



ILUSTRE COLEGIO  
DE LA ABOGACÍA  
DE MADRID

# Pliego de Prescripciones Técnicas e indicadores de nivel de servicio en relación con la licitación del proyecto técnico de arquitectura para el CENTRO UNIVERSITARIO ICAM

22 de abril de 2025

Todas las referencias a trabajador, empleado, abogado, letrado, colegiado, usuario, así como a cualesquier cargos o referencias en que se utilice el masculino, se entenderán en contenido semántico neutro, luego comprensivas de cualquier condición sexual o identidad



ILUSTRE COLEGIO  
DE LA ABOGACÍA  
DE MADRID

*Pliego de licitación para la contratación del proyecto  
técnico de arquitectura para el CENTRO UNIVERSITARIO  
ICAM*

22/04/2025  
Versión 1

## ÍNDICE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>ÍNDICE.....</b>   | <b>2</b>  |
| <b>1    OBJETO DE LOS TRABAJOS .....</b>                               | <b>3</b>  |
| <b>2    GENERALIDADES.....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>3    DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR.....</b>                | <b>7</b>  |
| <b>4    PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS .....</b>                           | <b>28</b> |
| <b>5    FASES DE PRESENTACIÓN .....</b>                                | <b>29</b> |
| <b>6    ANEXO I.I. GUÍA BÁSICA PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO.....</b> | <b>30</b> |
| <b>7    ANEXO I.II. INFORMACIÓN URBANÍSTICA .....</b>                  | <b>39</b> |



## 1 OBJETO DE LOS TRABAJOS

El objeto del presente documento es establecer las condiciones de carácter técnico que han de regir para el contrato de Servicios de **Redacción de Proyecto Básico con sus anexos para obtención del Título Habilitante de naturaleza urbanística y Proyecto de Ejecución con sus anexos, Dirección de obra (Arquitecto/a) y Dirección de Ejecución de obra (Arquitecto/a Técnico) para la implantación de “CENTRO UNIVERSITARIO ICAM” (uso pgoum dotacional equipamiento educativo enseñanza reglada)** en el edificio sito en la calle serrano nº 11 de Madrid por el Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid (ICAM).

## 2 GENERALIDADES

### 2.1 Definiciones

En el texto del presente pliego los términos que se relacionan a continuación se entenderán con el significado que respectivamente se indica:

- a) Por el Contrato se designará el contrato de estudios y servicios técnicos a que se refiere el presente Pliego.
- b) Por los trabajos, se designará el conjunto de actividades que deben realizarse en cumplimiento del contrato por parte del/la Adjudicatario/a, así como, indistintamente, los soportes materiales en que se concretasen.
- c) Por El/La Adjudicatario/a se entiende la parte contratante obligada a ejecutar los trabajos.
- d) Por Redactor/a,/Director/a del Trabajo se entiende el/la Arquitecto/a, ayudado/a por el equipo necesario para ello, que llevarán a cabo la Redacción del Proyecto Básico, de Ejecución, y Director/a Facultativo/a de las obras y que será también el interlocutor con el Responsable del contrato.
- e) Por Dirección Facultativa se entiende el/la Arquitecto/a y el/la Arquitecto/a Técnico/a, que llevarán a cabo la Dirección de Obras.
- f) Por Propiedad se entiende a Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid (ICAM), entidad que contrata los trabajos de referencia.

### 2.2 Documentación aportada por la propiedad

Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid (ICAM) pondrá a disposición de los licitadores cuanta información disponga relacionada con el objeto de este contrato. No obstante, El/La ADJUDICATARIO/A deberá realizar las comprobaciones y tareas necesarias para garantizar la buena ejecución de los trabajos.

Anexo I.I: Guía Básica para la redacción del Proyecto.

Anexo I.II: Información urbanística.



No obstante, el/la adjudicatario/a del Contrato está obligado/a a recabar del Ayuntamiento y organismos pertinentes las posibles variaciones que puedan afectar a la actuación (límites, condicionantes urbanísticas, infraestructuras, etc.) con respecto a la fecha en que la mencionada documentación sea remitida por Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid (ICAM), así como la información sobre las posibles afecciones a la actuación, en particular las correspondientes al cumplimiento íntegro de la normativa urbanística de aplicación.

### **2.3 Coordinación y vigilancia**

La Propiedad designará al Técnico/a o Técnicos/as Responsables del Contrato, que será el/la encargado/a de la coordinación y seguimiento del trabajo a realizar, así como del cumplimiento de este Pliego.

Son funciones de los/las Técnicos/as Responsables del Contrato:

- Interpretar el Pliego de Prescripciones Técnicas y demás condiciones técnicas establecidas en el contrato y en disposiciones oficiales.
- Exigir la existencia de los medios y organización necesarios para la ejecución del contrato en cada una de sus fases.
- Dar las órdenes oportunas para lograr los objetivos del contrato.
- Proponer los criterios que convenga tener en cuenta en el desarrollo del Proyecto y en especial los referentes a tipos y calidades de materiales y precios descompuestos utilizados en la confección del presupuesto final del Proyecto de Ejecución y del Estudio de Seguridad y Salud.
- Definir los objetivos a conseguir en las instalaciones que se proyecten.
- Decidir sobre la tecnología y sistemas que se propongan, aceptar y aprobar los esquemas de principio.
- Tramitar y resolver cuantas incidencias surjan en las distintas fases y proponer las modificaciones que convenga introducir en el desarrollo de los trabajos.
- Proponer las modificaciones que convenga introducir.
- Expedir, en su caso, las certificaciones parciales y conformar las facturas correspondientes a los trabajos realizados según los plazos de ejecución y abono que se hayan acordado.
- Tramitar cuantas incidencias surjan durante el desarrollo del contrato.
- Convocar cuantas reuniones estime pertinentes para el buen desarrollo de los trabajos y su supervisión, a la que estará obligada a asistir la representación de la empresa adjudicataria, asistida de aquellos/as facultativos/as, técnicos/as, letrados/as o especialistas de la misma que tengan alguna intervención en la ejecución del contrato.
- Las indicaciones que el/la Coordinador/a realice (con el apoyo en su caso del Técnico especializado/a en el ámbito funcional) en las distintas fases,



complementarán el desarrollo de la oferta adjudicada, sin que esto suponga, en ningún caso, un incremento del precio del contrato.

## **2.4 Documentos contractuales**

Además del propio Contrato y del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que regularán las condiciones económicas y administrativas establecidas libremente entre las partes firmantes, el presente Pliego regirá para todos los requerimientos de tipo técnico a los que deben ajustarse los trabajos, así como a su forma de ejecución.

La ejecución del contrato estará sujeta a la normativa y legislación de carácter técnico que le sea de aplicación y enumerada a continuación, así como cualquier otro tipo de reglamento, norma o instrucción oficial que, aunque no se mencione explícitamente en este Pliego, puedan afectar al objeto del contrato, como igualmente a las posibles actualizaciones de las mismas.

- Código Técnico de la Edificación (CTE).
- Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, así como el Reglamento RD 1098/2001 de 12 de octubre y sus posteriores modificaciones.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- Normativa y Legislación sobre instalaciones y acometidas que le sea de aplicación.
- Real Decreto 1627/97, de 24 de octubre, sobre Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción.
- Normativa sobre la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición
- Normativa urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Madrid, y en el municipio de Madrid, que le sea de aplicación.
- Normativa técnica de la Agencia para la Administración Digital de la Comunidad de Madrid.
- Instrucciones y criterios complementarios que, durante el cumplimiento del contrato, se reciban de Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid (ICAM).
- Y demás normativa vigente o que entre en vigor durante la ejecución del contrato y que resulte aplicable a la obra y a la actividad.

## **2.5 Equipo facultativo. Obligaciones del/la adjudicatario/a**

El/La redactor/a /Director/a del Trabajo será el/la mismo/a Arquitecto/a durante todo el desarrollo de los trabajos, garantizando así que dirija la obra la misma persona que redacte el proyecto.

Si por motivo de causa mayor, fuera imposible la continuidad o finalización de los trabajos objeto de la presente licitación bajo la dirección del mismo/a Arquitecto/a, se ofrecerá otro



técnico cualificado con el mismo perfil técnico que el reemplazado, siempre bajo el consentimiento de la Propiedad.

Para la Redacción del Proyecto y la Dirección Facultativa de las obras, el/la adjudicatario/a del contrato contará con un equipo facultativo que deberá incorporar al menos los/las siguientes técnicos/as habilitados/as profesionalmente para los trabajos requeridos, y que deberán acreditar amplia experiencia en proyectos y obras.

- Arquitecto/a propuesto en su oferta como Redactor/a del Proyecto Básico y de Ejecución y Director/a facultativo/a de la obra, habilitado/a profesionalmente para las funciones descritas en el artículo 12 del Capítulo III de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, con la solvencia técnica requerida en el Pliego de Condiciones Administrativas del Contrato, que tendrá la obligación de realizar las funciones descritas posteriormente. Dicho/a Arquitecto/a coordinará los trabajos y será el/la Interlocutor/a principal ante el Órgano de Contratación. Deberá estar el tiempo preciso a pie de obra para el buen fin del contrato.
- Arquitecto/a técnico/a propuesto/a en su oferta, que será el/la responsable de elaborar las mediciones y presupuesto en colaboración con el/la redactor/a del Proyecto Básico y de Ejecución, y Director/a de la ejecución de la obra, habilitado/a profesionalmente para las funciones descritas en el artículo 13 del Capítulo III de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, con la solvencia técnica requerida en el Pliego de Condiciones Administrativas del Contrato, que tendrá la obligación de realizar un mínimo de dos visitas semanales a la obra durante todo el plazo de duración de la misma.

Todos los/las técnicos/as que intervengan en la Redacción del Proyecto y la Dirección Facultativa de las obras deberán estar en posesión de la correspondiente titulación que les capacite de acuerdo con la legislación vigente para poder firmar el trabajo realizado y firmarán su trabajo que a su vez será rubricado por el Arquitecto/a Autor/a del proyecto.

Todos/as los/las integrantes de la DF deberán estar en posesión de la titulación profesional o académica habilitante y exigida por la LOE para la función que desempeñen, así como contar con la experiencia requerida en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

La DF dictará las Indicaciones e instrucciones necesarias para llevar a cabo la correcta interpretación de la ejecución del proyecto redactado y aprobado.

El plazo de ejecución de la obra será el fijado en el proyecto aprobado finalmente, todo ello sin perjuicio de la obligación de la Dirección Facultativa, una vez terminada la obra, de elaborar y participar en la recepción de las obras, así como en la medición final y en la certificación final y las obligaciones establecidas en la ley de contratos y por ende en el Pliego de Condiciones Administrativas Particulares con respecto a la liquidación y devolución de garantías del contrato de obra.

