

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

ELABORACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE VIVIENDAS VPPA Y CONSUMO DE ENERGÍA CASI NULO – PARCELA FR-63 - MÓSTOLES

Nº exppte: A/SER-017354/2020

1.- OBJETO DEL CONTRATO

El presente Pliego tiene por objeto fijar las condiciones que han de regir en el contrato de Servicios para la redacción del Proyecto Básico (que incluirá el proyecto de instalaciones de telecomunicaciones del edificio), Proyecto de Ejecución (que incluirá el Estudio de Seguridad y Salud), Dirección de las Obras, Dirección de Ejecución de las Obras y Dirección de las obras de Instalaciones de Telecomunicaciones, para el diseño, construcción y puesta en uso de un edificio de viviendas en el municipio de Móstoles (Madrid), incluyendo el control y seguimiento de los servicios o actuaciones vinculadas al periodo de garantía posterior a la entrega de las viviendas.

La Disposición adicional segunda del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios establece que "todos los edificios nuevos que se construyan a partir del 31 de diciembre de 2020 serán **edificios de consumo de energía casi nulo**", adelantando esta exigencia al 31 de diciembre de 2018 para "todos los edificios (...) que vayan a estar ocupados y sean de titularidad pública".

El Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, define los **edificios de consumo de energía casi nulo**, en el Anejo A de Terminología del DB HE, como "*todo edificio, nuevo o existente, que cumple con las exigencias reglamentarias establecidas en este Documento Básico HE Ahorro de Energía en lo referente a la limitación de consumo energético para edificios de nueva construcción*".

Es un objetivo de esta actuación promover sobre la parcela un **edificio de consumo de energía casi nulo** y, en consecuencia, **aplicar en toda su extensión las modificaciones introducidas en el citado Real Decreto 732/2019**, tanto en el proyecto como en la posterior construcción, utilización y mantenimiento del edificio, sin atender a la posible aplicación voluntaria que habría permitido su Disposición Transitoria Segunda siempre que se solicitara la licencia municipal de obras dentro del plazo de seis meses desde su entrada en vigor.

En consecuencia, el *consumo de energía primaria no renovable* ($C_{ep,nren}$) de los espacios contenidos en el interior de la *envolvente térmica* del edificio o, en su caso, de la parte del edificio considerada, no superará el valor límite $C_{ep,nren,lim} = 38 \text{ kW}\cdot\text{h}/\text{m}^2\cdot\text{año}$ mientras que, el *consumo de energía primaria total* ($C_{ep,tot}$) de los espacios contenidos en el interior de la *envolvente térmica* del edificio o, en su caso, de la parte del edificio considerada, no superará el valor límite $C_{ep,tot,lim} = 76 \text{ kW}\cdot\text{h}/\text{m}^2\cdot\text{año}$

Por otra parte, la calificación energética para el indicador consumo energético de energía primaria no renovable del edificio será la clase A, según el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios aprobado mediante el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221318870758177799527**

Como es sabido, alcanzar el nivel de prestaciones señalado en la nueva redacción del Documento Básico HE aprobada por el **Real Decreto 732/2019** exige un máximo cuidado en el diseño y ejecución de la envolvente del edificio y la utilización de distintos sistemas de generación de energía procedente de fuentes renovables o de procesos de cogeneración para satisfacer la demanda de calefacción, refrigeración, ACS, ventilación e iluminación, así como de sistemas de ventilación controlada.

Para ello el proyecto del edificio y de sus instalaciones deberá atender a los principios básicos del diseño de edificios de consumo de energía casi nulo:

- Adopción de criterios de orientación y compacidad e incorporación de elementos o sistemas de control solar que mejoren su comportamiento térmico.
- Excepcional nivel de aislamiento de los elementos que constituyan la envolvente térmica del edificio, tanto los cerramientos opacos como el acristalamiento, con una especial atención al diseño y control de ejecución de los puentes térmicos que resulten inevitables.
- Reducción de la permeabilidad al aire del edificio, así como de las pérdidas energéticas a través de sus sistemas de ventilación, sin perjuicio de los niveles de calidad del aire interior.
- Incorporación de sistemas de generación de energía de alto rendimiento o procedente de fuentes renovables o de procesos de cogeneración para satisfacer la demanda de calefacción, refrigeración, ACS, ventilación e iluminación.

Asimismo, el proyecto deberá incluir un programa específico de control de la ejecución que garantice que se alcancen los parámetros de diseño adoptados en el proyecto y que incluirá un protocolo de pruebas en fase de ejecución y una relación de los ensayos finales de prestaciones para la recepción del edificio.

2.- CONDICIONES PARTICULARES

2.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

El edificio objeto de esta licitación se situará en la siguiente ubicación:

Parcela FR-063, PAU-4, Móstoles (Madrid).

La parcela se encuentra delimitada por las calles Perseo, Plaza Sol y los edificios que ocupan las parcelas 35 y 43 de la calle Perseo, y tiene forma cuadrangular.

Referencia Catastral: 6725736VK2662N0001ZD

2.2.- PROGRAMA

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

Régimen de protección de la promoción: VPPA

Régimen de uso: Arrendamiento

Programa habitacional:

Parcela
FR-063

Número estimado de viviendas
176



- Programa de viviendas:

Tipo	Nº viviendas (<i>Se admitirá un $\pm 5\%$ en el porcentaje presentado</i>)
3D	141 VIV. (80%)
4D	35 VIV. (20%)

- Dotación mínima de aparcamiento:

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

Deberá contar con acceso para personas con discapacidad.

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

- Trasteros: **0 uds**
- Deberá considerarse la ubicación de Centro de Transformación.
- Edificabilidad:
 - Residencial: **19.176 m²**
 - Comercial: **2.133 m²**
- Viviendas para personas con discapacidad: **el 4% del total de las viviendas deberán ser accesibles para personas con movilidad reducida.**
 - Presupuesto de ejecución material estimado: **19.005.849,08 €** (IVA no incluido)
Se admitirá hasta un 10% más en el PEM presentado.

3.- DOCUMENTACIÓN APORTADA POR EL ÓRGANO CONTRATANTE

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

- Programa de viviendas.
- Anexo 1 - Normas de redacción de proyecto.
- Anexo 2 – Ficha de características urbanísticas de la parcela de actuación (FR-63).
- Anexo 3 – informe Municipal sobre la edificabilidad residencial máxima permitida en la parcela.
- Anexo 4 – Fichas de superficies de la promoción (archivo en formato Excel).

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



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

Los servicios que se contratan son:

- a. Redacción de Proyecto Básico, trabajos complementarios y Proyecto de Ejecución con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente.
- b. Función técnica de Director de Obra que, formando parte de la Dirección Facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos, medioambientales, de conformidad con el proyecto, la licencia y el contrato.
- c. Función técnica de Director de Ejecución de Obra que, formando parte de la Dirección Facultativa, dirige la ejecución material de la obra y controla cualitativamente y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado, realizando las actividades necesarias para el abono de las obras durante la marcha de las mismas, dentro de las atribuciones que le corresponden.
- d. Función técnica de Director de las Obras de Instalaciones de Telecomunicaciones, que llevará a término la Dirección de Obra de Instalaciones de Telecomunicaciones por técnico habilitado al efecto.
- e. Seguimiento técnico del servicio postventa durante el periodo de garantía posterior a la entrega de las viviendas.

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

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

4.1.- REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y TRABAJOS COMPLEMENTARIOS

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

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

El Equipo de Arquitectura hará entrega, dentro del primer mes de plazo, de un anteproyecto con la definición suficiente para tramitar la solicitud de la Licencia Municipal urbanística de obras de nueva planta, y deberá contener la documentación y anexos que requiera el Ayuntamiento correspondiente.



A continuación, redactará el proyecto básico con el alcance definido en el Código Técnico de la Edificación y demás normativas de aplicación. Dicho proyecto básico deberá contener la documentación y los anexos que requiera la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid a estos efectos, así como la documentación necesaria para la formalización de las Escrituras de Obra Nueva y División Horizontal.

El proyecto básico deberá incluir el "Proyecto de infraestructura común de acceso a los servicios de Telecomunicaciones", y definirá los espacios arquitectónicos que sean necesarios dentro del edificio para dicha infraestructura.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

ANTEPROYECTO:

Servirá como documento técnico para la solicitud de Licencia Municipal, y contendrá la documentación suficiente para definir las características generales de la obra en sus aspectos funcionales, formales, constructivos y económicos, proporcionando una primera imagen global del proyecto y un avance de presupuesto. Incluirá los siguientes documentos:

- Memoria que contendrá lo siguientes datos:
 - o Datos generales: autor del encargo, autor del proyecto y objeto y situación del proyecto.
 - o Antecedentes: condicionantes del proyecto desde su planteamiento inicial, considerando circunstancias de tipo general, régimen urbanístico aplicable y programa de necesidades, así como datos del emplazamiento.
 - o Descripción y justificación de la solución adoptada, incluyendo criterios urbanísticos, funcionales, formales, constructivos, técnicos y económicos.
 - o Cuadro de superficies construidas, desglosadas por usos.
- Planos a escala, sin acotar o sólo con acotaciones globales:
 - o De situación, con orientación y referencia a elementos fijos localizables sobre el terreno.
 - o De emplazamiento, con orientación y referencia a elementos fijos localizables sobre el terreno. Reflejará la forma de la parcela y su entorno, la ordenación de aquella y el emplazamiento de la edificación.
 - o De distribución de todas las plantas diferentes.
 - o Alzados esquemáticos de las fachadas.
 - o Secciones características. Al menos una por cada núcleo de comunicación vertical diferente.
- Avance de presupuesto:
 - o Estimación global del coste de la solución propuesta (sin desglosar por capítulos) a partir de la superficie construida, indicando los criterios adoptados para dicha estimación.

PROYECTO BÁSICO:

Constará de toda la documentación exigida por la normativa de aplicación en el momento de su presentación, incluyendo los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características generales, según el Código Técnico de la Edificación (CTE), calidades de la obra, justificación de las soluciones adoptadas con inclusión de:
 - Documentación justificativa correspondiente al cumplimiento de la seguridad en caso de incendios (CTE) y normativa de aplicación.
 - Sustentación del edificio: Justificación de las características del suelo y consideraciones para el cálculo del sistema estructural correspondiente a la cimentación.
 - Cumplimiento del CTE: Justificación de las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. La justificación se realizará para las soluciones adoptadas conforme lo indicado en el CTE. Se justificarán las prestaciones del edificio que mejoren los niveles exigidos en el CTE.
 - Anexo de justificación del cumplimiento de la Ley 8/1993 sobre promoción de la Accesibilidad y supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y Decreto 13/2007, de 15 de marzo por el que se aprueba el Reglamento técnico de desarrollo en materia de la citada Ley.



- Anexo de justificación del cumplimiento de las Normas Técnicas de Calidad de las V. P. P.
- Planos de Arquitectura.
- Sección constructiva desde cubierta a cimentación a escala 1:20.
- Compromiso de cumplimiento de una calificación de eficiencia energética del edificio de acuerdo con la normativa vigente en su momento.
- Resumen general del Presupuesto por capítulos.
- Relación actualizada de la Normativa de Obligado cumplimiento.
- **Proyecto de infraestructura común de acceso a los servicios de Telecomunicaciones**, según RDL 1/98 de 27 de febrero y normativa de aplicación, que deberá estar visado y presentado en la D. G. de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid de acuerdo con lo establecido el RD 391/2019.

