

ANUNCIO

Por medio del presente se informa que el Tribunal calificador del proceso convocado para la selección de un Arquitecto/a del Ayuntamiento de Alpedrete, en sesión celebrada el 5 de abril de 2024, adoptó los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Resolver las alegaciones y solicitudes de revisión de examen realizadas por varios opositores, estimando la alegación de publicar en la página web municipal los **criterios de corrección** orientativos de los supuestos prácticos que conforman el segundo ejercicio. Estos criterios son los que figuran como **ANEXO** a este anuncio.

SEGUNDO.- Ratificar las calificaciones otorgadas en las sesiones de 5 y 14 de marzo, publicadas en la página web municipal el día 19 de mismo mes.

TERCERO.- En consecuencia con lo anterior, proponer el **nombramiento** de D. ARTURO TOMILLO CASTILLO como funcionario de carrera del Ayuntamiento de Alpedrete para ocupar la plaza de Arquitecto superior, vacante en la plantilla, perteneciente a la Escala de Administración Especial, Subescala Técnica Superior y al Grupo A, Subgrupo A1.

CUARTO.- Declarar que formarán parte de la bolsa de empleo prevista en la base 8 de las bases que rigen el proceso selectivo todos aquellos aspirantes que hayan superado, al menos, el primer ejercicio de la oposición. Esta relación se hará pública en la página web municipal próximamente, mediante la publicación del correspondiente listado por orden de puntuación.

Lo que se hace público para general conocimiento, en Alpedrete, a la fecha de la firma.

La Presidenta del Tribunal

ANEXO.- CRITERIOS DE CORRECCIÓN ORIENTATIVOS

SUPUESTO Nº 1

PREGUNTA 1: Determinar el valor en euros de la parcela a efectos de establecer el justiprecio motivo de la expropiación.

La parcela ubicada en el Municipio X se encuentra en **suelo urbanizado no edificado**.

Nos encontramos ante una valoración urbanística, que para su valoración acudimos al **artículo 37.1** del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 (en adelante TRLSyRU).

Este artículo arroja las siguientes pautas para su valoración:

- Considerar el uso y la edificabilidad que atribuye la ordenación urbanística a la parcela. Es decir, tomando los datos del enunciado se considera:
 - **uso** residencial y comercial
 - **edificabilidad** de uso residencial de 1,5 m²/m² y de comercial 0,5 m²/m².
- Se aplica esta edificabilidad al VRS de cada uso y se calcula por el Método Residual Estático.

Este artículo se desarrolla en el **artículo 19.1** del Reglamento de valoraciones de la Ley de suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011 (en adelante Reglamento), que recoge que para la valoración en situación de suelo urbanizado no edificado “se estará a lo dispuesto en el artículo 22 de este Reglamento”.

El **artículo 22** del Reglamento contempla las fórmulas de valoración del suelo urbanizado no edificado (por el método residual estático):

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

$$VRS_i = \frac{V_{vi}}{k} - V_{ci}$$

Se calcula:

- El **Valor de Repercusión para cada uso** (residencial y comercial), con los datos de **valor de construcción para cada uso** y con los **datos de Valor en venta “a nuevo”**.
- Lo más correcto es considerar **k=1,5** (artículo 22.2.a) pues el enunciado indica que existe un gran dinamismo en la compra y venta de inmuebles, es decir, dinámica inmobiliaria alta. Si bien es cierto, considerar 1,4 no es incorrecto.
- Se toma el dato de la **edificabilidad de cada uso** dado por el planeamiento.

NOTA: En este ejercicio hay 2 opciones para poder obtener el valor en venta “a nuevo” de cada uso:



- Opción 1: utilizar el método de comparación, pues se da un estudio de mercado para residencial y comercial que cumple la condición de contar con 6 o más testigos comparables. El valor en venta de los testigos dados no es "a nuevo", siendo necesario para su conversión utilizar los coeficientes correctores por antigüedad y estado de conservación del Anexo II del Reglamento.

No obstante, a pesar de que se da la fórmula en el anejo para su cálculo, así como las tablas de coeficientes correctores (β y β') es muy tedioso obtener el valor en venta "a nuevo" de esta forma.

Por otro lado, utilizar directamente el método de comparación sin aplicar los coeficientes correctores dados en el Reglamento no es correcto. En las valoraciones urbanísticas de este texto refundido es necesario aplicar los coeficientes citados. Sería correcto no aplicarlos si fuese una valoración libre o una valoración de la Orden ECO 805/2003. Sin embargo, tal y como se indica en la solución de la pregunta 2 es una valoración en la que es obligatorio aplicar la Ley del Suelo.