La Dirección Facultativa coordinará con el/la Contratista y apoyará a la Propiedad, en las gestiones a realizar frente a terceros (otros organismos de la Administración, Comunidad Autónoma, Ayuntamiento, compañías de servicios, etc.) relativas a las obras, y en particular las correspondientes a licencias, permisos de accesos, acometidas, enganches, vertidos, etc., necesarios para su funcionamiento.



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

Los trabajos a realizar por el/la Adjudicatario/a consistirán en:

- Redacción del Proyecto Básico y de Ejecución de la obra
- Anexos cumplimiento normativa general y urbanística de aplicación.
- Tramitación y obtención de Licencias.
- Dirección de Obra (Arquitecto/a).
- Dirección de Ejecución de Obra (Arquitecto/a Técnico/a).

#### **3.1 Redacción del proyecto básico de la obra**

Para la redacción del proyecto se contará con los Anejos del presente pliego técnico, siendo en todo caso obligación del/la licitador/a presentar la documentación técnica y administrativa precisa conforme a la normativa de aplicación.

El Proyecto en su conjunto o en cada una de las etapas de ejecución independiente que se prevean, deberá referirse necesariamente a obras completas, entendiéndose por tales las susceptibles de ser entregadas al uso general y específico.

Durante la elaboración del trabajo el/la redactor/a del Proyecto se mantendrá en contacto directo y permanente con la Propiedad a través del/la Responsable del Contrato, recabando su conformidad sobre las soluciones básicas adoptadas con la frecuencia que ésta estime conveniente.

Una vez revisado y aprobado por la Propiedad, se entregarán los ejemplares necesarios para la tramitación de la licencia urbanística, tal como determinen las instrucciones del Ayuntamiento.

En ningún caso las normas contenidas en este Pliego podrán servir para justificar la omisión de estudios o descripciones que deban Integrar el Proyecto según la legislación vigente o sean exigidas por las características específicas de la obra o por instrucciones dadas por la Propiedad.

De forma ineludible, se deberán tener en cuenta para la redacción del Proyecto las prescripciones que figuran en los reglamentos, ordenanzas municipales, normas e Instrucciones oficiales de obligado cumplimiento, que guarden relación con obras objeto del contrato, con sus instalaciones complementarlas o con los trabajos necesarios para realizarlas.

Si alguna de las prescripciones o normas a las que se refieren los párrafos anteriores no coinciden en algún aspecto entre sí, la solución a adoptar por el/la proyectista deberá estar debidamente justificada.

El proyecto Incluirá también las obras e Instalaciones necesarias para la conexión e Integración con los servicios existentes en los lugares marcados por los organismos titulares de los servicios (agua, gas, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones...) de tal manera que el conjunto de las obras resulte suficiente y adecuado para su uso general.



El Proyecto Básico habrá de ajustarse fielmente a los requerimientos y criterios establecidos por parte de Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid (ICAM) y sometidos a su aprobación.

El Proyecto Básico tendrá carácter de propuesta formal dando una clara definición de la solución arquitectónica, así como el costo total estimativo de las obras y contendrá toda la documentación precisa para la solicitud del título habilitante de naturaleza urbanística conforme a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Se deberán realizar, ante los organismos competentes, las gestiones necesarias para la obtención del título habilitante de naturaleza urbanística, así como, en su caso, ante las compañías suministradoras de servicios y resto de trámite necesarios para la posterior ejecución de la obra.

A estos efectos, el equipo redactor del mismo, cumplimentará las instancias y gestionará con el Organismo correspondiente todos los trámites que sean necesarios para la solicitud de licencia y realizará el seguimiento en la concesión de la misma.

Los documentos a presentar por el/la adjudicatario/a son los contenidos en la Parte 1 del Código Técnico de la Edificación y aquellas que le sean de aplicación y necesarias para la petición y concesión de la Licencia de Obras, que básicamente son:

Proyecto básico en su caso:

1. Memoria
2. Planos
3. Anejo de Instalaciones
4. Anejo de Protección Contra-Incendios
5. Avance de Presupuesto
6. Propuesta de planificación incluso económica

### 1. Memoria

Se incluirá de forma resumida toda la información básica referida al edificio: topográfica, geológica y del entorno. Se mencionará el cumplimiento de las normas urbanísticas, medioambientales y ordenanzas que afecten al solar.

Se describirá la solución arquitectónica destacando los aspectos más importantes que deban ponerse de manifiesto.

Se tendrán en cuenta la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas en el interior del edificio en relación con los accesos.

Se incluirá un cuadro de superficies útiles y construidas ordenadas por plantas, espacios tanto interiores como exteriores, superficies totales y globales de todo el conjunto y volúmenes totales de la edificación.

Con respecto a las superficies interiores, el objetivo ha de ser que al definir la distribución pueda concretarse, ya en el Proyecto Básico, el espacio realmente útil para realizar las actividades previstas.



Se incluirá una Memoria Constructiva describiendo las unidades de obra y los materiales que se prevén.

Contará, como ya se ha descrito, con toda la información necesaria para iniciar la tramitación del título habilitante de naturaleza urbanística, y su obtención.

## 2.Planos

De situación y de emplazamiento de la edificación.

De cada una de las plantas, alzados exteriores incluyendo los que den a patios y secciones verticales, a escala y acotados.

Se acompañarán planos de planta que justifiquen el cumplimiento de las exigencias en cuanto a Normativa Contra Incendios de aplicación.

Todos aquellos conforme a normativa de aplicación necesarios para el buen fin del objeto y alcance del encargo.

## 3.Anejo de Instalaciones

Justificación y descripción de cada una de las instalaciones proyectadas.

Descripción de las acometidas necesarias para el correcto funcionamiento del edificio, con previsión de datos de enganches.

Planos de los esquemas de las diferentes instalaciones.

Justificación de la normativa de ahorro de energía vigente.

## 4.Anejo de Protección Contra-Incendios y Patrimonio

Justificación detallada de la compartimentación en sectores de incendios y el estudio de evacuación y protección que cumple las exigencias de la Normativa Contra Incendios, así como en su caso anejo de patrimonio conforme a normativa de aplicación.

## 5.Avance de Presupuesto

Se realizará una estimación global del presupuesto de contrata del Proyecto que incluirá el costo estimado de todos y cada uno de los capítulos de la actuación.

El avance del Presupuesto para el Proyecto integrará los siguientes conceptos:

Suma de la ejecución material de todos los capítulos de obra, incluidos los de seguridad y salud, gestión de residuos y control de calidad.

Sobre la ejecución material de todos los capítulos se añadirá:

El 13% de gastos generales del contratista sobre la ejecución material. El 6% de beneficio industrial del contratista sobre la ejecución material

Sobre la ejecución por contrata, El I.V.A. correspondiente al momento de facturación sobre el total, o impuesto de aplicación.



### **3.2 Redacción del proyecto de ejecución de la obra**

Los documentos que conforman el Proyecto de Ejecución serán aquellos que permitan la correcta ejecución de las obras en cada una de sus fases conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación y normativa concordante.

Serán asimismo el documento legal objeto de la licitación y adjudicación de las obras proyectadas, una vez supervisado por Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid (ICAM).

Con carácter general, el Proyecto ha de ajustarse al Proyecto Básico previamente aprobado. En caso de introducirse modificaciones sustanciales respecto al Proyecto Básico aprobado, deberán presentarse previamente para su aprobación al/a la coordinador/a de Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid (ICAM) toda vez que no supongan modificación de la Licencia concedida.

Si fuera necesaria la redacción de proyectos parciales de ejecución, tendrán la consideración de uno único.

El Proyecto de Ejecución deberá cumplir las condiciones y documentación que a continuación se definen:

- a) Deberá describirse la situación urbanística y justificar la propuesta conforme al planeamiento de aplicación, o en su defecto se aportará justificación de que no procede.
- b) Se justificará así mismo el cumplimiento de los requisitos establecidos en las Bases Técnicas que se aportan en los anejos al presente pliego. Incluirá las características principales, las áreas funcionales, las circulaciones interiores y accesos al edificio, así como la descripción por plantas en la solución arquitectónica propuesta.
- c) Se incorporará un cuadro de superficies útiles y construidas pormenorizado de la edificación propuesta, por usos, áreas, plantas y totales, cumpliendo siempre con lo establecido en este Pliego. Las superficies construidas resultantes en la propuesta deberán ajustarse a los condicionantes previstos establecidos en los datos aportados. Se incluirá un cuadro comparativo de superficies útiles con respecto a las del Plan Funcional aportado.

El plazo para la redacción del proyecto objeto del contrato es el que se fija en el Pliego de Cláusulas Administrativas con las siguientes premisas:

- a) Reuniones de seguimiento y coordinación para la elaboración del Proyecto, con una periodicidad mínima de una vez al mes.
- b) Elaboración y entrega de un ejemplar completo del Proyecto, en el plazo estipulado en el Pliego de Cláusulas Administrativas.
- c) Introducir las variaciones en el Programa de Necesidades según indicaciones de Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid (ICAM) durante la realización del Proyecto.
- d) Elaboración y entrega de un ejemplar completo del proyecto de ejecución para su supervisión, en el plazo estipulado en el Pliego de Cláusulas Administrativas.
- e) Supervisión del Proyecto de Ejecución por parte de Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid (ICAM) responsable del encargo.



f) Realización de las gestiones precisas para la tramitación de todas las Licencia de Obras y Actividades e introducir en el Proyecto cuantas modificaciones se deriven de dicha tramitación.

Durante el periodo de la redacción del Proyecto, facilitará la documentación y mantendrá las reuniones necesarias en su caso, con la Asistencia Técnica designada por la propiedad para el Control de Proyecto. Así mismo, coordinará los trabajos de corrección e integración en el Proyecto, de aquellas estimaciones consideradas en la revisión.

El/La redactor/a del proyecto deberá coordinar a los técnicos competentes que redactarán las respectivas materias que componen el Proyecto e integrará tanto en la memoria de éste, como en anejos, diferenciando los documentos técnicos específicas que se generen sobre estructuras, instalaciones, etc. Mantendrá entre todos ellos la necesaria coordinación para que no se produzca una duplicidad en la documentación, tal como se desprende del artículo 4.2 de la LOE y Anejo 1 del Código Técnico de la Edificación Parte I.

El proyecto se compondrá de los documentos que se indican en el Anejo 1 "CONTENIDO DEL PROYECTO" de la Parte 1 del Código Técnico de la Edificación.

Los documentos que, como mínimo, habrán de integrarse en el proyecto serán los determinados en la normativa de aplicación.

