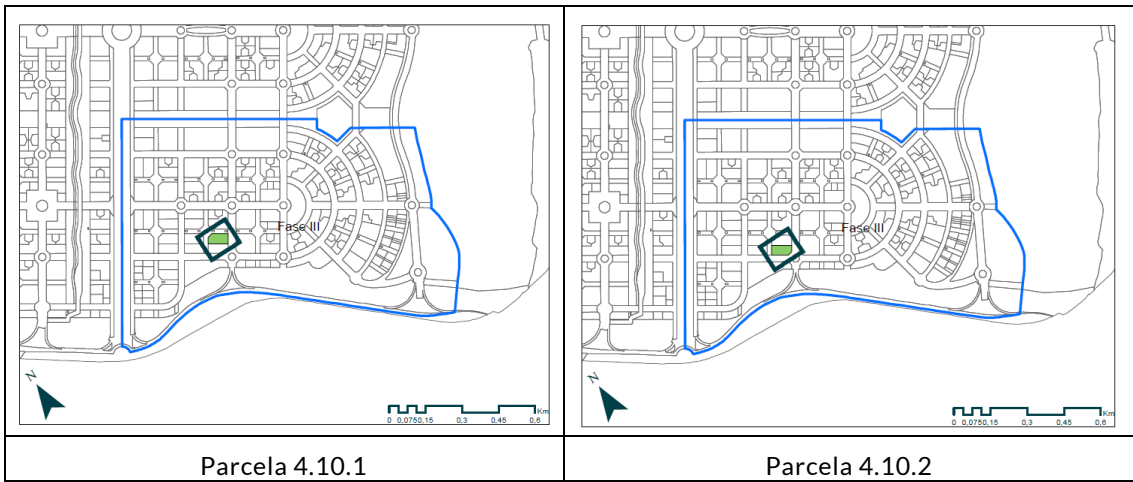
**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONCURSO DE PROYECTOS CON INTERVENCIÓN DE JURADO PARA LA CONTRATACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS DE UNA PROMOCIÓN DE 198 VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA EN ARRENDAMIENTO, "BERROCALES 05"**

**ANEXO I. FICHA DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA PARCELA OBJETO DE ACTUACIÓN**

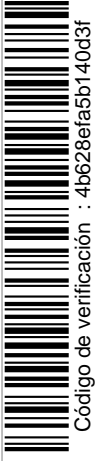
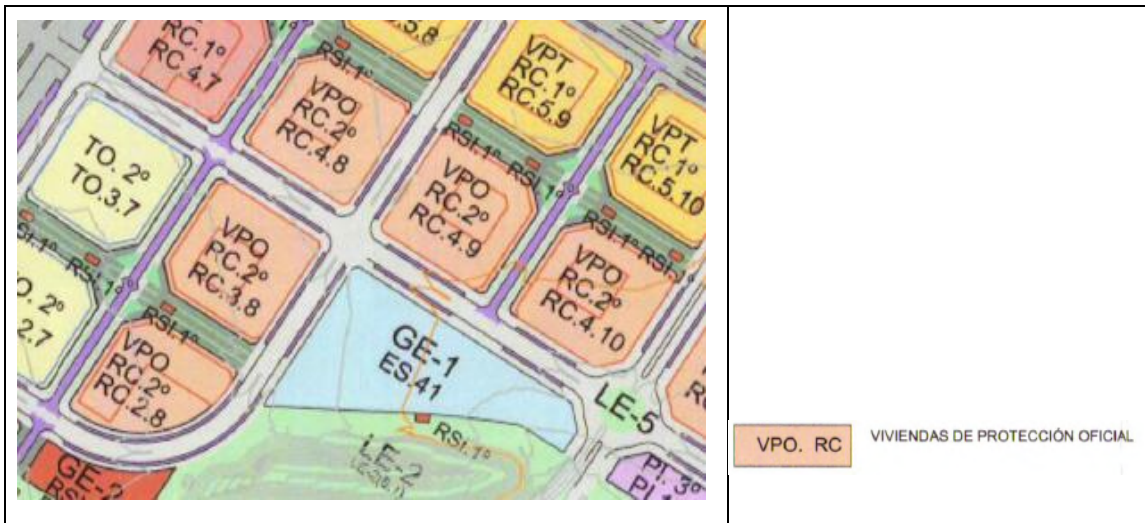
**BERROCALES 05 (RC.4.10.1 y RC.4.10.2)**

UZPp.02.04. "Desarrollo del Este- Los Berrocales"