APROBACIÓN DE LOS TRABAJOS

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

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

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

CONFORMIDAD DE LOS TRABAJOS

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

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

PLAZO DE EJECUCIÓN Y ENTREGA DE LA DOCUMENTACIÓN

Redacción del proyecto básico.

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

Fecha de inicio: a la formalización del contrato.

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221318870758177799527**

4.2.- TRABAJOS COMPLEMENTARIOS

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

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

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

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

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

Documentos a presentar:

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

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

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

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



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

4.3.- REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN

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

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

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

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



resolución o concedido un nuevo plazo la Agencia pueda imponer las penalidades previstas en el **PCAP**.

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

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

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

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

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

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

- Memoria general: Definirá las calidades de los materiales y procesos constructivos y las medidas que para conseguir las deba tomar la dirección facultativa en el curso de la obra y al término de la misma. También establecerá las instrucciones sobre uso, conservación y mantenimiento del edificio una vez terminado y las normas de actuación en caso de siniestro o en situaciones de emergencia que pudieran producirse durante su uso.
- Memoria de cálculo de cimentación y estructuras.
- Planos de cimentación y estructuras.
- Planos de Arquitectura.
- Planos de detalles constructivos y memoria de carpintería.
- Proyectos específicos de Instalaciones. Constituyendo cuadernos independientes con Memoria, Planos, Pliego, Mediciones y Presupuesto, y siempre de acuerdo con el reglamento vigente (fontanería, electricidad, gas, calefacción, elevación y transporte, instalaciones de garaje, telecomunicaciones, energía solar ACS, preinstalación de A/A, otros).
- Certificado de eficiencia energética de proyecto de acuerdo con el procedimiento regulado por su normativa específica.
- Pliego de condiciones técnicas generales y particulares.
- Mediciones y presupuesto, con cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos. Se deberá cuantificar y valorar la supresión de todos aquellos obstáculos (canalizaciones, arbolado, cableado, etc.), servidumbres que existan en los terrenos sobre los que se vaya a edificar y reposición o protección de la urbanización existente según condiciones de ejecución.



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

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

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

APROBACIÓN DE LOS TRABAJOS

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

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

CONFORMIDAD DE LOS TRABAJOS

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

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

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



PLAZO DE EJECUCIÓN Y ENTREGA DE LA DOCUMENTACIÓN

Redacción del proyecto de ejecución.

Plazo máximo: 4 meses.

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

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

4.3.- DIRECCIÓN DE LAS OBRAS, DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS Y DIRECCIÓN DE LAS OBRAS DE INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES.

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

- Garantizar a la Agencia de Vivienda Social que las obras se realizan de acuerdo con el Proyecto aprobado, con las condiciones de adjudicación de la obra y con las instrucciones complementarias que, durante la ejecución de los trabajos, sean dictadas por dicha Agencia de tal forma que en ningún acto u omisión pueda provocar que la Agencia incumpla la ley, normas municipales o autonómicas, las licencias del proyecto o cualquier otra reglamentación que sea de aplicación.
- Ejercer la dirección de obra según lo estipulado en la Ley de Ordenación de la Edificación, Ley 38/1999 y específicamente en lo referente a su artículo 12, así como desarrollar las actividades necesarias para el control y abono de las obras durante la ejecución de las mismas y hasta su liquidación y recepción. Para ello pondrá a disposición del servicio los medios humanos y materiales, propios o ajenos, necesarios.
- Ejercer la dirección de ejecución de la obra según lo estipulado en la Ley de Ordenación de la Edificación, Ley 38/1999 y específicamente en lo referente a su artículo 13, así como desarrollar las actividades necesarias para el control y abono de las obras durante la ejecución de las mismas y hasta su liquidación y recepción. Para ello pondrá a disposición del servicio los medios humanos y materiales, propios o ajenos, necesarios.
- Suministrar, debidamente documentados, a la Agencia de Vivienda Social cuantos informes le sean solicitados durante el desarrollo de las obras, así como después de concluidas éstas hasta la recepción.
- Llevar a cabo cualquier otra gestión que la Agencia de Vivienda Social le encomiende en relación con las obras objeto del encargo que se contrata.
- El Director de Obra y el Director de Ejecución de Obra, en el ejercicio de sus funciones, actuarán en completa coordinación con los Servicios de la Agencia de Vivienda Social, debiendo asistir a las reuniones o comparecencias personales a que fueran requeridos por el Organismo.
- Se estima una duración de 24 meses desde el Acta de Inicio y comprobación del replanteo para la Dirección de las Obras y Dirección de la Ejecución de las Obras, vinculado al desarrollo de las mismas.



Los servicios a desarrollar de cada uno de los integrantes de la Dirección Facultativa de las Obras son los siguientes:

DIRECCIÓN DE LAS OBRAS:

- Ostentará la representación permanente de la Agencia de Vivienda Social ante el Contratista, Organismos o Entidades Oficiales y particulares, en todo lo referente a las obras objeto del presente contrato.
- En particular estará facultado para dar al contratista las órdenes necesarias para la mejor ejecución de las obras y su fiel adaptación al proyecto.
- Todas las órdenes que la Agencia de Vivienda Social, a través de sus servicios técnicos, quiera dar al contratista, serán comunicadas a éste por medio del Facultativo Director.
- El Facultativo Director será el único cauce de que dispondrá el contratista para comunicar a la Agencia de Vivienda Social toda clase de cuestiones, las cuales deberán ir siempre acompañadas de un informe redactado por aquél.
- Recibirá por parte del Contratista cuantas facilidades solicite para realizar la labor que tiene encomendada y, en consecuencia, tendrá acceso a todos los tajos de la obra, talleres e instalaciones auxiliares.
- Realizará el replanteo de las obras en presencia del personal designado por el contratista y el técnico que designe la Agencia de Vivienda Social. Dichas operaciones se reflejarán en el Acta de Comprobación de Replanteo que deberá recoger la realidad con el proyecto de ejecución y la información gráfica pertinente.
- Remitirá antes del día cinco de cada mes, la certificación de obra realizada en el período anterior, que no podrá omitir por el hecho de que haya sido de pequeño volumen o incluso nula a menos que la Agencia de Vivienda Social haya acordado la suspensión de obra.
- Enviará, acompañando a la certificación, un breve informe de la marcha de las obras en el mes, en cuanto a calidad, cumplimiento de planes previstos en el programa de trabajo y problemas resueltos o a resolver técnicos o administrativos. En el primer informe que emita dará cuenta de la situación y estado de la urbanización existente así como de la incidencia de la conexión de servicios y accesos de la promoción con los existentes en la zona.
- Deberá emitir certificado final de obra, en el que conste la fecha de terminación de las fases fundamentales de la obra, según los plazos que ha fijado la Administración.
- Vigilará e informará sobre el cumplimiento por el contratista de la obligación de situar en obra la maquinaria que la Agencia de Vivienda Social le señale como necesaria.
- Sin perjuicio de lo establecido en el Pliego de Condiciones Técnicas del correspondiente Proyecto de Ejecución, la Dirección de las Obras puede ordenar que se verifiquen los ensayos y análisis de materiales y unidades de obra que en cada caso resulten pertinentes en los términos descritos en la Cláusula 38 del Pliego de Cláusulas Administrativas Generales para la Contratación de Obras del Estado.
- Entregar a la Agencia con una antelación mínima de cinco meses a la fecha de terminación de las obras, los documentos con las superficies de todas las unidades vendibles, cuando se trate de obras de nueva planta, según modelo facilitado por la Agencia.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221318870758177799527**

- Remitir, tres meses antes de la terminación del plazo de ejecución, un informe en que se hará constar la posibilidad o imposibilidad del cumplimiento de dicho plazo. En caso de solicitud de prórroga por el Contratista tramitará ésta debidamente informada.
- Si durante el transcurso de las obras se observara la necesidad de realizar alteraciones o reformas en el proyecto, previa solicitud y autorización, vendrá obligado a dar forma a dichas modificaciones, incluyendo la posible propuesta de precios, según el artículo 12. f. de la Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación. La redacción y presentación de esta documentación necesaria se hará a la mayor brevedad posible evitando en todo caso que la obra sufra demora en su ejecución o suspensiones.

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

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

- También será obligación del Facultativo Director poner en conocimiento de la Agencia, con la mayor brevedad, todas aquellas actuaciones que fuesen de urgente realización y que pudieran dañar los intereses de la Agencia de Vivienda Social, así como adoptar las medidas tendentes a minorar los posibles daños que se pudieran producir.
- Gestionar, elaborar y suscribir con su firma cuantos documentos técnicos fueran requeridos durante la tramitación de las licencias municipales de obras y actividades. Si dichos requerimientos municipales supusieran modificación del proyecto de ejecución aprobado se informará a la Agencia de Vivienda Social con carácter previo a su contestación. Durante la ejecución de las obras se deberán presentar en el Ayuntamiento los volantes correspondientes.
- Asimismo, deberá personarse en todas las visitas concertadas con técnicos municipales para la inspección de las obras.
- Llevará a cabo el control y vigilancia del Plan de Gestión de los residuos de construcción y demolición, así como la verificación de la documentación justificativa de la correcta gestión de los residuos generados en obra para la devolución de la garantía depositada a tal efecto.
- Como control de la ejecución de la obra, deberán consignarse por escrito, en el Libro de Órdenes, Asistencias e Incidencias, todas las órdenes e instrucciones que en interpretación del proyecto diere la dirección facultativa, así como registrarse todas las visitas que se hicieren a la obra, desde el momento del comienzo de la obra hasta su recepción, momento en el que se entregará al propietario copia del mismo.
- Hacer las previsiones necesarias para que en el momento de la recepción de las obras se hayan obtenido todos los permisos de instalaciones precisos para su funcionamiento de modo que las edificaciones, viales y redes de servicio puedan ser entregadas o cedidas para el uso a que se destinan.
- Elaborar el Libro del Edificio según la Ley 2/99 de Medidas para la Calidad de la Edificación y normativa de aplicación, bajo la responsabilidad de la dirección facultativa, se irá formando desde el momento de replanteo de la obra y durante el curso de la misma, con toda la documentación gráfica y anotaciones, según artículos 12 y 13 de la citada ley. Tras finalizar la



obra el Facultativo Director deberá entregar al propietario los ejemplares del Libro del Edificio en formato papel y en formato informatizado necesarios y depositar otro en el Ayuntamiento correspondiente.