A título ilustrativo, los documentos que integran un Proyecto, son los siguientes, debiéndose aplicar al objeto de actuación:

#### Documento nº 1.- Memoria

##### Anejos a la memoria

Anejo 1: Condiciones Legales y Administrativas

Anejo 2: Certificación de eficiencia energética del proyecto del edificio

Anejo 3: Estudio geotécnico Anejo 4: Cálculo de estructura

Anejo 5: Proyectos de las instalaciones

Anejo 6: Plan de control de calidad de la obra Anejo 7: Accesibilidad

Anejo 8: Señalización

Anejo 9: Programa de Desarrollo de los Trabajos. Plan de obra. Anejo 10: Estudio de Seguridad y Salud

Anejo 11: Estudio de producción y gestión de residuos Anejo 12: Justificación de precios

#### Documento nº 2.- Planos

Documento nº 3.- Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares. Documento nº 4.- Mediciones y Presupuesto

#### Documento nº 1.- Memoria

Se encabezará el documento, con expresa mención del contrato, y los siguientes datos: encargo, expediente, fecha, Director/es del Proyecto y equipo redactor.



Características urbanísticas. Emplazamiento respecto a la población, paisaje urbano, justificación del cumplimiento del planeamiento vigente, ordenanzas, etc...

Características y situación de los servicios urbanos existentes o que han de establecerse. Accesos, acometidas de agua, electricidad, alcantarillado, telefonía, gas y otras.

Se justificará detalladamente el funcionamiento, distribución, situación y capacidad de los espacios y locales que integran el Proyecto, así como su agrupación por zonas.

De conformidad con los artículos del Reglamento de la Ley de Contratos, se hará mención expresa de:

“El Proyecto se refiere a una obra completa, es decir, susceptible, una vez ejecutada, de ser entregada para su puesta en servicio, por tanto, comprende todos y cada uno de los elementos que son precisos para su correcta utilización”.

Deberá constar expresamente que en la redacción del presente Proyecto se han observado todas las normas vigentes aplicables sobre la construcción.

Se describirán los aspectos que se refieren a su composición arquitectónica, tanto en relación con su entorno, como con su ordenación formal del edificio.

Se razonará y justificará la composición de las fachadas, describiendo sus elementos más destacables por su volumen, forma y materiales con que están ejecutados.

Se incluirá un cuadro de superficies útiles y construidas ordenadas por plantas, espacios tanto interiores como exteriores, superficies totales por cada edificio y globales de todo el conjunto y volúmenes totales de la edificación.

Se justificará el cumplimiento de la Normativa Urbanística y Ordenanzas Municipales.

Se incluirá el estudio que justifique el cumplimiento de la Normativa Contra- incendios, en cuanto a compartimentación, ocupación, evacuación y demás exigencias, según la normativa vigente.

Se incluirá el estudio específico sobre accesibilidad que no solo cumpla con la Normativa vigente si no que atienda en la medida de lo posible las necesidades de las personas con discapacidad.

Se mencionará si existen obstáculos que en alguna forma afecten al proyecto y al replanteo de la obra.

Se incluirá una Memoria Constructiva exhaustiva describiendo las unidades de obra y los materiales que se prevén, incluso las fachadas y el exterior de las edificaciones.

Se describirán los distintos capítulos y unidades de obra, justificando las soluciones constructivas, así como los criterios técnicos adoptados para la ejecución de las diferentes unidades de obra.

1.- Trabajos previos

2.- Demoliciones.

3.- Movimiento de tierras. 4.- Cimentaciones.

5.- Estructura.

6.- Albañilería.



- 7.- Cubiertas.
- 8.- Pavimentos.
- 9.- Aplacados y revestimientos.
- 10.- Carpintería exterior.
- 11.- Carpintería interior.
- 12.- Cerrajería.
- 13.- Aislamientos térmico y acústico e impermeabilizantes.
- 14.- Vidriería.
- 15.- Pintura.
- 16.- Saneamiento
- 17.- Instalación de fontanería
- 18.- Instalación eléctrica
- 19.- Instalación de iluminación
- 20.- Climatización y ventilación.
- 21.- Instalación de gas.
- 22.- Instalaciones contra incendios.
- 23.- Comunicaciones, Voz y Datos.
- 24.- Instalación de seguridad
- 25.- Varios
- 26.- Urbanización.
- 27.- Jardinería.
- 28.- Otros

En los capítulos de instalaciones se hará especial mención a las medidas tomadas para favorecer el ahorro energético.

#### ANEJOS A LA MEMORIA

El/La Adjudicatario/a entregará como mínimo los siguientes anejos a la memoria:

#### Anejo 1: Condiciones Legales y Administrativas

En este anexo deberán incluirse los siguientes puntos, con documentos independientes, firmados por el/la redactor/a del proyecto:

- a) Declaración de obra completa.
- b) Clasificación de la obra, en cuanto a tipo.
- c) Propuesta de fórmula de revisión de precios.
- d) Plan de obras (en tiempo y coste), con indicación mensual del importe a ejecutar, expresando importes de PEM y PEC.
- e) Las referencias de todo tipo en que se fundamenta el replanteo de la obra
- f) Acta de replanteo previo del proyecto, firmada por el/la redactor/a.
- g) Plazo de ejecución
- h) Certificado de viabilidad geométrica de las obras firmado por el/la redactor/a.
- i) Presupuesto para conocimiento del ICAM



- j) Cuanta documentación esté prevista en normas de carácter local o reglamentario.

Anejo 2: Cálculo de estructura

Se ajustará a la Normativa Española de obligado cumplimiento. Cuando las soluciones estructurales, no estén recogidas en la Normativa Española de obligado cumplimiento, se indicará la Normativa extranjera adoptada, incluyendo en este Anejo la fotocopia de la citada Normativa.

Memoria de cálculo: Justificación de la tipología estructural y de los materiales resistentes y de los sistemas y fases constructivos elegidos. Se resumirán las razones técnicas y económicas que han conducido a la solución proyectada, las hipótesis de partida para su dimensionamiento desde el punto de vista resistente, funcional, y constructivo y la metodología de cálculo adoptada.

Se justificará cada una de las cargas y sobrecargas que actúen sobre las estructuras.

Se desarrollarán en apartados independientes las descripciones y cálculos de todas las estructuras del edificio. Deberán presentarse los cálculos de ordenador pormenorizados mediante un ejemplar encuadrado en papel y otro en formato digital, en caso de ser necesario.

Descripción del sistema de cálculo seguido. Se mencionará el programa utilizado y las bases del mismo con sus simplificaciones si las hubiere.

Si se requiriera la construcción por fases, se justificarán y explicarán suficientemente éstas, reflejándolas en los planos si fuera necesario.

NOTA: se exige la autoría de los capítulos de estructuras por profesionales titulados/as competentes en el ramo de que se trate. Su firma acompañará la del Arquitecto/a redactor/a del proyecto.

Anejo 3: Proyectos de las instalaciones

Se desarrollarán en apartados independientes, las descripciones, justificaciones y cálculos de todas las instalaciones del edificio y se definirán por separado, en capítulos independientes y con sus propios proyectos.

El proyecto de cada instalación deberá de ser redactado y firmado por un/una técnico/a competente y su presupuesto se incorporará al Presupuesto del proyecto de ejecución de las obras como capítulo independiente y se firmará también por parte del/de la redactor/a del proyecto.

Cada proyecto de instalaciones comenzará con la Normativa aplicable, datos de partida e hipótesis de cálculo; y contendrá el estudio técnico y económico necesario para la correcta realización de las mismas, así como los datos y la documentación que sean necesarios para su ejecución y obtención de los permisos y autorizaciones para su puesta en uso y como mínimo los requeridos por la normativa de aplicación. Se darán las especificaciones de montaje, registro y mantenimiento.

Se especificará el método de cálculo y el cálculo de todos los componentes y cada uno de los materiales, mecanismos y equipos (no marcas).



Deberán especificarse los niveles de ahorro energético y el mayor aprovechamiento de los recursos de materiales y energía, con el fin de lograr las mejores condiciones de temperatura, humedad y limpieza del aire y conseguir los parámetros de confort más idóneos para el bienestar y salubridad de las personas y bienes.

El/la adjudicatario/a del contrato deberá solicitar a las compañías suministradoras, caso de ser aplicable, las condiciones de acometida de las distintas Instalaciones para que pueda incluirlas en el proyecto de ejecución con su valoración económica.

Como contenido de cada uno de los proyectos de instalaciones, figurará al menos:

- a) Memoria con una exposición del proyecto lo más específica posible en cuanto a su definición y expresión de todos aquellos detalles que son necesarios para la ejecución del mismo, conociendo de esta forma las características fundamentales de diseño y funcionamiento de la instalación proyectada.
- b) Planos que reflejarán gráficamente el concepto de diseño de la instalación Incluyendo todos aquellos detalles constructivos.
- c) Cálculos justificativos donde se especificarán todos aquellos cálculos precisos y necesarios para el dimensionamiento de toda la Instalación, tanto de máquinas como de elementos y accesorios de distribución.
- d) Pliego de condiciones que establecerá todas las características técnicas y constructivas que deben reunir los equipos y componentes de la Instalación.
- e) Mediciones y presupuesto que recogerá un listado ordenado de todos los elementos que integran la instalación y su valoración económica.

NOTA: se exige la autoría de los capítulos de instalaciones por profesionales titulados/as competentes en el ramo de que se trate. Su firma acompañará la del Arquitecto/a redactor/a del proyecto.

#### Anejo 4: Plan de control de calidad de la obra

El Plan de control de calidad de la obra definirá todos los ensayos, pruebas y controles que se deban realizar, tanto los exigidos por la normativa aplicable, como aquellos otros que el/la redactor/a del proyecto considere necesarios para la correcta ejecución de las actuaciones a realizar en el edificio, sus instalaciones y en la urbanización.

El presupuesto se incorporará al resumen general del Presupuesto del Proyecto de Ejecución de las obras como un capítulo independiente.

#### Anejo 5: Accesibilidad

En el anexo de accesibilidad se expondrán, de forma explícita (gráfica y/o escrita) así como mediante sus correspondientes referencias a memoria, planos y presupuesto, cómo se cumplen los preceptos de la normativa de aplicación en materia de accesibilidad, así como de todas las normas de referencia del presente Pliego en materia de accesibilidad, en caso de que sea de aplicación.



En este sentido, se incluirán en este anexo la definición y características de aquellos elementos significativos que no responden en su ejecución a los detalles tipo debido a su particularidad.

Se definirán y precisarán los materiales empleados, así como las características de cada medida que sean relevantes en la observancia de la normativa con el objeto de cumplir la función para la que se prescriben.

#### Anejo 6: Señalización

Se recogerán en este anexo los documentos necesarios para dotar de señalización a la actuación.

La señalización deberá cumplir con la normativa vigente, de aplicación, recogida en la legislación vigente en materia de accesibilidad, entre ellas el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el reglamento Técnico de desarrollo en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Así mismo se adaptará a las especificaciones de la señalética institucional que defina la Consejería.

El presupuesto se incorporará al resumen general del Presupuesto del Proyecto de Ejecución de las obras como un capítulo independiente.