- Opción 2: tomar directamente los valores en venta "a nuevo" de residencial y comercial que se dan como dato en el enunciado.

Se realiza el ejercicio siguiendo la opción 2. Una vez se conocen todos los datos, se procede a aplicar las fórmulas del artículo 22 del Reglamento.

- **Uso Residencial:**

Datos:

- Valor en venta (Vv) "a nuevo" = 2082 €/m²
- Valor de construcción (VC) = 820 €/m²
- K = 1,5

$$\text{VRS residencial} = \frac{2082 \text{ €/m}^2}{1.5} - 820 \text{ €/m}^2 = 568 \text{ €/m}^2$$

- **Uso Comercial:**

Datos:

- Valor en venta (Vv) "a nuevo" = 1695 €/m²
- Valor de construcción (VC) = 1135 €/m²
- K = 1,5

$$\text{VRS comercial} = \frac{1695 \text{ €/m}^2}{1.5} - 1135 \text{ €/m}^2 = -5 \text{ €/m}^2 \text{ *(un valor negativo significa que al promotor construir el uso comercial al que le obliga el planeamiento no le es económicamente rentable.)}$$

$$\text{VS} = (1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 568 \text{ €/m}^2) + (0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times (-5 \text{ €/m}^2)) = 852 \text{ €/m}^2 \text{ de residencial} + (-0,25) \text{ €/m}^2 \text{ de comercial} = 849,5 \text{ €/m}^2 \times 305 \text{ m}^2 \text{ suelo} = 259.097,5 \text{ €}$$

SOLUCIÓN: 259.097,5 €

PREGUNTA 2: ¿Existe normativa preceptiva para dicha valoración? Justifique la respuesta. Tanto en caso afirmativo como negativo indique con qué normativa se valoraría.

Si, existe normativa preceptiva para su valoración. No es una valoración libre.

Es una valoración urbanística cuya finalidad, fijar el justiprecio a efectos expropiatorios, se encuentra enmarcada en el ámbito del régimen de valoraciones del TRLSyRU (artículo 34). En particular, nos encontramos ante el supuesto del artículo 34.1.b).

Al ser una de las finalidades del artículo 34, es preceptivo valorar con el TRLSyRU y con su Reglamento de desarrollo.

PREGUNTA 3: ¿A qué fecha debe referirse la valoración realizada?

A tenor del artículo 34.2.b) del TRLSyRU, cuando la valoración sea causa de una expropiación forzosa, la valoración tiene que referirse al momento de inicio del expediente de justiprecio.

Atendiendo a los datos dados en el enunciado, la valoración debe referirse a **agosto de 2023**.

NOTA: el dato que da el enunciado (enero de 2023) como fecha de inicio del expediente de expropiación forzosa, marca la normativa obligatoria a aplicar para la valoración. En este caso el TRLSYRU y su Reglamento de desarrollo.

PREGUNTA 4: Teniendo en cuenta que no existe común acuerdo a la hora de establecer el justiprecio entre expropiante y expropiado, determinar el importe total del justiprecio en euros que será notificado a su titular en el marco del expediente expropiatorio.

El premio de afección se encuentra regulado en los siguientes artículos:

- **Artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa:** *En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un cinco por ciento como premio de afección.*

- **Artículo 26 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa:** *El acuerdo de adquisición se entenderá como partida alzada por todos conceptos, y el pago del precio, libre de toda clase de gastos e impuestos, a tenor de lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley, sin que proceda el pago del premio de afección a que se refiere el artículo 4.*

$$\text{JUSTIPRECIO} = \text{VALORACIÓN} + 5\% \text{ DEL PREMIO DE AFECCIÓN} = \\ 259.097,5 \text{ €} + (0,05 \times 259.097,5 \text{ €}) = \mathbf{272.052,38 \text{ €}}$$

PREGUNTA 5: Indique cómo se valoraría si en la parcela existiese una construcción en situación de ruina física. ¿Y si la edificación fuese ilegal?

El **artículo 19.1** del Reglamento contempla que, para la valoración del suelo urbanizado en tres situaciones:

- si no está edificado,
- si la edificación existente o en curso es ilegal,

- y si la edificación se encuentra en situación de ruina física, se valoran aplicando el **artículo 22** del Reglamento. Es decir, igual que como se valoró en la pregunta 1.