**SITUACIÓN PARCELA:**



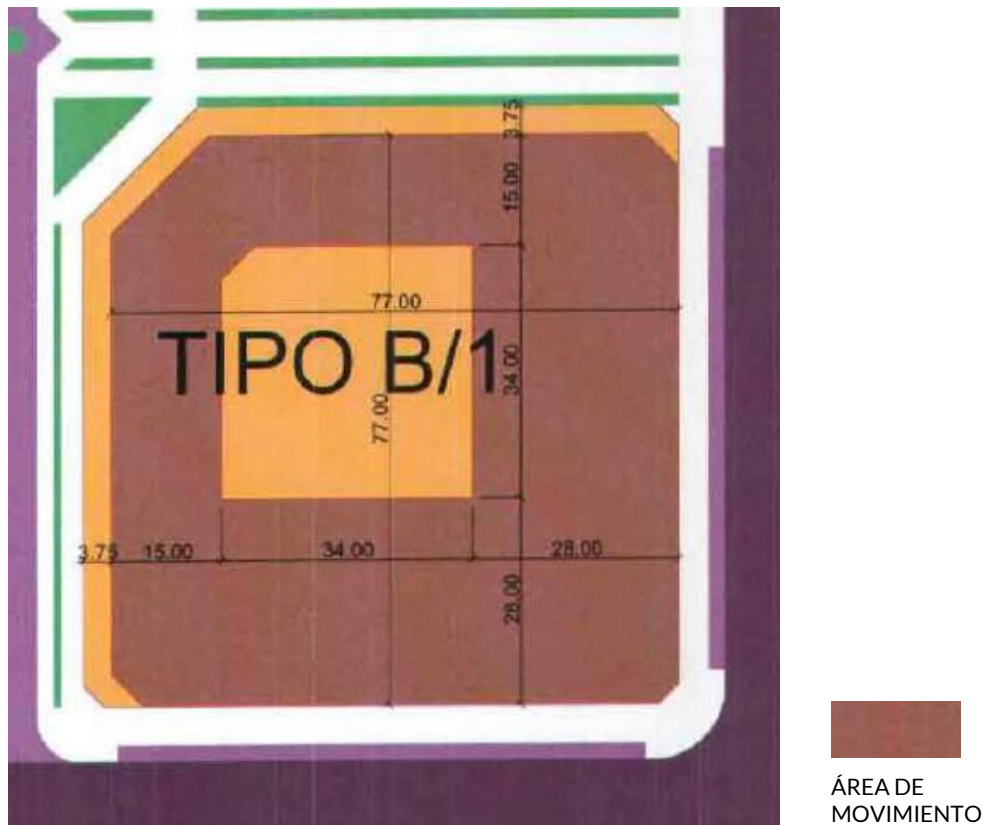
**PLANO OP.03: ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN:**





de la fachada retranqueada en su caso.

A esta parcela le corresponde el tipo **B/1** cuyas dimensiones acotadas figuran en los gráficos de Áreas de Movimiento, en el Anexo de las Normas Pormenorizadas del UZP 02.04, correspondiéndole un fondo de veintiocho (28) metros en dos frentes y quince (15) metros en los otros dos.



4. La parcela se encuadra dentro de la Etapa 3 del proyecto de urbanización aprobado definitivamente el 04/05/2023. En tanto no se proceda a la recepción definitiva de la Etapa 3, la parcela no tendrá la condición de solar que se establece en el artículo 6.2.10 de las NNUU del PGOUM97.

**MUY IMPORTANTE:**

En las soluciones a presentar no se podrán alterar parámetros urbanísticos que supongan la tramitación de alguna Modificación Puntual del documento de Ordenación o de alguna otra figura de Planeamiento urbanístico de desarrollo.



**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONCURSO DE PROYECTOS CON INTERVENCIÓN DE JURADO PARA LA CONTRATACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS DE UNA PROMOCIÓN DE 198 VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA EN ARRENDAMIENTO, "BERROCALES 05"**

**ANEXO II. NORMAS DE REDACCIÓN DE PROYECTOS DE EMVS**

El archivo se cargará independientemente como documentación técnica aneja al PPT.

[https://www.emvs.es/concursos/PlataformaCSP/pliegosDocs/057\\_2026/DOC%20TECNICA.zip](https://www.emvs.es/concursos/PlataformaCSP/pliegosDocs/057_2026/DOC%20TECNICA.zip)



Código de verificación : 4b628efa5b140d3f

<http://www4.emvs.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=4b628efa5b140d3f>

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONCURSO DE PROYECTOS CON INTERVENCIÓN DE JURADO PARA LA CONTRATACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS DE UNA PROMOCIÓN DE 198 VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA EN ARRENDAMIENTO, "BERROCALES 05"**

**ANEXO III. MODELO DEL CUADRO DE SUPERFICIES**

El archivo se cargará independientemente como documentación técnica aneja al PPT.

[https://www.emvs.es/concursos/PlataformaCSP/pliegosDocs/057\\_2026/DOC%20TECNICA.zip](https://www.emvs.es/concursos/PlataformaCSP/pliegosDocs/057_2026/DOC%20TECNICA.zip)



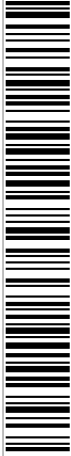
Código de verificación : 4b628efa5b140d3f

<http://www4.emvs.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=4b628efa5b140d3f>

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONCURSO DE PROYECTOS CON INTERVENCIÓN DE JURADO PARA LA CONTRATACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS DE UNA PROMOCIÓN DE 198 VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA EN ARRENDAMIENTO, "BERROCALES 05"  
ANEXO IV. BIM-EIR REQUISITOS DE INFORMACIÓN BIM**

El archivo se cargará independientemente como documentación técnica aneja al PPT.

[https://www.emvs.es/concursos/PlataformaCSP/pliegosDocs/057\\_2026/DOC%20TECNICA.zip](https://www.emvs.es/concursos/PlataformaCSP/pliegosDocs/057_2026/DOC%20TECNICA.zip)



Código de verificación : 4b628efa5b140d3f

<http://www4.emvs.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=4b628efa5b140d3f>