#### Anejo 7: Programa de Desarrollo de los Trabajos. Plan de obra.

Se adjuntará un programa con el desarrollo de los trabajos de la obra, con la previsión de certificaciones mensuales y acumuladas, y con indicación de los hitos importantes de la misma y del camino crítico.

#### Anejo 8: Estudio de Seguridad y Salud

Deberá contener todos los documentos que resulten preceptivos según las normas de prevención de riesgos laborales y de seguridad y de salud en obras de construcción y demás normativa vigente de aplicación.

Deberá servir de base para que, antes del comienzo de las obras, la empresa constructora que resulte adjudicataria del contrato de obras pueda elaborar un Plan de Seguridad y Salud de conformidad con lo dispuesto en el Artº 4.1 del Real Decreto 1627/1997, de 24 octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, deberá elaborarse un Estudio de Seguridad y Salud.

Este Estudio de seguridad y salud deberá contener, como mínimo, los documentos señalados en el artículo 5.2 del Real Decreto 1627/1997 y deberá formar parte del proyecto de ejecución de la obra, siendo coherente con el contenido del mismo y recogiendo las medidas preventivas adecuadas a los riesgos que conlleve la realización de la obra. El Estudio de Seguridad y Salud será la base sobre la que el/la contratista adjudicatario/a elabore el Plan de Seguridad y Salud de la obra.

El presupuesto se incorporará al resumen general del Presupuesto del Proyecto de Ejecución de las obras como un capítulo independiente.



#### Anejo 9: Estudio de producción y gestión de residuos

El contenido mínimo del estudio de producción y gestión de residuos de construcción y demolición que debe formar parte del proyecto de ejecución de la obra, será el que se detalla en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

El presupuesto se incorporará al resumen general del Presupuesto del Proyecto de Ejecución de las obras como un capítulo independiente.

#### Anejo 10: Justificación de precios

Incluirá el Cuadro de precios nº1, Cuadro de precios nº2 y Cuadro de precios descompuestos, definiendo así los materiales, mano de obra y maquinaria necesarios para la ejecución de las obras.

Cada precio descompuesto incluirá diferente porcentaje de medios auxiliares, de acuerdo con la precisión que haya sido posible en la descomposición de los distintos elementos.

En este anexo se especificarán las fuentes utilizadas para la configuración de las diferentes partidas del presupuesto (bases de datos, ofertas, etc.) Además, deberá Incluir la justificación de los costes que se engloban en el porcentaje tipo (%) referente a los Costes Indirectos Incluidos en el descompuesto de todas las partidas. Dicho porcentaje deberá estar en concordancia con la naturaleza (dificultades de accesos) o características especiales de la obra.

Se incluirá también:

- Justificación del cumplimiento de las normas sectoriales, reglamentos y ordenanzas municipales de aplicación.
- Cualquier documento urbanístico o técnico que se requiera para la realización de trámites ante organismos competentes y para la obtención de cuantos permisos, licencias y autorizaciones sean necesarios para su puesta en funcionamiento.

#### Documento nº 2.- Planos

Se incluirán todos los planos necesarios para una perfecta definición del Proyecto y de su ejecución. Servirán de base para la medición y valoración de las unidades de obra proyectadas.

Se procurará un único formato de planos, preferentemente no mayor de DIN A-1, excepto cuando esté justificado otro tamaño.

A título ilustrativo se ordenarán según el índice que se expresa a continuación.

##### A. Situación y emplazamiento

Escala 1/100 y 1/50. Deberán incluir: Situación de la parcela en la ciudad y en el barrio.

Indicación de orientación Norte-Sur.



Referencias a elementos físicos localizables dentro y fuera de la parcela. Referencias al planeamiento urbanístico existente.

**Demoliciones y actuaciones previas**

**B Planos de ordenación.**

Escala 1:200 o 1:500 cuando las dimensiones así lo justifiquen. Deberán incluir:

Curvas de nivel y perfiles del terreno, en su estado actual y en Proyecto. Ordenación del conjunto de la parcela y accesos.

Estado actual y reformado Indicación de orientación Norte-Sur.

**C Planos de replanteo.**

Escalas 1:100 o 1:200. Deberán incluir:

Referencia a ejes estructurales de la edificación y a puntos fijos localizables en la parcela, acotados.

Referencias a elementos de la urbanización, acotados. Referencias a la situación de servicios urbanos.

Referencias a cotas de nivelaciones de terrenos. Plantas, alzados y secciones de situación actual

**D Planos de arquitectura.**

Escala mínima 1:100. Estado actual y reformado.

Plantas de distribución con orientación solar, incluyendo usos de los espacios, superficies útiles y construidas, mobiliario y equipamientos fijos, elementos estructurales, juntas de estructura y conductos de ventilación. Llevarán cotas generales de la edificación y de ejes estructurales.

Albañilería y acabados

Falsos techos

Pavimentos

Planta de cubierta, con definición de pendientes, sistemas de recogida y evacuación de aguas, juntas, chimeneas, lucernarios, conductos, ganchos de servicio, antenas, pararrayos, etc...

Alzados generales de todas las fachadas, incluso las que dan a patios interiores.

Secciones generales, se incluirán todas aquellas necesarias para la completa definición del edificio. Acotarán altura de pisos, antepechos, huecos, capialzados, gruesos de forjados y espesores de muros exteriores. Llevarán en cada plano un esquema reducido de referencias de las secciones dadas.



Situación de elementos de servicio que han de establecerse (canalizaciones, tanques de combustible, aljibes, centro de transformación, fosa séptica, depuradoras, grupos electrógenos, etc...)

Planos de instalaciones con indicación de secciones, pendientes, conexiones y terminales a escala 1:200, incluyendo:

Redes de alumbrado exterior. Red de riego y contra incendios.

Redes de suministro de agua, energía eléctrica y gas.

Red de interconexiones entre el edificio y los elementos de acometida y/o almacenamiento.

Seguridad y anti-intrusión

Planos de detalles constructivos de todos los elementos de urbanización y de las instalaciones. Escala opcional. Incluirán detalles de:

Pavimentaciones de viales, aceras y bordillos. Escaleras exteriores y desniveles de terreno.

Vallas de cerramientos y puertas. Zonas ajardinadas.

Saneamientos y drenajes, imbornales y sumideros. Supresión de barreras arquitectónicas.

Señalización, etc.

#### F. Planos de construcción.

Plantas de albañilería. Escala mínima 1:100. Irán totalmente acotados niveles y dimensiones, incluyendo referencias de carpintería, de detalles constructivos y elementos significativos. Incluirán cuadros de acabados interiores de cada local o tipo de locales, incluso en su caso planos de despiece de paramentos tanto verticales como horizontales, (cantería, etc.,).

Planos de acabados, con referencias y leyendas a los acabados de suelos, techos y paramentos

Planos de despiece de techos y de solados si fueran necesario.

Detalles y secciones constructivas. Muros de fachada en planta y sección, muros de contención de sótanos con sus sistemas de drenaje. Escala opcional de 1:5 a 1:20, formación de cubiertas, escaleras totalmente definidas, alzados interiores más significativos, soleras, impermeabilizaciones, detalles de elementos complementarios, indicando de forma inequívoca su localización en el edificio.

#### G. Planos de carpintería y cerrajería.

Incluirá un cuadro general relacionando tipos, dimensiones, número de unidades, especificaciones, vidrios y herrajes, con referencia a su situación en los planos de plantas. Escala 1:50.

Se añadirán los detalles y secciones constructivas necesarios, tanto verticales como horizontales. Escala opcional 1:1 a 1:5. Tanto de la carpintería exterior y cerrajería como de la carpintería interior.



## H. Planos de cimentaciones y estructura.

### a) Cimentaciones:

Planta general de cimentación, acotada. Escala mínima 1:100, con referencias de los puntos de cotas dados en el informe geotécnico.

Detalles acotados a escala opcional de zapatas o pilotes, losas, zanjas, muros de contención y arranque de pilares, recalces o cualquier otro tipo de cimentación especial y secuencia constructiva.

Situación acotada de pasa-muros para conducciones, a través de elementos de cimentación.

Cuadros de dimensiones y armado.

### b) Estructura:

Plantas y secciones generales de estructura y forjados, codificadas y acotadas a ejes. Escala opcional.

Cuadro de pilares, características, dimensiones, armaduras y/o perfiles laminados.

Detalles de vigas, zunchos, forjados, losas, juntas, armaduras y/o perfiles laminados, uniones, anclajes y pasa-muros. Escala opcional.

Especificaciones técnicas de hormigones, aceros, uniones y soldaduras.

Toma de tierra de la estructura: Se incluirá planta general a escala 1:100, con detalles de conductores, conexiones a pilares y situación de arquetas y picas. Irá referida a la planta de cimentación.

Fases de ejecución: cuando sea necesario ejecutar la estructura por fases, se incluirán los planos necesarios para definir con claridad el proceso constructivo con indicación de las características y precauciones relativas a cada una de las fases.

NOTA: se exige la autoría de los capítulos de estructuras por profesionales titulados/as competentes en el ramo de que se trate. Su firma acompañará la del Arquitecto/a redactor/a del proyecto.

## I Planos de instalaciones.

El conjunto de planos de instalaciones deberá diferenciarse por los capítulos indicados en la memoria, definiéndose totalmente dichas instalaciones, con sus detalles y códigos de símbolos.

Se realizarán de forma que puedan separarse fácilmente del Proyecto y constituyan en separatas independientes junto con la documentación correspondiente (memoria, mediciones, precios, etc...) para cada una de las instalaciones, a efectos de tramitación y gestión de licencias en los organismos competentes.

NOTA: se exige la autoría de los capítulos de instalaciones por profesionales titulados/as competentes en el ramo de que se trate. Su firma acompañará la del Arquitecto/a redactor/a del proyecto.



a) Instalaciones sanitarias: Saneamiento y fontanería

Incluirán plantas generales independientes a escala 1:100, que definirá las redes de distribución, dimensiones y su posición en cada planta.

Detalles de núcleos sanitarios. Escala 1:20 o 1:50, con las particularidades de las conexiones de todos y cada uno de los aparatos.

Se incluirá un cuadro de características de los aparatos, mecanismos y materiales; se determinarán detalles de pasa-tubos en forjados y muros.

Se incluirá un plano general de saneamiento a escala 1:100 donde figuren las arquetas, bajantes y red horizontal con sus dimensiones, pendientes y cotas, respecto del pavimento de planta baja. Detalles de pasa-tubos y cotas. Puede ser el mismo plano de cimentación o bien independiente, pero con referencias a éste. Se incluirá la cota de acometida al colector municipal.

b) Electricidad

Cada una de las instalaciones eléctricas, deberá incluir un plano de todos los esquemas unifilares de las instalaciones especiales, indicando todos los cuadros con sus conexiones, potencias de aparatos, número y secciones de los conductores. Los planos de alumbrado, fuerza e instalaciones especiales pueden unificarse en los mismos planos siempre que su lectura no se dificulte debido al exceso de información gráfica.

b.1) Instalaciones de Alumbrado y Fuerza:

Plantas generales a escala 1:100, que incluyan la situación de los equipos de redes generales con sus dimensiones, así como un esquema general de características de los equipos.