Es decir:

- Valor de la parcela si existe construcción en situación de ruina física = **259.097,5 €**
- Valor de la parcela si existe edificación ilegal en ella = **259.097,5 €**

PREGUNTA 6: CONTESTE EN HOJA SEPARADA.

El Ayuntamiento desea proponer la construcción de viviendas de promoción pública en la parcela. Indique y desarrolle qué parámetros urbanísticos, normativa de obligado cumplimiento y demás condicionantes deberían ser analizados por el técnico del Ayuntamiento.

1. Control de legalidad.

Las licencias se otorgarán usando como punto de partida la legalidad urbanística:

- Planeamiento territorial y urbanístico aprobado por la C. de Madrid, vigente en el Municipio.

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ordenanza municipal para el establecimiento del régimen de concesión de licencia urbanística y declaración responsable en el Municipio.
- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre.

- La normativa sobre ordenación territorial y urbanística de la Comunidad de Madrid.

- Legislación estatal que resulte de aplicación.

- Cumplimiento de la normativa sectorial que corresponda.

2. Inicio del Expediente: Proyecto firmado por técnico competente.

Constará de: Memoria, Planos, Presupuesto, Pliego de Condiciones.

Deberá estar ajustado al Planeamiento vigente, cumpliendo tanto las normas generales de edificación como las condiciones particulares correspondientes a la clase de suelo y zona de ordenanza en que se encuentra la parcela objeto de solicitud.

3. Seguridad y salud.

Cuando sea exigible, según lo establecido en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción; con el proyecto técnico se deberá aportar un estudio de seguridad y salud o, en su caso, un estudio básico firmado por técnico competente.

4. Acto de uso del suelo.

Se revisarán: la ejecución, modificación o eliminación de construcciones, instalaciones, actividades u otros usos que afecten al suelo, al vuelo o al subsuelo.

5. Condiciones de la Parcela

6. Normativa sectorial. Suministros

7. Normativa específica de aplicación

8. Condiciones de la Edificación

9. Plazas de garaje

10. Cerramientos

USO: RESIDENCIAL

Uso principal. uso compatible. Uso prohibido

Uso principal es aquél que el Planeamiento en vigor asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados.

Uso compatible es aquél cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

Uso prohibido es aquél cuya implantación está excluida por el Planeamiento por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

Uso y categoría

Uso.	Categoría.
Residencial	- Vivienda en edificación unifamiliar
	- Vivienda en edificación plurifamiliar
	- Residencia Especial

PARCELA

Parcela mínima

Superficie mínima de la parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico

Alineación en parcela

Son las definidas gráficamente por los planos de ordenación que forman parte del Planeamiento en vigor o de los planes y proyectos que lo desarrollen.

Define los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos contruidos por la red viaria.

Parcela edificable

Se entiende como tal, la parte de la parcela anteriormente definida que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por el Planeamiento en vigor y es susceptible de ser edificada.

Frente de parcela

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela medida está sobre la alineación oficial exterior de la misma, salvo la vía o espacio público.

Por frente mínimo se entiende, el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable, conforme a lo establecido en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza.

Fondo edificable

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

El fondo de parcelas se regula por las condiciones establecidas para cada zona de ordenanza por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

Servidumbres

En los planos de ordenación se recogen las servidumbres de paso sobre parcelas privadas que existen en suelo urbano.

Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas

- Retranqueo de fachada.

Retranqueo de fachada la distancia que debe separar la edificación principal de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las normas aprobadas.

- Retranqueo a lindero.

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia que debe separarse aplicación principal de los linderos de la parcela con otras parcelas colindantes.

- Rasante oficial.

Se entiende por rasante oficial el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.

- Área de movimiento.

Se entenderá como área de movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal. Secuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada ordenanza.

Fachada de la construcción. Línea de fachada

Se entiende por fachada de un edificio, el conjunto de los parámetros verticales descubiertos que cierran y delimitan el mismo y que no constituyen medianera con otra finca colindante.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. en general, y salvo que la zona de ordenanza permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

Condiciones de materialización del aprovechamiento asignado a las parcelas

- Ocupación de la edificación

La ocupación de en la parcela es el porcentaje susceptible de ser utilizado por la edificación en planta baja, en la proyección de un edificio sobre la parcela.