- Elaborar y suscribir con su firma y en colaboración con la Empresa Constructora la documentación técnica necesaria para la obtención de la Calificación Definitiva y la Licencia de Primera Ocupación y Actividades, así como el Proyecto Final de Obra Terminada.
- Emitir los siguientes certificados o los necesarios para la obtención de las licencias:
 - Certificado Final de Obra conjunto, de Arquitecto y Arquitecto Técnico, con expresa mención del ajuste de la obra realizada a la licencia que autoriza las obras, indicando su número de expediente municipal.
 - Certificado del Arquitecto Director de las obras sobre el ajuste de las instalaciones de la obra realizada a la licencia que autoriza la actividad o actividades, indicando su número de expediente municipal.
 - Certificado del Arquitecto Director de las Obras sobre terminación de edificación y urbanización.
 - Certificado del Facultativo Director acreditativo de la terminación y disposición para el correcto uso de las obras de edificación, las de urbanización y de los correspondientes servicios, indicando que todas ellas están recogidas en el proyecto de ejecución final y cumplen con todas las normas de calidad establecidas. En el caso de no efectuar la urbanización, debe especificarse.
 - Certificado de Eficiencia Energética del edificio terminado.
 - Redactar el Certificado con firma legitimada de la descripción básica de la edificación, según artículo 45 del R. D. 1093 de 4 de julio de 1997.
- Una vez obtenida la Calificación Definitiva y las Licencias, preparar lo necesario a fin de que la recepción de las obras se lleve a cabo dentro del mes siguiente al de su terminación. A tal efecto, aparte de lo previsto en el apartado anterior, deberá comunicar a la Agencia de Vivienda Social, el momento a partir del cual puede realmente efectuarse la recepción, para que la citada Agencia señale la fecha en que tendrá lugar la misma y recabe la representación.
- Medición, cubicación y valoración de las unidades de obras precisas para la confección de la certificación final de las obras, firmada por él y con conformidad del contratista, a cuenta de la liquidación del contrato, en el plazo de cinco días a partir de la firma del Acta de Recepción, según artículo 243 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. Deberá practicarse en el modelo de documento que fije la Agencia de Vivienda Social reflejando el estado final de la promoción.
- Documentación del seguimiento de la obra según se define en el Código Técnico de la Edificación (CTE) Anejo II, apartados II.1, II.2 y II.3, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:

- Recibirá por parte del Contratista cuantas facilidades solicite para realizar la labor que tiene encomendada y, en consecuencia, tendrá acceso a todos los tajos de la obra, talleres e instalaciones auxiliares.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221318870758177799527**

- Realizará el replanteo de las obras en presencia del personal designado por el contratista y de acuerdo con las instrucciones del Facultativo Director de las Obras y el técnico que designe la Agencia de Vivienda Social. Dichas operaciones se reflejarán en el Acta de Comprobación de Replanteo que deberá recoger la realidad con el proyecto de ejecución y la información gráfica pertinente.
- Vigilará la ejecución material de las obras e instalaciones, cuidando de su control práctico, de acuerdo con el proyecto que las define, con las normas y reglas de la buena construcción y con las instrucciones del Facultativo Director de las obras. Todo ello de acuerdo con lo estipulado en la Ley de Ordenación de la Edificación y las directrices del Código Técnico de la Edificación (CTE).
- Inspeccionará los materiales a emplear, dosificaciones y mezclas, exigiendo las comprobaciones, análisis necesarios y documentos de idoneidad precisos para su aceptación.
- Vigilará el correcto desarrollo de las obras, la ejecución y utilización de los materiales, las instalaciones provisionales, los medios auxiliares de la promoción y los sistemas de protección.
- Controlará la elaboración y puesta en obra de cada una de sus unidades, comprobando las dimensiones y correcta disposición de los elementos constructivos.
- Procederá a la medición y valoración de la obra realizada en cada mensualidad para la confección de las correspondientes certificaciones, de acuerdo con las condiciones establecidas en el proyecto y la documentación que las define, de forma que la certificación correspondiente pueda ser remitida a la Agencia de Vivienda Social antes del día cinco del mes siguiente.
- Obtendrá y facilitará los datos precisos para redactar el informe mensual sobre la marcha de las obras y sus anejos gráficos, así como el resultado de los ensayos efectuados.
- Calculará, si procede, la revisión de precios con sujeción a las normas establecidas al efecto.
- Suscribirá, de conformidad con el Facultativo Director de las Obras y conjuntamente con él, actas y certificaciones sobre replanteo, comienzo y desarrollo de las obras.
- Colaborará con el Facultativo Director de las obras en la realización de las reformas o alteraciones de proyecto, previa solicitud y autorización, cuya necesidad o conveniencia se observe durante la ejecución de las mismas, incluyendo la posible propuesta de precios contradictorios.
- Colaborará con el Facultativo Director en la preparación de la documentación final de las obras al objeto de que esta documentación sirva de base a la declaración de obra nueva y posterior cesión de las construcciones, viales y urbanización.
- Colaborará con el Facultativo Director de las obras y con la Empresa Constructora en la elaboración de cuantos documentos sean necesarios para la obtención de la Calificación Definitiva, así como del Proyecto Final de Obra Terminada.
- Colaborará con el Facultativo Director en el cumplimiento de las anotaciones pertinentes en el Libro de Órdenes, Asistencias e Incidencias, así como en la elaboración del Libro del Edificio, bajo la responsabilidad de la Dirección Facultativa, de acuerdo con la Ley 2/99 de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid.



- Colaborará con el Facultativo Director en la medición, cubicación y valoración de las unidades de obra precisas para la confección de la certificación final de las obras, firmada por el Facultativo Director y con la conformidad del contratista, a cuenta de la liquidación del contrato, en el plazo de cinco días a partir de la firma del Acta de Recepción, según artículo 243 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. Deberá practicarse en el modelo de documento que fije la Agencia de Vivienda Social reflejando el estado final de la promoción.
- Elaborará la documentación del seguimiento de la obra según se define en el Código Técnico de la Edificación (CTE) Anejo II, apartados II.1, II.2 y II.3, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

DIRECCIÓN DE OBRA DE INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES:

- Realizar el control de ejecución de la instalación de telecomunicaciones.
- Realización de informes periódicos de las visitas realizadas a obra.
- Comprobación de que los materiales y equipos cumplen los requerimientos del pliego de condiciones, proyecto y normativa vigente.
- Comprobación del correcto montaje de la instalación y de los requerimientos de ejecución definidos en el pliego de condiciones, proyecto y normativa vigente.
- Redacción de los protocolos finales de instalaciones.
- Puesta en marcha de las instalaciones.
- Seguimiento de la legalización de las instalaciones proyectadas ante la Delegación Provincial de Industria.
- Expedición de boletines de instalación y/o certificados una vez realizada la correcta ejecución de las obras.

4.4.- CONTROL Y SEGUIMIENTO DE LOS SERVICIOS O ACTUACIONES VINCULADAS AL PERIODO DE GARANTÍA A LA ENTREGA DE LAS VIVIENDAS

Durante el periodo de garantía de 2 años establecido en el PCAP que rige el presente contrato, el adjudicatario deberá realizar el control y seguimiento de los servicios o actuaciones vinculadas al periodo de garantía posterior a la entrega de las viviendas, coordinando con la empresa constructora adjudicataria de las obras la resolución de las incidencias derivadas de la ejecución de la obra que hayan tenido lugar durante dicho periodo. Dichas incidencias serán facilitadas al adjudicatario a través de la Agencia de Vivienda Social.

Durante dicho periodo de garantía, se informará de manera periódica a la Agencia sobre la tramitación y resolución de las incidencias existentes.

Al finalizar dicho plazo y de forma previa a la devolución de la garantía, el adjudicatario redactará un informe técnico final que refleje todas las circunstancias que ha atravesado la obra de edificación durante el periodo de garantía, indicando específicamente las posibles incidencias que se pudieran haber planteado y las soluciones técnicas adoptadas para su resolución.

Madrid, a fecha de la firma

EL SUBDIRECTOR GENERAL
DE PROYECTOS Y OBRAS

LA DIRECTORA DEL ÁREA ECONÓMICA
Y DE PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN



ELABORACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE VIVIENDAS VPPA Y CONSUMO DE ENERGÍA CASI NULO – PARCELA FR-63 – PAU 4 - MÓSTOLES

ANEXO 1

NORMAS DE REDACCIÓN DE PROYECTOS



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221318870758177799527**

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

CONDICIONES GENERALES PARA LA ELABORACIÓN DE PROYECTOS

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

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

A continuación se relacionan algunos de los aspectos que el licitador deberá tener en cuenta en la propuesta y que serán objeto de baremación, de acuerdo con la **Orden 1369/2006**:

1. Diseño y habitabilidad:

1.1 Soleamiento y orientación

- Soleamiento mínimo de cada vivienda: Dos horas al sol en estancia principal en el solsticio de invierno.
- Protecciones y control de la radiación solar según orientación de las fachadas.
- Medidas de aprovechamiento de la luz natural a través de un estudio de deslumbramiento.
- Orientaciones de las distintas habitaciones, al menos dos orientaciones por vivienda.

1.2 Ventilación

- Ventilación natural cruzada, al menos, a dos fachadas enfrentadas.
- Ventilación mínima exigible.
- Ventilación mecánica con recuperador entálpico.
- Rejillas para aberturas con caudal variable.
- Uso de filtros de alta eficiencia en la instalación de aire acondicionado.
- Normalización del dimensionado modular de los huecos exteriores y facilidad de su mantenimiento.

1.3 Condiciones acústicas

- Uso preferible de tuberías hidráulicas insonorizadas (PVC, PP,...) frente a tuberías con un tratamiento de aislamiento acústico posterior.
- Insonorización de bajantes.
- Uso de elementos constructivos que reduzcan la transmisión del ruido aéreo, de impactos, de vibraciones y reverberante.
- Garantizar el nivel de prestaciones exigido en el **DB HR del CTE** o superior.
- Aislamiento acústico por encima de los valores mínimos exigidos en el **CTE** frente al ruido de impacto; paredes y forjado entre usuarios distintos y ponderables en la compartimentación interior mismo uso; paredes y forjados en separación con zonas comunes y sala de máquinas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221318870758177799527**

1.4 Materiales

- Empleo de productos reciclables y/o reciclados.
- Utilización preferente de materiales locales.
- Materiales no contaminantes en su proceso de fabricación.
- Materiales sin contenidos de HCFC.
- Pinturas y barnices de base acuosa.
- Adhesivos, pinturas y barnices sin contenido de COVs.
- Maderas con etiqueta de explotación sostenida.
- Tratamientos para la madera de bajo impacto ambiental.
- Aislamientos certificados o con sello medioambiental.
- Certificaciones de control y homologación.
- Control y minimización de la generación de residuos no reciclables y/o contaminantes.
- Normalización y racionalización del proceso constructivo.
- Aplicación de técnicas de la construcción que supongan el uso de materiales no contaminantes y de mínimo mantenimiento.

1.5 Accesibilidad

- Accesos peatonales y en bicicleta a la urbanización.
- Existencia de itinerarios peatonales accesibles eliminando cualquier barrera arquitectónica.
- Aumento de funcionalidad de los espacios.

2. Reducción de la demanda energética:

2.1 Conservación de la energía

- Aislamiento térmico por encima de los valores mínimos exigidos en el **DB HE** del **CTE**, considerando una reducción en la envolvente general del edificio.

2.2 Ganancias y pérdidas de calor

A ponderar:

- a) Parte ciega: fachadas, cubiertas y forjados sobre espacios no calefactados. En función de la transmitancia, color, aislamiento, solución constructiva, orientación, etc.
- b) Huecos de fachada: tipos de carpinterías y vidrio. En función de la existencia de RPT, proporción acristalado/ciego, vidrios bajo emisivos, existencia de persianas o protección con parasoles exteriores fijos o móviles, etc.
- c) Inercia térmica: forjados, fachadas y compartimentación interior.

3. Eficiencia energética de las instalaciones y ahorro de energía:

3.1 Calefacción

- Control de emisiones de CO₂ en instalaciones de generación de energía térmica.
- Calderas centralizadas con contador individual/calderas de condensación.
- Válvulas termostáticas en emisores de calefacción.
- Contadores prepago para una autogestión energética, en su caso.

3.2 Agua Caliente Sanitaria

- Sistemas e instalaciones con energías alternativas (solar, aerotermia,...)
- Toma de agua caliente en lavadoras y lavavajillas.
- Distribución de zonas húmedas (agrupación).

3.3 Iluminación

- Preferencia de iluminación natural en zonas comunes interiores.
- Instalaciones generadoras de bajo consumo energético (luminarias de bajo consumo, ascensores, puertas de garaje, zonas comunes,...)
- Uso de leds.
- Equipos auxiliares eléctricos de alta eficiencia.
- Sectorización de la iluminación en zonas comunes.