En los casos en los que se proyecte un Grupo Electrógeno y/o un Centro de Transformación se especificará en planta su ubicación, detalles de instalación y conexión con la red eléctrica.

b.2) Instalaciones especiales:

Las instalaciones de alumbrado de emergencia, pararrayos, tomas tierra, etc... deberán incluirse en los planos de alumbrado, fuerza o de cubierta, siempre que la clara lectura de los mismos lo permitan o bien deberán figurar en plantas generales independientes a escala 1:100.

c) Climatización.

c.1) Calefacción:

Plantas generales a escala 1:100, que incluyan redes de distribución dimensionadas, situación de todos los radiadores codificados, numeración de columnas con dimensiones, esquema de la central térmica, redes generales con sus dimensiones y cuadro de características de todos los elementos empleados.

En el caso de que se proyecte la calefacción por aire caliente, se exigirán plantas independientes y secciones a escala 1:100 que incluyan redes de distribución de los conductos, con la situación y dimensiones de rejillas, así como la situación de los grupos de tratamiento del aire y extracciones.



Localización y diseño de las salas de máquinas depósitos de combustible, etc.. Esquema de principio.

c.2) Ventilación:

Si el centro lleva instalación de ventilación mecánica, se exigirán planos de planta y secciones independientes a escala 1:100, que incluyan las redes de conductos y situación de los ventiladores y dimensiones de rejillas, así como de los propios conductos.

Si la ventilación que se proyecta es del tipo Shunt, esta vendrá reflejada en los planos de arquitectura y albañilería. Se añadirán detalles constructivos y dimensiones de los conductos.

c.3) Aire acondicionado:

Si el centro o parte de él lleva instalación de aire acondicionado, se exigirán planos y especificaciones de torre de refrigeración, grupo frigorífico y conductos verticales y horizontales, tuberías, sala de máquinas, esquema de principio.

Los planos presentados se referirán a plantas, secciones y detalles a escalas adecuadas.

d) Instalación de gas.

En un plano de situación de la parcela, se indicará la ubicación de la zona de almacenamiento y/o conexión a la red general de la Compañía Suministradora.

En todas las plantas que lleven alimentación de gas, se indicará la situación de la red, como las dimensiones de conductos y los consumos de todas y cada una de las tomas.

Se incluirán planos de detalle a escala 1:20 tanto de la zona de almacenamiento como las zonas específicas de consumo (cocina, salas de calderas, etc..)

e) Comunicaciones.

e.1) Telefonía y Comunicaciones:

Constituirá la red de comunicaciones del edificio. Su diseño responderá a los parámetros de capacidad y velocidad de última generación. Permitirá la conexión mediante el software adecuado a redes exteriores. Su diseño asegurará la formación de redes de área local y cumplirá la normativa técnica de la Agencia para la Administración Digital de la Comunidad de Madrid.

Planos de recorrido de la línea de telefonía.

Situación de los equipos correspondientes y conexión a centralita telefónica. Red Informática, características y esquemas.

Tipología. Distribución vertical y horizontal. Se desarrollará desde el cuadro principal hasta los puntos de servicio (voz y datos).

e.2) T.V.:

Planos de implantación del circuito y puntos de conexión.

e.3) Megafonía:

Esquema unifilar de la línea de megafonía.

Planos de recorrido de la línea de megafonía y puntos terminales.



f) Medios de elevación.

En los planos de arquitectura y albañilería se reflejará destacadamente la situación de los aparatos elevadores.

Planos de detalle a escala 1:20, la planta y secciones del hueco y sala de máquinas, así como detalles de puertas, cabina, situación de contrapesos, guías, sistema de anclaje de la maquinaria, etc.

g) Instalación contra incendios.

Planos de seguridad pasiva (evacuación, sectorización, resistencia al fuego de los elementos, etc.)

Planos de seguridad activa (instalaciones fijas y elementos portátiles, aljibes, etc..).

h) Instalaciones de Seguridad

Planos de seguridad anti-intrusión que recoja todas las medidas de seguridad propuestas para evitar el acceso no permitido al complejo, con el trazado y conexiones con las redes propuestas.

i) Otras instalaciones Pararrayos, etc.

j) Planos de accesibilidad

Planos detallados de cumplimiento de la normativa de accesibilidad de las obras contenidas en el proyecto, con especificación de los materiales empleados.

### **3.3 Obtención de títulos habilitantes de naturaleza urbanística y otros.**

El/la Adjudicatario/a del contrato prestará al Órgano de Contratación, la asistencia técnica precisa para la obtención de cualesquier títulos habilitantes de naturaleza urbanística, licencia o autorización necesaria para poder ejecutar y legalizar las obras.

Cuando el Órgano de Contratación se lo solicite, aportará los estudios previos, estudios de detalle y documentos, separatas o anejos complementarios que sean requeridos durante el trámite de obtención de los títulos habilitantes de naturaleza urbanística, licencia o autorización necesaria, de actividad y cualquier otra licencia o autorización necesaria para poder ejecutar la obra y ponerla en uso.

Si por la tramitación de los títulos habilitantes de naturaleza urbanística, licencia o autorización necesaria y/o autorizaciones exigidas fuera necesario, el/la Adjudicatario/a estará obligado a presentar cuantos ejemplares completos firmados del proyecto redactado fuesen requeridos.

### **3.4 Dirección Facultativa de las obras**

#### **3.4.1 FUNCIONES DEL DIRECTOR DE OBRA**

Corresponden al Director/a de Obra, al menos las siguientes:

- La comprobación del replanteo de las obras antes de la firma del Acta de Comprobación de Replanteo.



- Vigilancia de la ejecución de las obras para que se lleven a cabo con sujeción al proyecto y, en su caso, a sus modificaciones autorizadas previa conformidad de la Propiedad, a la legislación aplicable, a las normas de buena práctica constructiva.
- Coordinar la intervención en la dirección de obra de los diversos técnicos y especialistas de los capítulos parciales de la obra.
- Control de recepción en obra de los productos, equipos y sistemas que se suministren en la obra de acuerdo con el CTE y legislación vigente.
- Control de la ejecución de la obra de acuerdo con el CTE y legislación vigente.
- Control de la obra terminada de acuerdo con el CTE y legislación vigente.
- Comprobación y aprobación del plan de control de calidad de la obra presentada por la casa de control de calidad o el/la Adjudicatario/a de las obras.
- Comprobación y aprobación del plan de gestión de residuos de la obra presentada por la empresa constructora.
- Las visitas frecuentes a la obra para la dirección técnica de las mismas, con una frecuencia mínima de dos visitas semanales. La persona designada como Arquitecto/a Director/a de la obra no podrá faltar a la obra, salvo causa de fuerza mayor, más de dos semanas consecutivas entre los meses de julio y septiembre, ni ninguna otra semana del año sin previa comunicación a Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid (ICAM) por escrito, con quince días de antelación como mínimo a la que se acompañará una designación de sustituto temporal con similar experiencia y cualificación técnica, además deberá cumplirse:
  - No podrán coincidir las vacaciones de los dos técnicos de la Dirección Facultativa.
  - La sustitución del Arquitecto/a exigirá, además de la comunicación previa, el solape con el técnico sustituto durante, al menos, dos semanas.
- Redactar de cada visita la correspondiente acta de obra, que contendrá la fecha, asistentes, asuntos tratados, asuntos pendientes, responsable de la actuación y fecha en que la orden o el asunto queda resuelto. Las actas se recogerán en el informe mensual.
- Resolver las contingencias que se produzcan en la obra y consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto y la ejecución de la obra en el plazo contratado. Podrán usarse hojas de órdenes y actas de obra para ampliar (no sustituir) las instrucciones dadas mediante el libro.
- Preparación de instrucciones gráficas y escritas incluyendo las adaptaciones de cada uno de los capítulos que componen el proyecto y demás actividades para conseguir la realización total de la obra conforme a las especificaciones del mismo en el plazo contratado para la obra. Se incluyen las adaptaciones o modificaciones debidas a causas imprevisibles o inexistentes durante la redacción del proyecto.
- Facilitar especialistas en cimentación, estructuras y en instalaciones que prestarán asistencia técnica al Director de la Obra durante la ejecución de la misma y asistirán a cuantas reuniones y visitas sean necesarias para el correcto desarrollo de la misma y siempre que sean requeridos por la Propiedad.
- Asistencia a la Propiedad en la tramitación de todas las licencias y permisos, incluso los ya iniciados en el momento de la contratación de estos trabajos, que sean necesarios para la ejecución de las obras a las que hace referencia el contrato, así como las licencias necesarias para la puesta en funcionamiento de la actividad final



a la que se destine la obra, así como la actualización de los expedientes de licencia ya iniciados.

- Asistencia a la propiedad en la tramitación de la legalización de instalaciones, redactando informes y documentación que en relación a este punto se pudieran solicitar por las compañías suministradoras.
- Seguimiento continuo, del estado económico de la obra: análisis técnico y económico de precios contradictorios y de las reclamaciones que pudiera presentar el contratista de las obras, así como la elaboración de cuantos informes económicos pueda solicitar la Propiedad.
- Seguimiento continuo, del plazo de ejecución de la obra, aprobación de planes de obra redactados al principio y durante la obra. Elaboración de informes técnicos que sobre este punto que pudiera solicitar la Propiedad.
- En colaboración con el Arquitecto/a técnico, elaboración de informes de seguimiento de la obra con una periodicidad mínima mensual que se presentará a la Propiedad, junto con la certificación mensual, en los 5 primeros días de cada mes.
- El informe contendrá al menos los siguientes apartados:
  - Avance y estado de la obra.
  - Seguimiento de plazos, gráfico comparativo entre las certificaciones mensuales y acumuladas - previstas en el programa de trabajo y las reales.
  - Análisis de las causas del retraso si se produce y medidas correctoras.
  - Seguimiento de costes. Origen de los incrementos de liquidación si se produce y estimación de los mismos. Indicación, si los hay, de precios contradictorios.
  - Copia de las actas de obra.
  - Copia de la carátula de la certificación mensual y de la relación valorada de la certificación mensual.
  - Actas de comprobación de replanteo, de inspección previa y de recepción.
  - Reportaje fotográfico en color ordenado por fechas.
  - Conclusiones.
- Elaboración de informes técnicos y económicos con suficiente antelación de las propuestas de modificaciones de obra respecto al proyecto para la aceptación por parte de la Propiedad. El/la directora/a de Obra no podrá introducir ni ordenar la ejecución de modificaciones de la obra sin la debida aprobación del órgano de contratación de las modificaciones y su presupuesto correspondiente.
- Redacción y dirección de los proyectos modificados que por causas previstas en la legislación pudieran surgir durante la ejecución del contrato de obras.
- Redacción de los proyectos de instalaciones con las variaciones surgidas, en su caso, durante su ejecución y obtención de un visado, aprobado y legitimado por los Organismos competentes en la materia.
- Preparación de las relaciones valoradas, estimación del coste de la revisión de precios anual si procediese, emisión y presentación de certificaciones mensuales de obra en los diez primeros días de cada mes.
- Elaboración de informes técnicos necesarios de resolución del contrato de obras a requerimiento de la Propiedad en el caso de que pudiera darse esta circunstancia.
- Certificación de eficiencia energética del edificio terminado, y registro telemático del