- Superficie máxima construible

Es la máxima superficie que se puede construir en cada ámbito de acuerdo con lo consignado en las normas del Planeamiento en vigor. Como el producto de la edificabilidad de la parcela edificable por la superficie de la parcela edificable, expresado en metros cuadrados.

- Edificabilidad. Índice de aprovechamiento

Es la máxima relación de superficie construible que se asigna por las normas del Planeamiento a una parcela edificable, expresada en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo de la parcela edificable.

SUMINISTROS

Red de distribución de agua

Las dotaciones mínimas exigidas serán las definidas en la normativa del CYII Gestión.

Saneamiento y depuración

En lo relativo a dotaciones, diseño de red de saneamiento, materiales, diámetros, pendientes, etc., se observará el obligado cumplimiento de las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en CYII Gestión y las normas técnicas que en el futuro pueda adoptar, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones del Planeamiento

En todo caso se estará al cumplimiento de lo contenido en el Decreto 170/1998 de 1 de octubre sobre Gestión de las Infraestructuras de Aguas Residuales de la CAM, a la vigente Ley de Aguas, así como cualquier otra normativa vigente.

Suministro de energía eléctrica

En materia de la instalación eléctrica en el uso residencial se estará a lo reflejado en Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT), aprobado mediante Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y para la tramitación de la puesta en servicio de instalaciones eléctricas de baja tensión de acuerdo con la Orden 9344/2003, de 1 de octubre.

Contaminación acústica

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores se adecuará a lo establecido en el CTE, el Reglamento de Actividades Clasificadas y las Normas Técnicas y el Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo, o a la normativa de aplicación que las sustituya o sea de aplicación en cada momento.

En todo caso, será de aplicación la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Decretos que la desarrollan, o normativa que la sustituya.

Incendios

En materia de prevención de incendios se estará a lo reflejado en el Decreto 31/2003, de 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid.

Accesibilidad

En la ejecución del Planeamiento en vigor deberá cumplirse con la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, 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 como el RDLegislativo 1/2013, de derechos de las Personas con discapacidad y de su inclusión Social.

Servicios de telecomunicaciones

Se estará a lo establecido por la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones y demás normativa de aplicación vigente en cada momento.

La red de telefonía y telecomunicaciones se ajustará a las determinaciones exigidas por la legislación vigente, actualmente la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Evaluación de impacto ambiental

La licencia municipal no podrá ser concedida sin la previa evaluación de impacto ambiental, conforme a la tramitación y requisitos previstos en la citada Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Actividades exentas de evaluación ambiental.

Se trata de aquellas actividades que no están expresamente incluidas en el listado del anexo Quinto de la ley 2/2002, de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Protección del patrimonio histórico y arqueológico

La protección del patrimonio edificado se articula mediante el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos aprobado en el Planeamiento municipal.

En el referido Catálogo se recogen los bienes a proteger y las circunstancias concurrentes en cada caso para su protección, así como la Normativa de Protección que les corresponde, y al que este documento se remite de forma íntegra en cuanto a la definición de las medidas de protección concreta del patrimonio histórico.

Reserva de viviendas de protección pública

De acuerdo con lo dispuesto en el vigente artículo 38 de la LSCM 9/2001 en el suelo urbanizable sectorizado como mínimo el 30 por 100 de la edificabilidad residencial deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, siendo que los PG pueden motivadamente modificar estos porcentajes, manteniendo el porcentaje global y el principio de cohesión social.

EDIFICACIÓN

Altura de la edificación. Altura de cornisa

Edificaciones principales.

Se medirá desde la rasante oficial del vial correspondiente a la alineación oficial de la parcela hasta la línea de cornisa, definida ésta como la intersección del plano de fachada con el de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, en el punto medio de la línea de fachada. En el caso de no existir este último forjado la línea de cornisa será la definida por la intersección del plano de la cara interior del faldón de cubierta con el plano del paramento vertical exterior.

Planta bajo cubierta.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta de la edificación principal, podrá dedicarse a uso residencial siempre que cumpla las siguientes condiciones:

Condiciones de servicios e instalaciones

- **Agua.** Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros\ día por habitante un caudal de 0,15 litros\ segundo y 0,10 litros\ segundo para agua fría y caliente respectivamente.