- Uso de detectores de presencia, temporizadores y sensores de intensidad luminosa.
- Control por horarios de la iluminación en exteriores.
- Evitar la contaminación lumínica en el exterior.
- Control del reflejo de la luz en pavimentos y paramentos verticales.
- Farolas solares fotovoltaicas autónomas.

3.4 Motorizaciones

- Bajo consumo y bajo nivel sonoro de ascensores, así como iluminación por leds y temporizador de encendido.
- Bajo consumo y bajo nivel sonoro de puertas de garaje.

3.5 Arquitectura bioclimática y sistemas pasivos

- Sistemas pasivos de calefacción.
- Medias de aprovechamiento de la luz natural.
- Dimensionado de huecos adecuados según la zona geográfica y la orientación de la fachada.
- Protección solar exterior, fija o móvil.
- Acabados en colores claros de la envolvente térmica y pavimentos.
- Medidas para evitar la isla de calor o microclimas.
- Reducción de coeficientes de transmitancia térmica en la envolvente y carpinterías.
- Vidrios con baja emisividad y RTP.
- Uso de vegetación como cortavientos predominantes.
- Utilización de vegetación de hoja caduca en orientaciones Sur y Oeste, a través de un estudio de sombreado.

4. Uso y consumo racional del agua

4.1 Para evitar un uso ineficaz o pérdidas

- Cisternas de doble descarga (descarga larga y corta).
- Reductores o limitadores de presión.
- Grifos con aireadores o reductores de caudal.
- Llaves de corte en la instalación particular.

4.2 Sistemas de reutilización de agua

- Sistema separativo de aguas pluviales y residuales.
- Reciclado y aprovechamiento de aguas grises.
- Instalación de una red de recogida de aguas pluviales y depósitos o aljibes para su acumulación.
- Definición de usos para el empleo de aguas recicladas (para riego, zonas comunes, baldeo, etc.).

4.3 Reducción del consumo en jardines y espacios exteriores.

- Plantación de especies autóctonas y/o de bajo consumo hídrico.
- Riego automatizado, previo estudio de las necesidades.
- Riego localizado por goteo.
- Pavimentos permeables para la contribución a la recarga hídrica del subsuelo.

5. Gestión de Ejecución y Mantenimiento

5.1 Condiciones de uso y mantenimiento

- Instalaciones registrables.
- Cuartos de instalaciones con dimensiones adecuadas y puertas de acceso a los mismos apropiadas.
- Plan de mantenimiento del edificio.
- Documentación en Libro del Edificio, conforme a la **Ley 2/1999** y el **Decreto 349/1999**.



5.2 Eficiencia de la gestión

- Protección al consumidor.
- Compromiso entre intervinientes.

5.3 Vida útil

- Garantías de productos, instalaciones y conjunto.
- Registrabilidad.

Además, se relacionan otra serie de aspectos que el licitador deberá considerar en la elaboración del proyecto:

- Utilización preferente de cubierta plana, salvo imperativo del entorno y/u ordenanzas, con facilidad de acceso y mantenimiento de todas sus instalaciones.
- Posibilidad de disponer de un solo baño en viviendas de menos de cuatro dormitorios.
- Cada vivienda deberá tener su propio tendedero formando parte de ella, queda por tanto excluida la opción de tendederos comunitarios o individuales en zonas comunes.
- Se permite integrar cocinas en estancia de estar-comedor para viviendas de 1 dormitorio y como caso excepcional, en las de 2 dormitorios. Deberán cumplir las condiciones de independencia funcional y conexión con el exterior-tendedero.
- Dotación mínima de cocina: según el artículo 16.3 del **Decreto 74/2009, de 30 de julio del reglamento de VPP** incluirá el frente de mayor longitud amueblado (con muebles bajos) e instalación integrada de placa de cocina, horno, fregadero y campana extractora.
- Disposición de preinstalación de aire acondicionado dependiendo de la orientación de las estancias y elementos de protección solar propios. Con la previsión de instalación por conductos de aire y/o conexión por tubería de unidades exteriores integradas en la edificación (preferiblemente en cubierta) y conexión a las previsibles unidades interiores (preferiblemente en tendederos o en falso techo registrable de baño).
- Medidas de protección contra la contaminación acústica.
- Normalización y racionalización de trazado de redes y registros individualizados de instalaciones en zonas comunes, con un menor coste de mantenimiento.
- Se recomienda la comunicación de viviendas con el garaje o trasteros en su caso, garantizándose como mínimo un acceso general al garaje independiente de las viviendas. Se garantizará la independencia respecto al garaje de los cuartos de instalaciones, basuras y contadores, accediéndose a ellos desde los portales o zonas comunes.
- No se situará la red de gas por las fachadas exteriores. En caso de que fuera imprescindible, se integrará dicha red en la fachada mediante retranqueos y ocultaciones.
- Una vez cumplido el programa de viviendas, si el planeamiento urbanístico lo permite, podrán proyectarse locales comerciales dentro de la promoción que deberán cumplir los siguientes requisitos:
 - Se situarán en los niveles permitidos por el planeamiento.
 - Acceso desde espacios libres de dominio y uso público y en contacto con la planta baja.
 - Los locales se entregarán sin acabar, proyectándose las fachadas de manera que formen una unidad con la composición general del edificio, resolviendo los huecos con cerramiento provisional de fábrica de ladrillo o bloque. Se les dotará de acometida de todas las instalaciones. Cada 100 m2 o fracción de local, se dispondrán 2 shunts independientes para aseos y 2 chimeneas independientes hasta cubierta de diámetro mínimo 40 cm.
- La distribución de las superficies de los espacios interiores de viviendas se ajustará a las indicadas en el cuadro que se adjunta en este Anexo I (Ficha informativa 1: Dimensiones funcionales de la vivienda).



NORMAS DE REDACCIÓN DE PROYECTOS

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

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

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

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

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

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

CRITERIOS DE MEDICIÓN DE SUPERFICIES

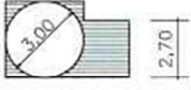



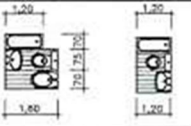


Para la medición de superficies útiles, construidas y edificadas, se tendrán en cuenta los criterios establecidos en el artículo 6 del **Decreto 74/2009 de 30 de julio por el que se aprueba el Reglamento de viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid** y por los artículos 6.5.3., 6.5.4.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



FICHA INFORMATIVA 1 : DIMENSIONES FUNCIONALES DE LA VIVIENDA

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

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

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

ELABORACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE VIVIENDAS VPPA Y CONSUMO DE ENERGÍA CASI NULO – PARCELA FR-63 – PAU 4 - MÓSTOLES

ANEXO 2

FICHA DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA PARCELA DE ACTUACIÓN



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **122131887075817779527**

FICHA URBANÍSTICA



AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

PROMOCIÓN DE:

176 VPPA, locales comerciales y garajes.

PARCELA RES-PP_RC-01_01-03_P-06 (Finca Registral 63)
DEL PLAN PARCIAL DEL PAU 4 "MÓSTOLES-SUR"

LOCALIDAD

MÓSTOLES (MADRID)

FR 63

MÓSTOLES SUR
PROYECTO DE PARCELACIÓN

PARCELA
RES-PP_RC-01_01-03_P-06

Descripción

Parcela urbana con una superficie de 4352 m2 metros cuadrados situada en el Término Municipal de Móstoles en el Plan Parcial del PAU 4, tiene los linderos siguientes:

Límite al OESTE con viario, en línea recta con longitud 20 m

Límite al ESTE con parcela RL-VE_00-00_05-01, en línea recta con longitud 20 m

Límite al NORTE con viario, en línea recta con longitud 64 m

Límite al SUR con viario, en línea recta con longitud 64 m

Características

Uso característico:	Res. PP <110m2
Superficie:	4352 m2
Superficie edificable:	21308 m2 ✓
Superficie uso característico:	12844 m2
Superficie uso complementario:	8865 m2
Número de viviendas:	118

REGISTRO N° 1
MÓSTOLES

Tomo 1499

Libro 325

Folio 164

Finca 19351

ARqR Arquitectos y Urbanistas, S.L.

Eptisa

PROYECTO / PROYECTO S.L.