mismo en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad de Madrid,

- Recepción de la obra, según directrices del CTE y legislación vigente, redacción y presentación de la Certificación Final de la obra en el plazo establecido en el pliego de cláusulas administrativas del contrato de obras y legislación vigente.
- Recopilar durante el curso de la obra toda la documentación que se haya elaborado para reflejar la realmente ejecutada, incluyendo la necesaria para obtener los permisos de funcionamiento de las instalaciones y los manuales relativos a su mantenimiento y los planos finales.
- Redactar y firmar el Libro del Edificio, en el plazo de un mes desde la Recepción de la obra, según directrices del CTE y legislación vigente, del que entregará tres copias en formato papel a la propiedad y una copia en formato digital en los formatos requeridos por la propiedad (pdf, word, dwg y bc3).
- En colaboración con el/la directora/a de Ejecución de la Obra recopilar la documentación del seguimiento del control de la obra y depositarla en el Colegio Profesional correspondiente o en la Administración Pública competente, que asegure su tutela y se comprometa a emitir certificaciones de su contenido a quienes acrediten su interés legítimo.
- Prestar a la Propiedad la asistencia necesaria para solventar las contingencias que surjan durante el plazo de garantía de las obras, certificar el estado de las obras cumplido el plazo de garantía de las mismas a los efectos de proceder a la devolución o cancelación de garantía definitiva y a la liquidación del contrato de obras.

#### **3.4.2 FUNCIONES DEL/DE LA DIRECTORA/A DE EJECUCIÓN DE OBRA**

Corresponden al Director/a de Ejecución de Obra, al menos las siguientes:

- La comprobación del replanteo de las obras antes de la firma del Acta de Comprobación de Replanteo.
- Vigilancia de la ejecución de las obras para que se lleven a cabo con sujeción al proyecto y, en su caso, a sus modificaciones autorizadas previa conformidad de la Propiedad, a la legislación aplicable, a las normas de buena práctica constructiva y a las instrucciones del/la directora/a de Obra.
- Control de recepción en obra de los productos, equipos y sistemas que se suministren en la obra de acuerdo con el CTE y legislación vigente.
- Control de la ejecución de la obra de acuerdo con el CTE y legislación vigente.
- Control de la obra terminada de acuerdo con el CTE y legislación vigente.
- Comprobación y aprobación del plan de control de calidad de la obra presentada por la casa de control de calidad o El/La Adjudicatario/a de las obras.
- Comprobación y aprobación del plan de gestión de residuos de la obra presentada por la empresa constructora.
- Las visitas frecuentes a la obra para la dirección técnica de las mismas, con una frecuencia mínima de dos visitas semanales. La persona designada como Arquitecto/a técnico/a director/a de ejecución de la obra no podrá faltar a la obra, salvo causa de fuerza mayor, más de dos semanas consecutivas entre los meses de julio y septiembre, ni ninguna otra semana del año sin previa comunicación a Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid (ICAM), por escrito, con quince días de antelación como mínimo a la que se acompañará una designación de sustituto temporal con



similar experiencia y cualificación técnica, además deberá cumplirse:

- No podrán coincidir las vacaciones de los/las dos técnicos/as de la Dirección Facultativa.
- La sustitución del Arquitecto/a técnico exigirá, además de la comunicación previa, el solape con el/la técnico/a sustituto/a durante, al menos, dos semanas.
- Redactar de cada visita la correspondiente acta de obra, que contendrá la fecha, asistentes, asuntos tratados, asuntos pendientes, responsable de la actuación y fecha en que la orden o el asunto queda resuelto. Las actas se recogerán en el informe mensual.
- Resolver las contingencias que se produzcan en la obra y consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto y la ejecución de la obra en el plazo contratado.
- Verificar los planos definitivos del replanteo de trazado completo de las instalaciones emitidos por la contrata previa puesta en obra.
- Preparación de instrucciones gráficas y escritas incluyendo las adaptaciones de cada uno de los capítulos que componen el proyecto y demás actividades para conseguir la realización total de la obra conforme a las especificaciones del mismo en el plazo contratado.
- Seguimiento continuo, del estado económico de la obra: análisis técnico y económico de precios contradictorios y de las reclamaciones que pudiera presentar el contratista de las obras, así como la elaboración de cuantos informes económicos pueda solicitar la Propiedad.
- Seguimiento continuo, del plazo de ejecución de la obra, aprobación de planes de obra redactados al principio y durante la obra. Elaboración de informes técnicos que sobre este punto que pudiera solicitar la Propiedad.
- En colaboración con el Arquitecto/a, elaboración de informes de seguimiento de la obra con una periodicidad mínima mensual que se presentará a la Propiedad en los 5 primeros días de cada mes.
- El informe contendrá al menos los siguientes apartados:
  - Avance y estado de la obra.
  - Seguimiento de plazos, gráfico comparativo entre las certificaciones mensuales y acumuladas previstas en el programa de trabajo y las reales.
  - Análisis de las causas del retraso si se produce y medidas correctoras.
  - Seguimiento de costes. Origen de los incrementos de liquidación si se produce y estimación de los mismos. Indicación, si los hay, de precios contradictorios.
  - Copia de las actas de obra.
  - Copia de la carátula de la certificación mensual y de la certificación mensual.
  - Actas de comprobación de replanteo, de inspección previa y de recepción.
  - Reportaje fotográfico en color ordenado por fechas.
  - Conclusiones.
- Elaboración de informes técnicos y económicos con suficiente antelación de las propuestas de modificaciones de obra respecto al proyecto para la aceptación por parte de la Propiedad. El/la directora/a de Ejecución de la Obra no podrá introducir



ni ordenar la ejecución de modificaciones de la obra sin la debida aprobación del órgano de contratación de las modificaciones y su presupuesto correspondiente.

- Elaboración de informes técnicos necesarios de resolución del Contrato de Obras a requerimiento de la Propiedad en el caso de que pudiera darse esta circunstancia.
- Preparación de las relaciones valoradas, estimación del coste de la revisión de precios anual si procediesen, emisión y presentación de certificaciones mensuales de obra en los diez primeros días de cada mes.
- Recepción de la obra, según directrices del CTE y legislación vigente, redacción y presentación de la Certificación Final de la obra en el plazo establecido en el pliego de cláusulas administrativas del contrato de obras y legislación vigente.
- Recopilar durante el curso de la obra toda la documentación que se haya elaborado para reflejar la realmente ejecutada, incluyendo la necesaria para obtener los permisos de funcionamiento de las instalaciones y los manuales relativos a su mantenimiento y los planos finales.
- En colaboración con el Director de la Obra, redactar y firmar el Libro del Edificio, en el plazo de un mes desde la Recepción de la obra, según directrices del CTE y legislación vigente, del que entregará tres copias en formato papel a la propiedad y una copia en formato digital en los formatos requeridos por la propiedad (pdf, word, dwg y bc3).
- Recopilar la documentación del seguimiento del control de la obra y depositarla en el Colegio Profesional correspondiente o en la Administración Pública competente, que asegure su tutela y se comprometa a emitir certificaciones de su contenido a quienes acrediten su interés legítimo.
- Prestar a la Propiedad la asistencia necesaria para solventar las contingencias que surjan durante el plazo de garantía de las obras, certificar el estado de las obras cumplido el plazo de garantía de las mismas a los efectos de proceder a la devolución o cancelación de garantía definitiva y a la liquidación del contrato de obras.

#### **4 PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS**

Todos los documentos que componen el Proyecto deberán presentarse en carpetas o cajas para formato DIN A-4, provistas de cierre que impidan la salida de hojas o planos sueltos. Los planos deberán presentarse en formato DIN A-3.

Se presentará un índice de documentos y un índice completo de planos indicando número de plano, contenido y escala.

Cada uno de los documentos no gráficos, deberán llevar todas sus hojas numeradas correlativamente, diferenciando debidamente sus principales apartados para una fácil localización. Cada documento irá encuadrado independientemente con canutillo. Los planos irán sueltos dentro de las cajas.

El número y formato de los planos serán de libre decisión del equipo redactor del Proyecto. Se recomienda tamaños normalizados de planos, no mayores DIN-A1, que sean manejables. Se presentarán doblados sueltos sin bolsas y sin coser. Todos los planos llevarán en su parte inferior derecha un sello o carátula de identificación. En cada plano deberá figurar los técnicos que intervengan en su redacción y el/la directora/a del Proyecto.



En cada plano, así como en los documentos escritos, deberán figurar las firmas y pie de firmas de los técnicos y del/la redactor/a del proyecto. Siempre que se empleen símbolos, deberá indicarse el significado adoptado para los mismos, en leyenda situada en el mismo plano. Independientemente de la escala alfanumérica de cada plano, se incluirá una escala gráfica, en previsión de posibles reducciones o ampliaciones.

En general, se deberá aportar la documentación, en los formatos y números de ejemplares que requiera la normativa de aplicación, incluyendo las copias para la propiedad. También en formato digital ( PDF, WORD, DWG, BC3...).

## 5 FASES DE PRESENTACIÓN

Las distintas fases se establecen al objeto de respetar el proceso constructivo de las edificaciones, según marca la legislación vigente. El desarrollo de los trabajos se dará en fases sucesivas, de común acuerdo entre el/la directora/a del Proyecto y el/la Coordinador/a de Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid (ICAM), estableciéndose al menos las siguientes:

- 1<sup>a</sup> Fase-Proyecto Básico y anexos para definición actividad y título habilitante naturaleza urbanística.
- 2<sup>a</sup> Fase-Obtención de título habilitante naturaleza urbanística.
- 3<sup>a</sup> Fase-Proyecto de Ejecución
- 4<sup>a</sup> Fase-Dirección Facultativa
- 5<sup>a</sup> Fase-Liquidación del contrato de obras

La ejecución de cada una de las fases no se podrá realizar sin la previa aprobación de los trabajos que la preceden, y requerirá de la aprobación por parte de Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid (ICAM).