- **Energía eléctrica.** Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia y que garantizará la potencia mínima según superficie útil que se recoge en la siguiente tabla:

Superficie útil < 80 m ²	81 a 150 m ²	> 150 m ²
Potencia mínima 3000w	5000w	8000 w



AYUNTAMIENTO
DE ALPEDRETE

- **Red de saneamiento.** Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el Reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el suelo urbano y urbanizable y a través de algún tipo de depuración autónoma en el caso de instalaciones en el suelo no urbanizable.

- **Calefacción.** La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

- **De servicios.** Los edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

Accesos

Se entiende por tal, los huecos de la edificación que permiten el acceso al interior de la edificación o de la parcela. Sin perjuicio de otras limitaciones que pudieran establecerse por las condiciones particulares de las zonas de ordenanza.

Escaleras

Se entiende por tal los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio. Los anchos mínimos de escaleras, características y dimensiones de rellanos, vestíbulos de independencia, tabicas y huellas, se ajustarán a lo establecido para cada caso según la normativa básica de la edificación vigente en cada momento y demás legislación sectorial específica que fuere de aplicación.

En todo caso, se estará a lo establecido en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid o a la normativa legal vigente en materia de accesibilidad en cada momento.

Condiciones estéticas

Material de fachada.
Huecos.
Carpinterías.
Rejas.
Humedades e impermeabilización.

USO DE APARCAMIENTO

El número de plazas de aparcamiento que, en su caso, se establezcan como obligatorias en las ordenanzas de zona, se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal, debiéndose satisfacer en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela como bien sea en el espacio libre o edificio.
- En un espacio comunal bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente o edificable.
- En otro local situado en un radio no superior a 200 metros, o en todo caso en aparcamientos de promoción pública a cualquier distancia.

Las dimensiones mínimas serán las siguientes:

Plaza normal 2,50 x 5,00 metros.

Plaza de minusválido según normativa autonómica y estatal de accesibilidad.

Plaza de motos 1,5 x 3 metros.

Las características de señalización y de accesos a cada área de estacionamiento se definirán por los Servicios técnicos en función del tipo de calle, localización concreta, tráfico que soporta y tipología del estacionamiento para cada proyecto.

CERRAMIENTOS DE PARCELA

Se entiende por cierres de parcela, cercas o vallados los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades.



AYUNTAMIENTO
DE ALPEDRETE

NOMBRE: Casco AMBITO DE APLICACIÓN: TIPOLOGIA CARACTERISTICA: Edificación en manzana compacta, entre medianerías. USO CARCATERISTICO: Residencial.	
---	--

CONDICIONES DE PARCELA	
SUPERFICIE MINIMA:	
FRENTE MINIMO (a):	
FONDO MINIMO (b):	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.		
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN MÁXIMA:		Fondo 14 m
EDIFICABILIDAD NETA:	Definida por las condiciones de ocupación y altura.	
ALTURA MÁXIMA (h):		

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR		
FONDO MÁXIMO		
LINDEROS INTERIORES		
ENTRE EDIFICIOS		

OBSERVACIONES:

ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN:

CONDICIONES DE OCUPACIÓN-ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN:
a. Frente mínimo de parcela. b. Fondo mínimo de parcela. f. Fondo máximo de edificación. d1. Distancia a alineación exterior. d2. Distancia a lindero posterior. d3. Distancia a linderos laterales. d4. Distancia e otros edificios.



CONDICIONES ESTÉTICAS:

Balcones y miradores.

- . El saliente máximo de balcones y miradores no podrá ser superior a
- . La altura libre mínima entre la cara inferior del cuerpo saliente y la rasante de la calle será de
- . Los cuerpos volados
- . Las barandillas que se dispongan en el extremo de los voladizos
- . Quedan expresamente prohibidos
- . Los balcones y miradores de fachadas que den a espacio público tendrán una longitud máxima de

Cornisas y aleros.

- . El saliente máximo de cornisas y aleros no podrá exceder
- . El espesor de la parte volada no excederá de
- . Los canalones de recogida de agua en el borde de los aleros, así como las bajantes vistas adosadas a la fachada exterior deberán

Criterios de composición de fachadas.

- . Las fachadas exteriores se adecuarán a

Materiales de fachadas y cerramientos de parcela.

- . Se utilizarán solamente los siguientes materiales de acabado:

. Se prohíben expresamente:

Cubiertas.

Escaleras exteriores.

SUPUESTO N° 2

1º.- Actuaciones previas a la comprobación del replanteo.

Se supervisará y aprobará, en su caso, el Plan de Seguridad y Salud y se procederá a la apertura del centro de trabajo, de conformidad con lo dispuesto en el RD 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

2º.- Incidencias a consignar en el acta de comprobación del replanteo. Informes a realizar y posibles soluciones.