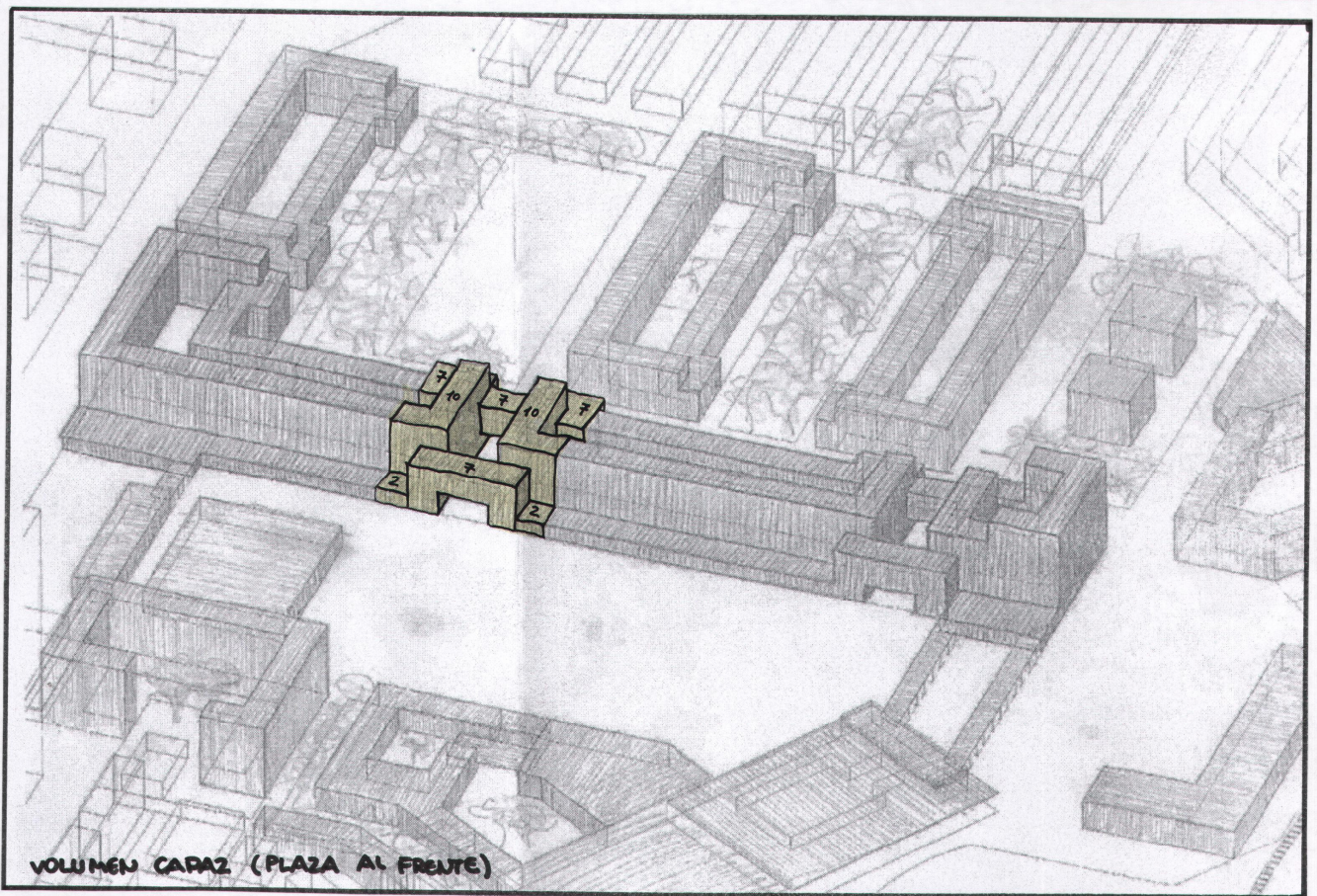
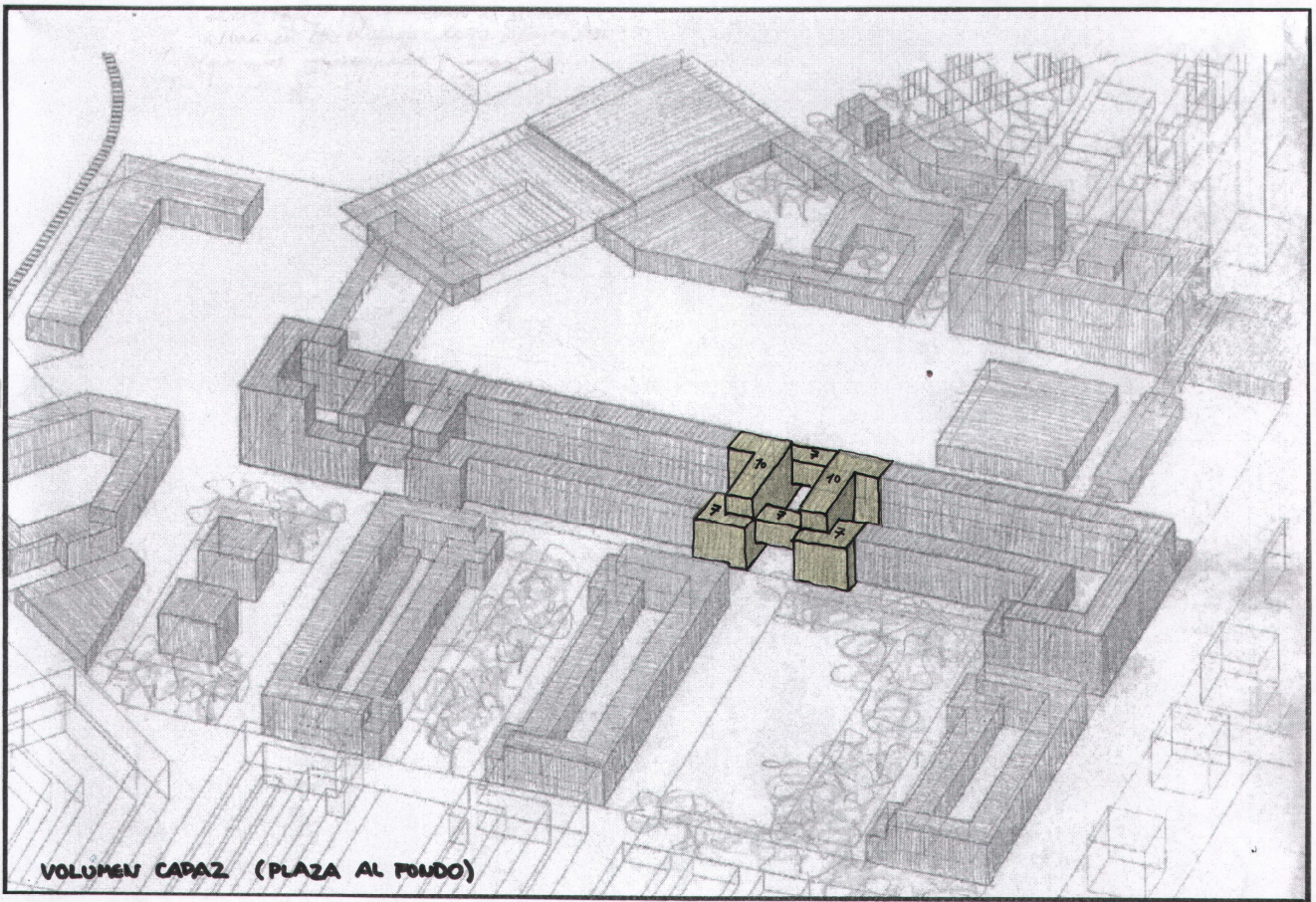
C3S

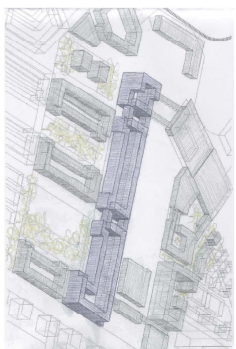
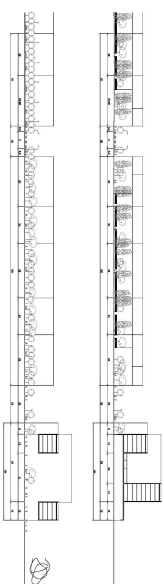
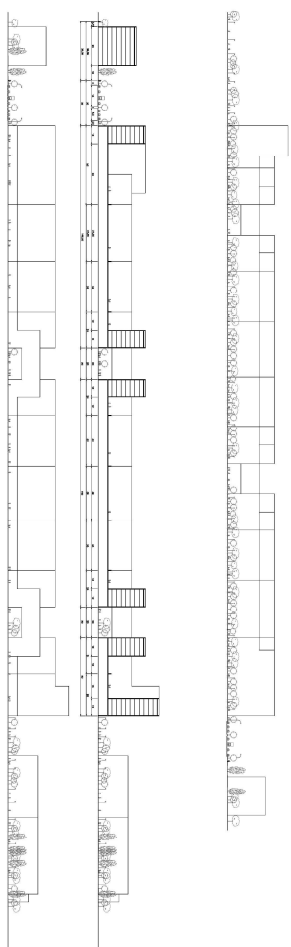


La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221318870758177799527

PROMOCIÓN: VIVIENDAS VPPA EN LA PARCELA FR-63, DEL PLAN PARCIAL DEL PAU 4 "MÓSTOLES-SUR", DE MÓSTOLES (MADRID)		
SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA: 4.352,00 m ²		Nº VIV. 176
URBANIZACIÓN SERVICIOS: Constará de todos los servicios de acuerdo al proyecto de urbanización. Deberá preverse la posible ubicación de centro de transformación en el interior de la parcela.		
SITUACIÓN PLANEAMIENTO: Plan Parcial del PAU 4 "MÓSTOLES-SUR", del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles y Modificación nº 1 del mismo.		
SERVIDUMBRES APARENTES: Servidumbre de paso según Plan Parcial		
ORDENANZA: RES-PP GRADO 2º (RC 01): Residencial Multifamiliar con Protección Pública (< 110 m2)		PLAZAS APARC. 320
USOS: Residencial (principal) Comercial Aparcamiento: En planta inferior a la baja (1,5 plazas/100 m2 construidos)		TRAST. NO
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Vivienda colectiva, edificio adosado entre medianeras..		
EDIFICABILIDAD: 21.309,00 m2 (TOTAL) RESIDENCIAL: 19.176,00 m2 COMERCIAL: 2.133 m2		
TIPOLOGÍA: Bloque que configura el lateral oeste de la gran plaza central del Plan Parcial. La parcela se encuentra atravesada por una galería de 3 alturas que da continuidad a la calle que desemboca en la plaza. Presentará una base de dos plantas a la plaza, sobre la que se dispondrán diversos volúmenes de 7 y 10 alturas con diferentes retranqueos. (art. 39 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial). Se adjuntan gráficos explicativos.		
OCUPACIÓN MÁXIMA: SR: Según área de movimiento definida BR: 100% parcela (hasta 3 plantas).		
ÁREA DE MOVIMIENTO: Se establece un área de movimiento de la edificación donde se acota la ubicación de los diferentes volúmenes y se indica la altura de cada uno de ellos		
VOLUMEN: Se define un volumen máximo capaz resultante del área de movimiento de la edificación y su altura máxima.		
ALTURA MÁXIMA: Variable, según volumen capaz. Corresponden al nº de alturas las siguientes alturas máximas de cornisa. 2 plantas 8 m 7 plantas 24,75 m 10 plantas 34,50 m Los áticos y torreones se podrán situar por encima de la altura máxima definida.		
POSICIÓN: La coincidencia de un plano envolvente del volumen capaz máximo con una de las alineaciones oficiales implicará la situación de la fachada exterior sobre la misma en toda la altura señalada.		
OTRAS CONDICIONES: Serán de aplicación, con carácter general, las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial. La ubicación de los usos complementarios dentro del volumen capaz está especificada en la documentación gráfica que se adjunta y en las referidas Normas Urbanísticas.		
PROGRAMA PROPUESTO: 176 VIVIENDAS		
80% Viviendas de 3 Dormitorios (superficie útil aproximada de 75 m2)		141 VIV.
20% Viviendas de 4 Dormitorios (superficie útil aproximada de 90 m2)		35 VIV.
*El 4% del total de las viviendas deberán ser accesibles para personas con movilidad reducida.		
**Los dormitorios se entenderán siempre dobles, excepto en tipologías de 4 dormitorios donde se admitirán si es necesario tipologías con algún dormitorio sencillo. Preferiblemente se dispondrán dos baños en viviendas de tres dormitorios o más.		
***De acuerdo a informe municipal sobre la edificabilidad residencial máxima permitida en la parcela que se adjunta, se podrá transformar edificabilidad comercial en edificabilidad residencial para cumplir con el programa propuesto, siempre que se respete la ubicación de los usos comerciales previstos por el planeamiento en el zócalo del edificio para conformar la fachada a la plaza central.		
Todas las viviendas dispondrán de garajes vinculados. Se recomienda la comunicación de cada portal con el garaje, garantizándose, en cualquier caso, al menos un acceso peatonal independiente a los garajes desde el exterior de la edificación.		
Nota: Todas las informaciones urbanísticas reflejadas en esta ficha se entienden indicativas respecto de las determinaciones aplicables a la parcela, contenidas en el planeamiento vigente. Las consultas de contenido urbanístico se realizarán en el Ayuntamiento de Móstoles.		
ACTUALIZACIÓN DE DATOS		JUNIO/2020

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 122131887075817779527





Copyright 1999



1/1.000

ELABORACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE VIVIENDAS VPPA Y CONSUMO DE ENERGÍA CASI NULO – PARCELA FR-63 – PAU 4 - MÓSTOLES

ANEXO 3

INFORME MUNICIPAL SOBRE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA PERMITIDA EN LA PARCELA



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **122131887075817779527**

La Agencia de la Vivienda Social de la Consejería de Vivienda y Administración Local de la Comunidad de Madrid, realiza CONSULTA URBANÍSTICA mediante instancia recibida con registro de entrada número 7511 de 12 de febrero de 2020 en la que solicita respecto a la parcela **FR-63** del PAU-4 Móstoles sur:

"Informe aclarativo sobre la edificabilidad máxima que es posible destinar a vivienda de protección pública y número máximo de viviendas a construir"

Con posterioridad y verbalmente se extiende dicha solicitud también a la parcela identificada como **FR-81**.

INFORME

Ubicación y localización Parcela FR-63

Se localiza en la Calle Perseo. Se describe de acuerdo con el Proyecto de Parcelación del Plan Parcial PAU-4 Móstoles Sur, aprobado definitivamente el 16 de Noviembre de 2004.