ILUSTRE COLEGIO  
DE LA ABOGACÍA  
DE MADRID

*Pliego de licitación para la contratación del proyecto  
técnico de arquitectura para el CENTRO UNIVERSITARIO  
ICAM*

22/04/2025  
Versión 1

## 6 ANEXO I.I. GUÍA BÁSICA PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO

GUÍA BÁSICA PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTO TÉCNICO-URBANÍSTICO PARA IMPLANTACIÓN DE “CENTRO UNIVERSITARIO ICAM” (USO PGOU M DOTACIONAL EQUIPAMIENTO EDUCATIVO ENSEÑANZA REGLADA) EN EL EDIFICIO SITO EN LA CALLE SERRANO N° 11 DE MADRID POR EL ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACÍA DE MADRID (ICAM)





## I.- OBJETO.

Implantación de la denominada “Centro Universidad ICAM” (uso pgoum dotacional equipamiento educativo enseñanza reglada) en el edificio sito en la calle serrano nº 11 de Madrid, a través de la modificación de la licencia de actividad del local L20 de Serrano nº 11 de Madrid para incluir unas aulas, salas reunión, zonas de descanso y trabajo administrativo en las que se impartirá formación universitaria, con memoria descriptiva detallada, procedimiento y planos.

En entregable separado, se preparará el proyecto de compartimentación interior para el Centro de Formación, con identidad propia y separada del Centro Universidad ICAM, salvo las zonas comunes y de acceso afectadas por el proyecto Centro Universidad, que se incluirán en este proyecto.

## II.- ÁMBITO, SITUACIÓN URBANÍSTICA Y ANTECEDENTES.

La construcción del edificio de Serrano nº 11, se realizó al amparo de la licencia de nueva planta número 500/1966/3916 como edificio de uso exclusivo comercial. En 1967, con la licencia 520/1967/20621, esta nueva planta fue modificada para cambiar el uso inicial por el uso de oficinas en las plantas baja, primera y segunda y de viviendas en el resto de las plantas sobre rasante, de la tercera hasta el ático, manteniendo los tres niveles de sótano como garaje y cuartos de instalaciones al servicio del edificio.

Ese mismo año 1967, con el expediente 520/1967/20899, se modificó la licencia anterior por cambios en la planta sótano 1 y planta baja y por la creación de la entreplanta que existe entre la planta baja y la primera.

No fue hasta 1986, con el Plan General de 1985 en vigor, cuando se produjo la implantación del uso terciario oficinas en las plantas baja, entreplanta, primera, segunda y tercera, quedando el resto del edificio sobre rasante destinado al uso residencial. Las plantas bajo rasante se utilizaron como garaje e instalaciones del edificio. El primer nivel de sótano, vinculado a la actividad, se destinó al acceso al garaje, a cuartos de instalaciones propias del edificio y a almacenes pertenecientes a las oficinas. La implantación de estas oficinas se realizó mediante la licencia 520/1986/10699.

En 2016 se presentó la declaración responsable 500/2016/11054 con la que se modificó la actividad de oficinas de 1986 para implantar, como uso asociado al de oficinas, el uso de otros servicios terciarios para formación no reglada al generar unas aulas en la planta primera en las que el propio ICAM imparte cursos de formación. En las plantas sótano 1, baja, segunda y tercera se mantiene el uso de oficinas que se autorizó en 1986.

Con estos antecedentes sobre la mesa, la actuación que se pretende llevar a cabo objeto principal del presente consiste en la modificación de la licencia de actividad del local para sustituir el uso de oficinas y el asociado de otros servicios terciarios por el uso dotacional equipamiento en su categoría de educativo y poder impartir formación reglada en la entreplanta y la planta primera, manteniendo el uso de oficinas en el resto de las plantas en una primera fase, pero debe prever la posible implantación en las plantas segunda y tercera del uso dotacional equipamiento en su categoría de educativo con base en el carácter exclusivo de los antecedentes respecto al uso y la solución adoptada de cumplimiento de las condiciones de evacuación en aquellos aspectos de cumplimiento normativa, especialmente de CTE.



### III.- MEMORIA DETALLADA.

#### Viabilidad urbanística de la actuación.

La formación reglada se encuadra, dentro del ámbito de aplicación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, en el uso dotacional, clase equipamiento y categoría educativo. Respecto del Código Técnico de la Edificación, el uso que le corresponde para satisfacer las exigencias básicas de todos los documentos básicos es el docente.

La implantación del uso dotacional equipamiento educativo en el local se llevará a cabo como uso compatible complementario para lo que habrá que justificar los artículos 7.2.3, 7.2.8 y 8.1.30 de las Normas Urbanísticas del PGOU'97.

La Norma Zonal 1, de protección de patrimonio histórico, regula la parcela en la que se ubica el local. Dentro de la Sección Sexta, en la que se regulan los usos, el artículo 8.1.30 se encarga de establecer las condiciones para que la implantación de los usos distintos del residencial sea urbanísticamente viable. Aplicando este artículo vemos que la implantación del uso dotacional en cualquiera de sus clases está permitida en planta baja, inferior a la baja y primera.

Por otro lado, en aplicación de las condiciones generales de los usos compatibles establecidas en el artículo 7.2.8 de las NN.UU. Del PGOU'97, la superficie edificada total destinada al conjunto de los usos compatibles de los edificios residenciales no podrá ser superior al 50% de la superficie edificada total del edificio. Los usos distintos del residencial que se desarrollarán en el edificio son:

- Terciario comercial en el local L10, correspondiente a la bombonería La Pajarita.
- Terciario oficinas en las plantas sótano 1, planta baja, segunda y tercera.
- Dotacional equipamiento educativo en entreplanta y primera.

Tomando como base los datos de Catastro para la cuantificación de los porcentajes de usos compatibles complementarios respecto del total del edificio, tenemos estos valores:

| Edificio            | Uso residencial     | Usos compatibles    |
|---------------------|---------------------|---------------------|
| 5.802m <sup>2</sup> | 3.069m <sup>2</sup> | 2.733m <sup>2</sup> |
| 100%                | 53%                 | 47%                 |

Respecto del total de la superficie edificada del edificio, 5.802m<sup>2</sup>, la suma de todos estos usos compatibles complementarios (2.733m<sup>2</sup>) supone un 47%, con lo que, al ser inferior al 50% fijado por el artículo 7.3.8 como límite máximo, la implantación del uso dotacional equipamiento educativo es viable.

#### Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.

Del total de documentos básicos que componen el Código Técnico de la Edificación, considerando la envergadura de la actuación que se lleva a cabo, únicamente son de aplicación del Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio y el Documento Básico



de Seguridad de Utilización y Accesibilidad en las zonas del edificio afectadas por las obras necesarias para implantar en nuevo uso.

#### Seguridad en caso de Incendio.

En cuanto a las condiciones relativas a la seguridad en caso de incendio, la aplicación del DB-SI se debe realizar teniendo en cuenta las plantas en las que se modifica el uso actual. Aun así, para poder dimensionar correctamente las escaleras de evacuación descendente, es necesario calcular la ocupación de todas las plantas que evacúan por dichas escaleras, es decir, la ocupación de todo el edificio. Esto es así porque el punto 1.1 de la Sección 3 del DB-SI dice:

***Los establecimientos de uso Comercial o Pública Concurrencia de cualquier superficie y los de uso Docente, Hospitalario, Residencial Público o Administrativo cuya superficie construida sea mayor que 1.500 m<sup>2</sup>, si están integrados en un edificio cuyo uso previsto principal sea distinto del suyo, deben cumplir las siguientes condiciones:***

a) sus salidas de uso habitual y los recorridos hasta el espacio exterior seguro estarán situados en elementos independientes de las zonas comunes del edificio y compartimentados respecto de éste de igual forma que deba estarlo el establecimiento en cuestión, según lo establecido en el capítulo 1 de la Sección 1 de este DB. No obstante, dichos elementos podrán servir como salida de emergencia de otras zonas del edificio.

b) sus salidas de emergencia podrán comunicar con un elemento común de evacuación del edificio a través de un vestíbulo de independencia, siempre que dicho elemento de evacuación esté dimensionado teniendo en cuenta dicha circunstancia.

De este modo, lo primero que debemos hacer es un cálculo de la ocupación teórica que tendrán las plantas en las que se vaya a desarrollar el uso docente y la ocupación del resto de plantas, aplicando la tabla 2.1 de la Sección 3. Así tendríamos estos valores:

| Superficie por uso              |     | Ocupación (m <sup>2</sup> /persona) | Personas |
|---------------------------------|-----|-------------------------------------|----------|
| <b>Planta Sótano 3 - Garaje</b> | 500 | 40                                  | 13       |
| <b>Planta Sótano 2 - Garaje</b> | 500 | 40                                  | 13       |
| <b>Planta Sótano 1 - Garaje</b> | 500 | 40                                  | 13       |
| <b>Planta Baja - Accesos</b>    | 238 | 10                                  | 24       |
| <b>Entreplanta</b>              |     |                                     |          |
| Aulas                           | 129 | 1.5                                 | 87       |
| Zona trabajo admin.             | 62  | 10                                  | 7        |
| <b>Planta primera</b>           |     |                                     |          |



|                               |      |     |     |
|-------------------------------|------|-----|-----|
| Aulas                         | 291  | 1.5 | 195 |
| Zona trabajo admin.           | 65   | 10  | 7   |
| <b>Planta Segunda</b>         |      |     |     |
| Zona trabajo admin.           | 392  | 10  |     |
| Puestos de trabajo            | 69   |     | 69  |
| <b>Planta Tercera</b>         |      |     |     |
| Zona trabajo admin.           | 406  | 10  |     |
| Puestos de trabajo            | 80   |     | 80  |
| <b>Plantas Cuarta a Ático</b> |      |     |     |
| Viviendas                     | 1850 | 20  | 92  |
| Ocupación total del edificio  |      |     | 587 |

Las escaleras que sirvan para evacuar las plantas en las que se implante el uso docente deberán estar dimensionadas para la ocupación de esas plantas. Si se utiliza la escalera general del edificio, esta deberá ser capaz de evacuar la totalidad de la ocupación del edificio.

Para poder cumplir con las exigencias del DB-SI, se debe independizar la actividad de las plantas docentes y administrativas de las plantas de viviendas generando un núcleo de comunicación vertical propio de la actividad y dejar de usar la escalera general del edificio. Es decir, al menos una escalera que comunique todas las plantas desde la baja hasta la tercera.

El número de escaleras necesarias se determinará aplicando la tabla 3.1, que establece el número de salidas de planta que se necesitan en función de la ocupación prevista. Cuando una planta no cumple con las condiciones recogidas en la primera parte de esta tabla, debe tener más de una salida de planta y, además, cumplir con todas las condiciones de la parte inferior de la tabla. Se deberá disponer de dos escaleras desde la planta primera hasta la planta baja. El escenario óptimo es comunicar las cinco plantas con dos escaleras para que la evacuación de las plantas segunda y tercera esté garantizada en caso de bloqueo de la única escalera obligatoria que les corresponde en aplicación de la tabla 3.1 de la Sección 3 del DB-SI.