Al momento de formalizar el acta de comprobación del replanteo, la dirección facultativa, junto con el contratista, deberá dejar constancia de los errores advertidos en el proyecto de obras. En este caso, en el que se presume necesaria una modificación de las obras contratadas, la

dirección facultativa redactará en el plazo de quince días, sin perjuicio de la remisión inmediata del acta, una estimación razonable del importe de dichas modificaciones y deberá informar al órgano de contratación si es necesario acordar la suspensión del inicio de las obras o si las obras pueden continuar sin perjuicio de las modificaciones a realizar.

3º.- Posibilidad de suspender las obras.

La dirección facultativa puede considerar que la modificación no supera el 10% del precio del contrato y que afecta exclusivamente a la medición, por lo que no será necesaria la tramitación en ese momento de un modificación del proyecto, subsanando la incidencia en el momento de la liquidación del contrato.

4º.- Forma y plazo de elaboración de las certificaciones de obra.

El director de obra, tomando como base las mediciones de las unidades de obra ejecutadas en el mes y los precios contratados, redactará mensualmente la correspondiente relación valorada a origen. Esta certificación se deberá realizar, en todo caso, aunque no se haya ejecutado aún ninguna obra (“certificaciones a cero”).

5º.- Informes sobre modificaciones y precios contradictorios y repercusión en la ejecución de la obra.

La obra se valorará a los precios de ejecución material que figuren en el cuadro de precios unitarios del proyecto para cada unidad de obra y teniendo en cuenta lo previsto en los correspondientes pliegos en relación a los abonos de obras defectuosas, materiales acopiados, partidas alzadas y abonos a cuenta del equipo puesto en la obra.

Al resultado, se le aumentarán los porcentajes adoptados para formar el presupuesto base de licitación (gastos generales 13% y beneficio industrial 6%, salvo que el pliego establezca otra cosa) y la cifra que resulte de la operación anterior se multiplicará por el coeficiente de adjudicación (baja ofertada por el contratista), obteniendo así la relación valorada que se aplicará a la certificación de obra correspondiente al periodo de pago.

Como en el relato fáctico se dice que aparecen unidades de obra no previstas en el contrato ni en el proyecto, es preciso que la dirección facultativa determine estos precios de forma contradictoria con la contrata. Debe tenerse en cuenta que no podrán incorporarse a la certificación en cuanto los precios contradictorios sean autorizados y, para serlo (salvo que su repercusión sea inferior al 3%), será necesaria la aprobación de la modificación del contrato.

Por tanto, salvo que se acordara la suspensión de la obra, continuará la dirección facultativa realizando las certificaciones ordinarias pero sin incluir los nuevos precios.

6º.- Elaboración del acta de recepción de obra (incidencias en ejecución y plazo).

Finalizadas las obras, el representante del órgano de contratación fijará la fecha de la recepción citando a la dirección de la obra, al contratista y, en su caso, al representante de la Intervención municipal.

Del resultado de la recepción se levantará un acta que suscribirán todos los asistentes, retirando un ejemplar original cada uno de ellos.

Este resultado puede ser favorable si no se advierte incidencia alguna. Puede ser desfavorable si las obras no se encuentran en estado de ser recibidas.

También pueden existir deficiencias a subsanar. En este caso, la dirección facultativa detallará en el acta estas deficiencias otorgando un plazo al contratista para subsanarlas. En función de la afección de estas deficiencias al resultado de la obra, se podrá proponer la recepción de las obras o su recepción parcial. En este último caso, solo empezará a correr el plazo de garantía respecto de la parte de obra recepcionada.

En relación con el **plazo**:

De acuerdo con el relato del supuesto práctico, las obras han sufrido un retraso de un mes. Por este motivo, la dirección facultativa deberá informar acerca del cumplimiento del plazo y si este retraso puede considerarse justificado por, entre otras, las siguientes razones:

- Causa de fuerza mayor.
- Exceso de unidades de obra respecto de la obra contratada, como parece desprenderse del supuesto.
- Modificaciones del contrato ordenadas por la Administración, como también se producen en el supuesto.

La dirección facultativa lo justificará en el plazo de ejecución e informará al órgano de contratación, de ser necesario, de los días de demora respecto del plazo pactado a efectos de tramitar el procedimiento de imposición de penalidades.