Superficie suelo: 4.352 m²

Linderos: Norte en línea recta de 64 m con viario

Sur en línea recta de 64 m con viario

Este en línea recta de 20 m con parcela RL-VE-00-00-05-01

Oeste en línea recta de 20 m con viario

Ubicación y localización Parcela FR-81

Se localiza en la Calle Hydra. Se describe de acuerdo con el Proyecto de Parcelación del Plan Parcial PAU-4 Móstoles Sur, aprobado definitivamente el 16 de Noviembre de 2004.

Superficie suelo: 1.716 m²

Linderos: Norte en línea recta de 33 m con parcela RL-VE-00-00-02-07

Sur y Oeste en línea quebrada de 85 m con parcela RL-VRS-00-00-02-01

Este en línea recta de 52 m con parcela RSPP-RC-02-03-P-02

Normativa urbanística

El Plan General vigente fue aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 15 de enero de 2009, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 6 de abril de 2009 y publicación de la Normativa Urbanística en el Boletín de la Comunidad de Madrid de 25 de abril 2009. Este documento incorpora los Planes Parciales actualmente en ejecución como suelo urbanizable en ejecución, con la clasificación de suelo urbano consolidado, regulándolos por una Norma Urbanística que hace referencia al Plan Parcial con



las adaptaciones que exige su compatibilización con las Normas Urbanísticas Generales y el modelo territorial del Plan General. Para la parcela objeto del presente informe se corresponde con la Norma NU-SUE.PAU-4, Plan Parcial Móstoles Sur.

Esta Norma resume las determinaciones del Plan Parcial que desarrolla el ámbito del antiguo PAU-4 que el Plan General incorpora como parte de su ordenación, remitiendo a dicho documento para una regulación más detallada. Para los suelos calificados con el uso residencial se remite a las Ordenanzas del Plan Parcial.

Por tanto la Norma Urbanística particular de aplicación en la parcela FR-63 es la Ordenanza residencial colectiva en tipo cerrado RES-PP_RC, grado 01 y en la parcela FR-81 la Ordenanza residencial colectiva en tipo cerrado RES-PP_RC, grado 02 del Plan Parcial PAU-4 Móstoles Sur, cuya copia íntegra se adjunta al presente informe

Edificabilidad asignada a la parcela:

El Proyecto de Parcelación del Plan Parcial PAU-4 Móstoles Sur, aprobado definitivamente el 16 de Noviembre de 2004 asigna a la parcela FR-63 una edificabilidad de 21.309 m²c de uso característico residencial protegida < 110 m². Y a la parcela FR-81 5148 m²c. **Ha de entenderse como máxima.** Se adjunta ficha individualizada de cada parcela.

Número de viviendas

La Ordenanza residencial colectiva en tipo cerrado (RES-PP_RC) del Plan Parcial PAU-4, establece que: *"el número de viviendas podrá incrementarse hasta un máximo del 10% siempre que ello no signifique alteración de las condiciones necesarias para la asignación de la unidad a los grados y niveles de protección pública"*.

Posteriormente las Normas Urbanísticas Particulares del Plan General de 2.009 han establecido que: *"En aquellas zonas en que está explicitado el número de viviendas, cualquier aumento que pueda producirse por disminución de la superficie de las mismas deberá destinarse a Vivienda protegida"*. Por tanto, **de acuerdo con el Plan General vigente, puede aumentarse el nº de viviendas siempre que se destinen a viviendas protegidas. No existe limitación al número de viviendas siempre que sean protegidas y se atengan a los condicionantes requeridos por la legislación específica del tipo de vivienda protegida por la que se opte.**



Edificabilidad y usos complementarios

La ficha del Proyecto de Reparcelación describe para la parcela FR-63 una edificabilidad para el uso característico de 12.644 m²c y para el uso complementario 8.665 m²c con un total de 21309 m²c. (Nótese que el documento suma directamente, no hace ningún tipo de homogeneización por usos)

De acuerdo con el Plan General vigente se entiende por:

Uso predominante *“Aquel que define el carácter de la zona y que constituye la base para su regulación normativa en la Ordenanza correspondiente”*

Para nuestro caso el uso predominante es el residencial con protección pública, con viviendas tipo VPPB (RES-PP) tipo VPPL (RES-PT). Decreto 11/2005 de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con la Ordenanza del Plan Parcial.

Uso compatible.- *Aquel uso que se permite en tanto complemento al uso o usos predominantes y/o no desvirtúe el carácter de la zona. (...) Usos Compatibles son aquellos usos que sin ser predominantes son admitidos en la zona de que se trate, bien en edificio exclusivo, bien compartidos en un mismo edificio. Estos últimos no podrán consumir más del 45% de la edificabilidad de la edificación en la que se incluyan y cuando no se indica situación en el edificio se entiende en planta baja y primera con acceso exclusivo desde la planta baja. Si, además, se permite en otras plantas se especifica.*

Uso complementario.- *“El que complementa funcionalmente a otro uso y, por consiguiente, su admisibilidad viene regulada por la del uso al que complementa”. Su régimen de complementariedad se regula en el art. VIII.4 de las N. Urbanísticas Generales: “Régimen de complementariedad de usos. Un uso predominante puede requerir para su correcto funcionamiento de la presencia en el mismo edificio de otros usos ligados funcionalmente a él, que, por consiguiente, no pueden segregarse registralmente del uso principal ni pueden tener existencia independiente. Estos usos llamados complementarios no necesitan de declaración de compatibilidad aunque eventualmente puedan señalarse. No superarán en conjunto el 49% de la superficie total edificada.”*

Así mismo, el documento del Plan General vigente, establece en el documento de Áreas Homogéneas, respecto al coeficiente de homogeneización de usos para el Área homogénea nº 10 que constituye el PAU-4 que: *“Todos los usos situados en planta baja se consideran complementarios del principal y, en consecuencia, con el mismo coeficiente de homogeneización”*.



Por tanto, de acuerdo con lo anteriormente expuesto para los usos compatibles y complementarios permitidos, el Plan General vigente tan solo define la limitación sobre la superficie máxima edificable del mismo, el 45% para los compatibles y el 49% para los complementarios, de la edificabilidad residencial total permitida en la parcela. Y esto para garantizar que se mantenga como mayoritario el uso predominante residencial definido por la Ordenanza. No cabe la homogeneización de la edificabilidad respecto a los mismos.

Ha de entenderse que la Ordenanza establece el régimen de compatibilidad de usos, pero no de forma obligatoria, por lo que **la edificabilidad asignada a ellos debe entenderse como máxima, pudiendo consumirse como edificabilidad residencial.**

Lo que se informa a los efectos oportunos en Móstoles, 26 de febrero de 2020.

Jefe de Sección de Planeamiento e Infraestructuras.

Fdo.: Antonia Sardon Criado



MÓSTOLES SUR PROYECTO DE PARCELACIÓN

PARCELA
RES-PP_RC-01_01-03_P-06



Descripción

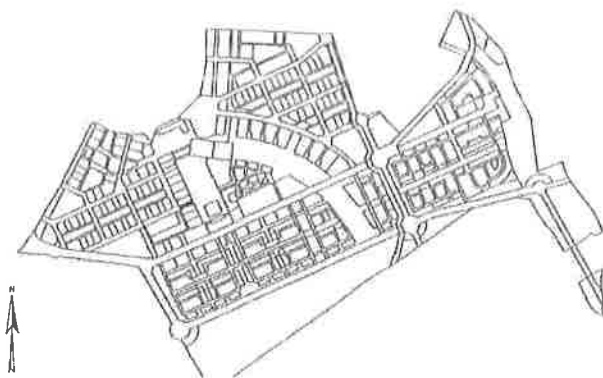
Parcela urbana con una superficie de 4352 m² metros cuadrados situada en el Término Municipal de Móstoles en el Plan Parcial del PAU 4, tiene los linderos siguientes:

Limita al OESTE con viario, en línea recta con longitud 20 m

Limita al ESTE con parcela RL-VE_00-00_05-01, en línea recta con longitud 20 m

Limita al NORTE con viario, en línea recta con longitud 64 m

Limita al SUR con viario, en línea recta con longitud 64 m



Características

Uso característico:	Res. PP <110m ²
Superficie:	4352 m ²
Superficie edificable:	21309 m ²
Superficie uso característico:	12844 m ²
Superficie uso complementario:	8865 m ² T+C
Número de viviendas:	118

PARCELA
RES-PP RC-02 02-03 P-01



REGISTRO N° 1
MOSTOLES
Tomo 1499
Libro 305
Folio 182
Finca 19387
Propiedad 1

NORMA URBANÍSTICA NU-SUE.PAU-4

Objeto.- Norma que resume las determinaciones del Plan Parcial que desarrolla el ámbito del antiguo PAU-4 que el Plan General incorpora como parte de su ordenación, remitiendo a dicho documento para una regulación más detallada.

Usos pormenorizados previstos por el Plan Parcial.-

El Plan Parcial contempla los siguientes usos una vez adaptados a la nomenclatura del Plan General:

Uso genérico

Estancia y residencia.

Uso pormenorizado predominante.-

Residencial Multifamiliar.

Usos pormenorizados contemplados en suelo de calificación específica

- Del uso genérico equipamientos

Equipamientos sociales y servicios (que incluye todos los equipamientos previstos en el Plan General excepto deportivo y cementerio y funerario).

Deportivo.

Viviendas de Integración Social.

Zonas verdes y espacios libres.

- Del uso genérico abastecimiento y consumo

Pequeño y mediano comercio.

Hostelería y ocio.

- Del uso genérico estancia y residencia

Residencial colectiva tipo cerrado (equivalente a residencial multifamiliar del Plan General).

Residencial colectiva tipo abierto equivalente a residencial multifamiliar del Plan General).

Residencial unifamiliar.



- Del uso genérico productivo
Terciario productivo y servicios. Oficinas, bancos, cajas, etc.
- Del uso genérico red viaria
Red viaria de tráfico rodado y peatonal.
- Del uso genérico infraestructuras
Transformador, subestaciones y reciclaje puntos limpios.

Normas Urbanísticas Particulares

Los suelos calificados con uso equipamientos se regularán por la Ordenanza **ZU-D** del Suelo Urbano. Entendiendo que el uso Vivienda de Integración Social no es un uso indicativo sino vinculante.

Los suelos calificados de red viaria se regularán por la Ordenanza **ZU-RV** del Suelo Urbano.

Los suelos calificados de zonas verdes se regularán por la Ordenanza **ZU-V1** del Suelo Urbano.

Los suelos calificados con uso comercial se regularán por la Ordenanza **ZU-TC.1** del Suelo Urbano, con las siguientes especificaciones:

Altura máxima.- La indicada en el Plan Parcial para cada parcela.

Edificabilidad.- La indicada en el cuadro de características.

Parcela mínima.- La fijada en el Plan Parcial.

Retranqueos.- Los fijados en el Plan Parcial.

Los suelos calificados de uso residencial se regulan por ordenanzas específicas que debido a su complejidad descriptiva no es posible resumir, por lo que se remite al documento del Plan Parcial.

En lo que se refiere a los usos pormenorizados contemplados la equivalencia es la siguiente:



PLAN PARCIAL	PLAN GENERAL
Terciario comercial categoría media	Abastecimiento y ocio. Pequeño y mediano comercio Productivo Pequeños talleres y almacenes compatibles con vivienda
Terciario recreativo	Abastecimiento y consumo. Hostelería y ocio
Terciario de oficinas	Terciario productivo servicios: Oficinas, bancos, cajas y similares
Equipamiento social	Equipamiento excepto cementerio y funerario y deportivo
V.I.S.	Equipamiento bienestar social. VIS
Infraestructuras	Infraestructuras

Condiciones

Se garantizará el cumplimiento del Decreto 78/1999 de Protección contra la Contaminación Acústica de la C.M.