#### **Seguridad de Utilización y Accesibilidad.**

Respecto de las condiciones necesarias para dar cumplimiento a las exigencias básicas en materia de utilización y accesibilidad y garantizar la accesibilidad universal en el local, teniendo en cuenta los condicionantes derivados de la aplicación del DB-SI en el local, cuando se redacte el proyecto de ejecución de esta actuación se deberá estudiar detalladamente, en base a la alta ocupación de todas las plantas del local y a las características del uso docente que al que se destinarán los siguientes puntos:

1. El número de ascensores, sus dimensiones y su emplazamiento dentro del local.



2. La instalación de ascensores de emergencia.
3. La previsión de zonas de refugio en las escaleras protegidas.

#### **Procedimiento administrativo.**

Las intervenciones necesarias para la modificación de la licencia de actividad con la que cuenta el local para la implantación del uso dotacional son las siguientes:

- Redistribución de la tabiquería en las plantas primera y entreplanta para las nuevas aulas.
- Restructuración parcial por la construcción de los núcleos de comunicación vertical, incluidos los ascensores.
- Obras exteriores con las que se modifican las carpinterías de planta baja y se generan las nuevas salidas de planta.

El edificio no forma parte del Catálogo de Edificios Protegidos del PGOU'97 y se encuentra dentro del Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (APE 00.01).

#### **CONSIDERACIONES CONSTRUCTIVAS**

Las presentes instrucciones son orientativas y el/La Adjudicatario/a debe valorar la procedencia de su aplicación al objeto del contrato

##### **1. REQUISITOS CONSTRUCTIVOS Y ACABADOS:**

La elección de materiales y sistemas constructivos empleados en el proyecto posibilitará el fácil y cómodo mantenimiento de las instalaciones y acabados y una durabilidad de sus características con el paso del tiempo.

Tanto en la redacción del Proyecto como en la fase de ejecución se velará por el cumplimiento de los requisitos básicos establecidos en la Normativa técnica vigente, y, concretamente, en los establecidos por la Ley de Ordenación de la Edificación y los recogidos en el Código Técnico en sus diferentes Documentos Básicos.

###### **1.1. FACHADA**

Para la fachada se emplearán materiales de calidad contrastada y mínimo mantenimiento en cumplimiento de la normativa técnica y urbanística.

###### **1.2. ESTRUCTURA**

Estará preparada para futura ampliación del edificio en la zona de afección según ordenamiento urbanístico, debiendo procurarse propuestas técnicas que incluyan las mínimas demoliciones posibles. En su caso, los forjados contendrán, además de los precisos para el desarrollo de las instalaciones, huecos/patinillos de 1 m<sup>2</sup> cada 500 m<sup>2</sup> de planta construida, libre de instalaciones y sellos ignífugos precisos, registrables desde plantas con puertas de dimensiones ordinarias.



### **1.3. DISTRIBUCIONES**

Se empleará fábrica de ladrillo en la distribución prevista así como las dependencias técnicas de las plantas, cajas de escaleras, ascensores y sectorizaciones normativas.

Deberán garantizar el aislamiento acústico entre dependencias y la confidencialidad de las conversaciones habidas en estas. Se estudiarán soluciones especiales de aislamiento acústico en salas de docencia, así como en otras estancias donde se requiera confidencialidad.

### **1.4. CERRAMIENTOS, CARPINTERÍA EXTERIOR**

La fábrica cerámica será la base de los cerramientos, se admiten otras soluciones constructivas tipo fachada ventilada.

Deberán permitir un fácil mantenimiento. En zonas de trabajo se deberá conseguir antepechos que permita la visión del exterior en posición de sentado.

### **1.5. FALSOS TECHOS**

En general serán modulares, acústicos, fono-absorbentes y desmontable en su totalidad.

### **1.6. PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS**

El material será de alta resistencia al desgaste para uso intenso.

### **1.7. CARPINTERÍA INTERIOR Y CERRAJERÍA**

Hojas sencillas según actividad interior y seguridad necesaria.

Las puertas de paso según actividad interior y seguridad necesaria.

## **2. INSTALACIONES**

### **DOCUMENTACIÓN GENERAL A APORTAR**

Se deberá tener en consideración, a la hora de proyectar las instalaciones del proyecto, toda normativa y reglamentación por la que se vean afectadas: leyes, reales decretos, decretos, órdenes y normas técnicas vigentes de ámbito nacional, autonómico y local, debiendo ser el contenido de los documentos del proyecto de instalación el impuesto por esta legislación.

Sus trazados se harán buscando recorridos que faciliten su accesibilidad y espacios comunes dentro de lo posible.

### **2.1. INSTALACIONES DE AGUA Y RED DE SANEAMIENTO**

El diseño de la instalación de suministro de agua y de la red de saneamiento responderá a las exigencias básicas de salubridad recogidas en el DB-HS Salubridad, capítulos HS-4 Suministro de agua y HS-5 Evacuación de aguas del Código Técnico de la Edificación (Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda).

La instalación de agua atenderá los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano establecidos por el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero.



En cuanto a la instalación de evacuación de aguas residuales y pluviales en los edificios se cumplirán las condiciones de diseño del apartado 3, las condiciones de dimensionado del apartado 4, las condiciones de ejecución del apartado 5, las condiciones de los productos de construcción del apartado 6 y las condiciones de uso y mantenimiento del apartado 7 del HS-5 Evacuación de aguas del Código Técnico de la Edificación.

## **2.2. INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA**

Se estudiará la instalación del sistema adecuado a las necesidades de la actuación.

## **3. INSTALACIÓN ELÉCTRICA**

En las instalaciones eléctricas se cumplirá el procedimiento establecido en Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT en adelante), debiendo elaborarse, una documentación técnica que defina las características de la instalación, y en todo caso conforme a la normativa vigente de aplicación.

## **4. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

Será de aplicación para la determinación directa de las instalaciones, sistemas y elementos de protección contra incendios la vigente normativa CTE-DBSI, Reglamento de Instalaciones de Protección Contra incendios, vigente normativa sectorial, sin perjuicio de lo dispuesto en las normativas locales, autonómicas o estatales.

## **5. INSTALACIÓN DE SEGURIDAD**

Contarán con un protocolo de comunicación compatible con el/la empleado/a por el resto de las instalaciones de seguridad.

## **6. COMUNICACIÓN VERTICAL**

Se dotará de elementos de comunicación vertical suficientes y agrupados según función y uso.

## **7. PREINSTALACIÓN DE AUDIO-VÍDEO**

Debe incluirse en el proyecto una preinstalación de audio-vídeo para las salas.

## **8. ADAPTABILIDAD**

El proyecto debe incluir la instalación de bucle magnético en las aulas y zonas de recepción.

## **CRITERIOS FUNCIONALES**

La actuación se planteará potenciando, en todo momento, la racionalidad de la distribución.

Todo el proyecto se basará en la relación entre piezas básicas de uso más público y aquellos usos de tipo interno.

El objetivo principal es la Implantación del denominado “Centro Universitario ICAM” (uso pgoum dotacional equipamiento educativo enseñanza reglada) en el edificio sito en la calle serrano nº 11 de Madrid en todas las plantas que sea normativamente posible, justificándolo.



Se debe incluir la compartimentación interior y obras necesarias para actividad no reglada en las plantas 2 y 3.

Se debe incluir un espacio para atención a los colegiados/as.

Se debe incluir un espacio para los servicios administrativos tanto del centro universitario como el centro de estudios (plantas 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>, no reglado).

Se debe incluir salas de reuniones para el equipo docente y alumnado.

Se debe incluir las actuaciones en fachada del edificio derivadas de la actuación y nuevas entradas principales y secundarias.

En todo caso es responsabilidad del licitador la presentación de un documento descriptivo suficiente con solución técnica y urbanística acorde a la actuación para su valoración por el ICAM, incluso con cuestiones no previstas en el presente.

Cuadro orientativo evolución de alumnos:

|                           | ALUMNOS TOTALES |         |            |         |            |         |            |         |            |         |
|---------------------------|-----------------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|
|                           | Año 1           |         | Año 2      |         | Año 3      |         | Año 4      |         | Año 5      |         |
|                           | PRESENCIAL      | HIBRIDO | PRESENCIAL | HIBRIDO | PRESENCIAL | HIBRIDO | PRESENCIAL | HIBRIDO | PRESENCIAL | HIBRIDO |
| GRADO DERECHO             | 75              | 75      | 142        | 142     | 209        | 209     | 276        | 276     | 276        | 276     |
| DOBRE GRADO + ADE         |                 |         | 75         | 75      | 142        | 142     | 209        | 209     | 276        | 276     |
| DOBRE GRADO + RIII        |                 |         | 75         | 75      | 142        | 142     | 209        | 209     | 276        | 276     |
| MASTER ACCESO ABOGACÍA    | 80              | 60      | 80         | 60      | 80         | 60      | 80         | 60      | 80         | 60      |
| MASTER REESTRUCTURACIONES | 10              | 10      | 25         | 25      | 25         | 25      | 25         | 25      | 25         | 25      |
| MASTER CONSTRUCCIÓN       | 10              | 10      | 25         | 25      | 25         | 25      | 25         | 25      | 25         | 25      |
| TOTAL                     | 175             | 155     | 422        | 402     | 623        | 603     | 824        | 804     | 958        | 938     |
| TOTAL ALUMNOS             | 330             |         | 824        |         | 1.226      |         | 1.628      |         | 1.896      |         |

  

|  | ALUMNOS PRESENCIALES MAÑANAS / TARDES |       |       |       |       |
|--|---------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
|  | Año 1                                 | Año 2 | Año 3 | Año 4 | Año 5 |
| GRADO DERECHO                          | 37,5                                  | 71    | 104,5 | 138   | 138   |
| DOBRE GRADO + ADE                      |                                       | 37,5  | 71    | 104,5 | 138   |
| DOBRE GRADO + RIII                     |                                       | 37,5  | 71    | 104,5 | 138   |
| MASTER ACCESO ABOGACÍA                 | 40                                    | 40    | 40    | 40    | 40    |
| MASTER REESTRUCTURACIONES              | 10                                    | 25    | 25    | 25    | 25    |
| MASTER CONSTRUCCIÓN                    | 10                                    | 25    | 25    | 25    | 25    |
| TOTAL ALUMNOS PRESENCIALES EN UN TURNO | 97,5                                  | 236   | 336,5 | 437   | 504   |



ILUSTRE COLEGIO  
DE LA ABOGACÍA  
DE MADRID

*Pliego de licitación para la contratación del proyecto  
técnico de arquitectura para el CENTRO UNIVERSITARIO  
ICAM*

22/04/2025  
Versión 1

**7 ANEXO I.II. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**