Deberá cumplir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad.

Este Sector participará en los costes de infraestructuras hidráulicas a realizar en el municipio en la cuantía que determine el Convenio a suscribir entre el Ayuntamiento de Móstoles, el Canal de Isabel II y otras administraciones implicadas.



**CAPITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.****ARTÍCULO 39 CLAVE DE ZONA RC DE ORDENANZA RESIDENCIAL COLECTIVA EN TIPO CERRADO (RES-PP_RC y RES-PT_RC).**

Corresponde a tipos edificatorios sensiblemente lineales, adosados entre medianeras para configurar estructuras cerradas, con alturas variables.

Uso principal: es el residencial con protección pública, con viviendas tipo VPPB(RES-PP) tipo VPPL (RES-PT). Decreto 11/2005 de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid.

Tipología edificatoria: Corresponde, como se ha indicado, a soportes edificados cuyo conjunto, zona a zona, constituye una manzana sensiblemente cerrada, aunque se admiten los patios pasantes desde la alineación exterior al patio interior de manzana.


Grados: Se definen tres grados de ordenanza, RC-01, RC-02 y RC-03.

Condiciones de parcelación: A efectos de segregación se establece como parcela mínima la determinada en el plano de parcelación, y como parcela máxima la unidad de zona.

Condiciones de volumen: Se define un volumen máximo capaz resultante de un área de movimiento de la edificación y altura máxima de la misma, representados en el plano de ordenación de "retranqueos, áreas de movimiento y alturas de la edificación". Las alturas, en números romanos, incluyen la totalidad de las plantas sobre rasante, incluso la baja. En este volumen debe estar contenida la superficie edificable total de la zona, según la asignación parcela a parcela llevada a cabo por el proyecto de parcelación, con las siguientes normas básicas para la presente clave:

- Los áticos y torreones se podrán situar por encima de la altura máxima definida.



 AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES DE PLANEAMIENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA	El presente documento ha sido aprobado por esta Corporación en sesión de:	
	EL DIA	FIRMA
	INICIAL: 18 JUL 2002	
	EL DIA	
	PROVISIONAL: 9 OCT 2003	
	EL DIA	
	DEFINITIVA: 22 ABR 2004	



MÓSTOLES SUR

La coincidencia de un plano envolvente del volumen capaz máximo con una de las alineaciones oficiales implicará la situación de la fachada exterior sobre la misma en toda la altura señalada, con las siguientes excepciones, en que podrá separarse de forma paralela, debiendo ajardinarse el espacio libre resultante del retranqueo, no admitiéndose aparcamientos en superficie ni superarse en ningún punto la cota del nivel de rasante de la acera:

- Cuando la totalidad de la línea que define el plano de fachada continuo sobre la alineación forma parte de la misma parcela.

- Áticos y patios abiertos a fachada, estos últimos por encima de la planta primera, con un desplazamiento mínimo de tres (3) metros de la fachada principal respecto de los linderos laterales, y con una longitud mínima de tres (3) metros.

- En parcelas de esquina, mediante chaflanes dispuestos de manera perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales, con un frente de cuatro (4) metros.





- En el caso de que por las condiciones de volumen determinadas por el presente plan parcial o como resultado de la aplicación de las anteriores quedaran medianeras al descubierto las mismas deberán tener el tratamiento de fachadas.

- Los volúmenes capaces podrán ser rebasados por balcones en las fachadas coincidentes con alineaciones, y balcones y terrazas de hasta un metro con veinte centímetros (1,20) de ancho en el resto.

ARQ R Arquitectos

PLAN PARCIAL

Incorpora determinaciones del Plan de Sectorización del PAU-4 "Móstoles Residencial" aprobado definitivamente por la C.A.M. y publicado en el B.O.C.A.M. de fecha 7 de julio de 2004

 AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA	DOCUMENTO QUE SE HA APROBADO PLAN PARCIAL		FIRMA
	EL DÍA 18 JUL 2002		
	PROVISIONAL EL DÍA 9 OCT 2003		
DEFINITIVA EL DÍA 22 ABR 2004			



MÓSTOLES S.U.M.

Se permiten áticos o torreones sujetos a las siguientes condiciones:

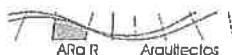
- La fachada exterior del ático se situará respecto al plano de la fachada exterior a una distancia igual o superior a tres (3) metros.
- La altura de piso del ático no superará los tres (3) metros.
- Los torreones tendrán un frente máximo de tres metros y cincuenta centímetros (3,50), debiendo quedar separados entre sí una distancia superior en todos sus puntos a tres (3) metros, y no permitiéndose la suma de la longitud total de fachada de los mismos superior a $\frac{1}{4}$ de la longitud total de la fachada del edificio.

En algunos casos se ha definido en el plano de "retranqueos, áreas de movimiento y alturas de la edificación" una línea paralela a trazos a 2 metros de la línea que define el área de movimiento de la edificación. En este caso, se amplía hasta esta línea el área de movimiento de la edificación, pudiéndose ocupar esta banda de dos metros con edificación siempre que las líneas de fachada que se desarrollen en el exterior de la línea continua no superen una longitud en planta de diez (10) metros.

Con carácter general, se permiten viviendas en ático siempre que se garanticen las condiciones de habitabilidad necesarias.

Condiciones de la edificación bajo rasante:

La edificación bajo rasante, en las condiciones de uso previstas, podrá ocupar la totalidad de la parcela.



PLAN PARCIAL

Incorpora determinaciones del Plan de Sectorización del PAU-4 "Móstoles Residencial" aprobado definitivamente por la C.A.M. y publicado en el B.O.C.A.M. de fecha 7 de julio de 2004

AYUNTAMIENTO DE MÓSTOL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

EL DÍA 18 JUL 2002

EL DÍA 9 OCT 2003

EL DÍA 22 ABR 2004

FIRMA

Descripción grado a grado:

Grado RC-01. Se trata del bloque que configura el lateral oeste de la gran plaza central. Como se ha descrito en la memoria, presenta una base de dos plantas a la plaza sobre la que se dispone, retranqueado, un bloque de diez alturas, estando cerrada la parte posterior por un bloque de siete alturas. La continuación de las calles que vierten a la plaza se señalan con una octava altura y una galería pasante. En el extremo norte se alcanza de manera puntual una altura de trece plantas.

Grado RC-02. Se trata del grado más general de esta clave de ordenanza. Se trata de configurar manzanas alargadas con una estructura de doble C, con una altura de seis plantas a varios más principales y cuatro a varios de coexistencia y áreas estanciales.

Grado RC-03. Es de aplicación en una única zona en el extremo suroriental de la plaza central, siendo la estructura un bloque lineal quebrado de diez plantas.

Superficie edificable: La edificabilidad máxima viene determinada por la aplicación de las condiciones del Cuadro Resumen General de Características, zona a zona, trasladable a cada parcela por el proyecto de parcelación.

Condiciones de posición. Vienen determinadas por la definición del área de movimiento en el plano correspondiente. Como regla general se ha determinado un fondo edificable residencial de doce (12) metros, que se hace mayor en aquellas zonas con bajos terciario-comerciales (18-20 metros como referencia).



Los patios interiores configurados en grado RC-01 y RC-02 y la parte trasera de la zona RC-03 podrán ser ocupados por estructuras de comunicaciones verticales y pasarelas siempre que estén abiertas, no computando edificabilidad en este caso. En cualquier caso, los patios deberán tener una superficie continua que permita su uso por la comunidad de propietarios-Se permitirá por razones de posición, seguridad y accesibilidad que los patios situados en alineación como fruto del tretranqueo de la edificación, puedan ser divididos para su uso particular en parte o en su totalidad. En ningún caso los patios de manzanas interiores.

Se admiten los patios pasantes desde la alineación exterior al patio de manzana interior.

Se permiten dos plantas bajo rasante en grado RC-02 y tres en grados RC-01 y RC-03, con una ocupación que podrá ser de la totalidad de la parcela. No computará edificabilidad siempre que esté destinada a instalaciones, espacios de servicio de la comunidad de propietarios y a aparcamiento.

Condiciones de altura: Se define la siguiente altura de la edificación a la cornisa en función del número de plantas.

Nº de plantas	Altura de cornisa (en metros)
1	4,50
2	8,00
4	15,00
6	21,50
8	28,00
10	34,50
13	43,50

Condiciones de edificabilidad. Se establece en valor absoluto, de acuerdo con el Cuadro Resumen de Características, para cada zona,

PLAN PARCIAL

Incorpora determinaciones del Plan de Sectorización del PAU-4 "Móstoles Residencial" aprobado definitivamente por la C.A.M. y publicado en el B.O.C.A.M. de fecha 7 de julio de 2004

04

153



DILIGENCIA - La expedición por el Secretario o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:

EL DIA 18 JUL 2002 FIRMA

PROVISIONAL 9 OCT 2003

DEFINITIVA 22 ABR 2004



AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES

desglosado, en su caso, en edificabilidad residencial y terciario-comercial.

Condiciones de uso.

Uso principal:

- Uso residencial multifamiliar con protección pública, con viviendas de superficie inferior a 110 m² (RES-PP) o superior a 110 m² (RES-PT).

Usos complementarios (según edificabilidad específica asignada en Cuadro Resumen General de Características):

-Uso terciario-comercial, categoría de medio comercio y de oficinas, en situación de planta baja y primera en grado RC-01.

-Uso terciario-comercial, categoría de medio comercio y de oficinas, en situación de planta baja en grados RC-02 y RC-03.

-Uso de zona verde y aparcamiento, este último en plantas inferiores a la baja.

Usos alternativos:

- Uso dotacional, en planta baja y primera.

- Uso terciario de hospedaje, en cualquier situación, u oficinas, en edificio exclusivo, en clave de usos RES-LC.

Usos Prohibidos:

- Los restantes.



-152-

154



Condiciones de asignación de número de viviendas: El número de viviendas podrá incrementarse hasta un máximo del 10% siempre que ello no signifique alteración de las condiciones necesarias para la asignación de la unidad a los grados y niveles de protección pública.

Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad. Son las previstas con carácter general en el planeamiento u ordenanzas municipales, y en las presentes normas con carácter general.

Condiciones de cerramiento Con carácter general, se permitirá el cerramiento perimetral de parcela definida en Proyecto de Parcelación así como el área de movimiento de la edificación, bien con cerramiento opaco de fábrica de ladrillo visto o con algún tipo de revestido acorde con el entorno de la fachada de la edificación. En cualquier caso la altura máxima ciega será de 1 metro, complementándose con estructura o celosía de cerrajería hasta un máximo de 2 metros de altura total.



ELABORACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE VIVIENDAS VPPA Y CONSUMO DE ENERGÍA CASI NULO – PARCELA FR-63 – PAU 4 - MÓSTOLES

ANEXO 4

FICHAS DE SUPERFICIES DE LA PROMOCIÓN



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **122131887075817779527**



AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

PROMOCIÓN DE: **EDIFICIO DE VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES**
PARCELA FR-63 - PLAN PARCIAL PAU 4 "MÓSTOLES SUR"LOCALIDAD: **MÓSTOLES (MADRID)**

FICHA 2 - SÍNTESIS COMPARATIVA DE LOS DATOS DE PROGRAMA

SÍNTESIS COMPARATIVA DE LOS DATOS DE PROGRAMA

	PLIEGO			PROYECTO				
VIVIENDAS						SUP TOTALES m ²	K	
PROGRAMA	SUP UTIL (m ²)	Nº DE UNIDADES	%	Nº DE UNIDADES	%	UTIL Su	CONSTR Sc	Sc/Su
1 DORM								
2 DORM								
3 DORM								
4 DORM								
5 DORM								
1D PMR								
2D PMR								
3D PMR								
TOTAL VIV		0	100	0	100			
PL GARAJE	SUP UTIL (m ²)	Nº DE UNIDADES	%	Nº DE UNIDADES	%	ÚTIL BRUTA Su	CONSTR Sc	Sc/Su
LOCALES	SUP UTIL (m ²)	Nº DE UNIDADES	%	Nº DE UNIDADES	%	UTIL Su	CONSTR Sc	Sc/Su

TRASTEROS	SUP UTIL (m ²)	Nº DE UNIDADES	%	Nº DE UNIDADES	%	ÚTIL BRUTA Su	CONSTR Sc	Sc/Su

	Nº	S. ÚTIL	S. CONST.	S. CONST / S. ÚTIL
VIVIENDAS				
TRASTEROS				
GARAJES				
LOCALES				
TOTAL				

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221318870758177799527**



AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

PROMOCIÓN DE: **EDIFICIO DE VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES**
PARCELA FR-63 - PLAN PARCIAL PAU 4 "MÓSTOLES SUR"

LOCALIDAD: **MÓSTOLES (MADRID)**

FICHA 3: DATOS GENERALES DE PROGRAMA

DATOS GENERALES DE LA PROMOCIÓN

		UNIDADES	PORCENT %	m ² UTIL MEDIA	m ² CONST MEDIA
VIVIENDAS	1 DORM				
	2 DORM				
	3 DORM				
	4 DORM				
	5 DORM				
	1 D PMR				
	2 D PMR				
	3 D PMR				
	TOTAL				
TRASTEROS					
LOCALES					
GARAJES					

Nº DE VIVIENDAS POR PORTALES

PORTAL Nº	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1 DORMITORIO										
2 DORMITORIOS										
3 DORMITORIOS										
4 DORMITORIOS										
5 DORMITORIOS										
ADAPTADAS PMR										
TOTAL										

Nº DE VIVIENDAS POR PLANTAS

PLANTA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1 DORMITORIO										
2 DORMITORIOS										
3 DORMITORIOS										
4 DORMITORIOS										
5 DORMITORIOS										
ADAPTADAS PMR										
TOTAL										



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221318870758177799527**



AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

PROMOCIÓN DE: **EDIFICIO DE VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES**
PARCELA FR-63 - PLAN PARCIAL PAU 4 "MÓSTOLES SUR"
LOCALIDAD: **MÓSTOLES (MADRID)**

FICHA 4: SUPERFICIES

CUADRO DE SUPERFICIES
VIVIENDA

PROGRAMA	TIPO	Nº VIV.	SUP. ÚTIL			S. CONS. CERRADA (PROPIA)			S. CONST. (CON P/P DE S/C)		
			S. ÚTIL VIV.	TOTAL TIPO	S. UTIL MEDIA	S. CONS. PROPIA VIV.	TOTAL PROPIA TIPO	S. CONS. PROPIA MEDIA	S. CONST. P/P DE S/C	TOTAL CONST. TIPO	S. CONS. MEDIA
1 DORM											
TOTAL 1D											
2 DORM											
TOTAL 2 D											
3 DORM											
TOTAL 3D											
4 DORM											
TOTAL 4D											
5 DORM											
TOTAL 5D											



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **122131887075817779527**

**AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID**PROMOCIÓN DE: **EDIFICIO DE VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES****PARCELA FR-63 - PLAN PARCIAL PAU 4 "MÓSTOLES SUR"**LOCALIDAD: **MÓSTOLES (MADRID)****FICHA 4 (I): SUPERFICIES**

VIVIENDA TIPO	V-
Nº DE VIVIENDAS	
Nº DORMITORIOS:	

I. ESPACIOS INTERIORES	Superficie (m² útiles)
1. VESTIBULO	
2. COCINA	
3. ESTAR-COMEDOR	
4. PASILLO	
5. DISTRIBUIDOR	
6. BAÑO 1	
7. BAÑO 2	
8. DORMITORIO 1	
9. DORMITORIO 2	
10. DORMITORIO 3	
11. DORMITORIO 4	
12.	
13.	
14.	
15.	
TOTAL SUPERFICIE UTIL INTERIOR	

II. ESPACIOS EXTERIORES (máx 10% Sup. viv.)	Superficie útil real	Superficie computable
1. TENEDERO		
2. PORCHE		
3. TERRAZA 1		
4. TERRAZA 2		
TOTAL SUPERFICIE UTIL EXTERIORES		

TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	
SUPERFICIE CONSTRUIDA PROPIA (CERRADA) DE LA VIVIENDA	
SUPERFICIE CONSTRUIDA CON PARTE PROPORCIONAL DE ELEMENTOS COMUNES	





AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

PROMOCIÓN DE: **EDIFICIO DE VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES**
PARCELA FR-63 - PLAN PARCIAL PAU 4 "MÓSTOLES SUR"

LOCALIDAD: **MÓSTOLES (MADRID)**

FICHA 4 (II): SUPERFICIES LOCALES Y GARAJES

CUADRO DE SUPERFICIES

LOCALES

TIPO	NUMERO	S.UTIL LOCAL	TOTAL TIPO	S. UTIL MEDIA	S. CONS. LOCAL	TOTAL TIPO	S. CONS MEDIA
TOTAL							

GARAJE

TIPO	Nº DE PLAZAS	%	DIMENSIÓN PLAZA	S. ÚTIL NETA/PL	S. ÚTIL BRUTA/PL	S.CONST/PLAZA
TOTAL		100				





AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

PROMOCIÓN DE: **EDIFICIO DE VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES**
PARCELA FR-63 - PLAN PARCIAL PAU 4 "MÓSTOLES SUR"

LOCALIDAD: **MÓSTOLES (MADRID)**

FICHA 4 (III): SUPERFICIES TRASTEROS

CUADRO DE SUPERFICIES

TRASTEROS[illegible]

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221318870758177799527**



AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

PROMOCIÓN DE: **EDIFICIO DE VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES**
PARCELA FR-63 - PLAN PARCIAL PAU 4 "MÓSTOLES SUR"

LOCALIDAD: **MÓSTOLES (MADRID)**

FICHA 5: TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS (UNA FICHA PARA CADA TIPO DE VIVIENDA)

PLANTA

ESQUEMA DE UBICACIÓN DENTRO DEL EDIFICIO

SUPERFICIES ÚTILES POR ESTANCIAS

SUPERFICIE ÚTIL **U** =

M²

SUPERFICIE CONSTRUIDA CON P/P DE S/C **C** =

M²

COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO **C/U**



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **122131887075817779527**



AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

PROMOCIÓN DE: **EDIFICIO DE VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES**
PARCELA FR-63 - PLAN PARCIAL PAU 4 "MÓSTOLES SUR"

LOCALIDAD: **MÓSTOLES (MADRID)**

FICHA 5 (II): TIPOLOGÍA DE TRASTEROS (UNA FICHA PARA CADA TIPO DE TRASTERO)

PLANTA

ESQUEMA DE UBICACIÓN DENTRO DEL EDIFICIO

SUPERFICIE ÚTIL NETA

M²

SUPERFICIE ÚTIL **U** =

M²

SUPERFICIE CONSTRUIDA CON P/P DE S/C **C** =

M²

COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO **C/U**



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **122131887075817779527**



Comunidad
de Madrid

AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

PROMOCIÓN DE: **EDIFICIO DE VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES**
PARCELA FR-63 - PLAN PARCIAL PAU 4 "MÓSTOLES SUR"

LOCALIDAD: **MÓSTOLES (MADRID)**

FICHA 6: TIPOLOGÍA DE LOCALES (UNA FICHA PARA CADA TIPO DE LOCAL)

PLANTA

ESQUEMA DE UBICACIÓN DENTRO DEL EDIFICIO

SUPERFICIE ÚTIL NETA = M²

SUPERFICIE ÚTIL **U** = M²

SUPERFICIE CONSTRUIDA CON P/P DE S/C **C**= M²

COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO C/U



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **122131887075817779527**



AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

PROMOCIÓN DE: **EDIFICIO DE VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES**
PARCELA FR-63 - PLAN PARCIAL PAU 4 "MÓSTOLES SUR"

LOCALIDAD: **MÓSTOLES (MADRID)**

FICHA 7: TIPOLOGÍA DE GARAJE PLANTA GENERAL, NUMERACIÓN DE PLAZAS Y TIPOLOGÍA

PLANTA

TIPO DE PLAZA	DIMENSIONES DE PLAZA	S. ÚTIL NETA	NÚMERO DE PLAZA

SUPERFICIE ÚTIL **U** =

M²

SUPERFICIE CONSTRUIDA CON P/P DE S/C **C**=

M²

COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO **C/U**



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **122131887075817779527**



AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

PROMOCIÓN DE: **EDIFICIO DE VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES**
PARCELA FR-63 - PLAN PARCIAL PAU 4 "MÓSTOLES SUR"

LOCALIDAD: **MÓSTOLES (MADRID)**

FICHA 8 - CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

REGIMEN DE SUELO:

CALIFICACIÓN DEL SUELO:

ÁMBITO DE ORDENACIÓN:

	PROYECTO	PLANEAMIENTO
1) NÚMERO DE VIVIENDAS		
2) SUPERFICIE DE LA PARCELA EDIFICABLE		
3) COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²) (Edificab/Superf de parcela)		
4) EDIFICABILIDAD (m ²)		
SOBRE RASANTE		
BAJO RASANTE		
TOTAL		
5) SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN (m ²)		
SOBRE RASANTE		
BAJO RASANTE		
6) ÍNDICE DE OCUPACIÓN (%)		
SOBRE RASANTE		
BAJO RASANTE		
7) DIMENSIONES DE LA EDIFICACIÓN		
LONGITUD DE LA EDIFICACIÓN		
FONDO EDIFICABLE		
NÚMERO DE ALTURAS		
ALTURA DE CORONACIÓN		
8) ALTURAS DE PISO		
ALTURA LIBRE:		
SÓTANOS		
BAJA		
TIPO		
ALTURA TOTAL:		
SÓTANOS		
BAJA		
TIPO		
9) PLAZAS DE GARAJE		
VIVIENDA		
OTROS USOS		
TOTAL		

(4) La resultante de la tercera columna {(1)-(2)} de la ficha 9



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221318870758177799527**



Comunidad
de Madrid

AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

PROMOCIÓN DE: **EDIFICIO DE VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES**
PARCELA FR-63 - PLAN PARCIAL PAU 4 "MÓSTOLES SUR"

LOCALIDAD: **MÓSTOLES (MADRID)**

FICHA 9 - SUPERFICIES Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN POR PLANTAS

ALTURAS Y SUPERFICIES TOTALES POR PLANTAS

PLANTA USO	m ² CONSTR (1)	m ² CONSTR. NO COMPUT (2)	m ² EDIFIC (1)-(2)	m ² UTILES (3)	ALTURA LIBRE (4)	ALTURA TOTAL (4)
S.4						
S.3						
S.2						
S.1						
S.S						
P.B						
E.P						
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
T. BAJO RAS.						
T. SOBRE RAS.						
TOTAL						

(2) NN.UU. DEL P.G.O.U. MUNICIPALES

(3) SUMA DE LAS SUPERFICIES ÚTILES DE CADA PLANTA.

(4) EN LAS PLANTAS EN CONTACTO CON LA RASANTE SE EXPRESARÁ EL MÁXIMO Y EL MÍNIMO



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **122131887075817779527**