

**Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares del Contrato de Servicio para la Redacción del Proyecto Básico y de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud de la actuación Supramunicipal denominada:**

**" AMPLIACIÓN DE RESIDENCIA DE MAYORES EN EL ENTORNO RURAL DE GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO "**

**Municipio: Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago.  
Comunidad de Madrid**

**Código interno del contrato: CA/SUPRA/2226.063.01/01/S**

## ÍNDICE

<b>1. <u>OBJETO DEL PLIEGO</u></b>	<b>3</b>
<b>2. <u>ANTECEDENTES</u></b>	<b>3</b>
<b>3. <u>DEFINICIÓN GENERAL DEL TRABAJO</u></b>	<b>4</b>
3.1. OBJETO Y ALCANCE DEL PROYECTO	4
3.2. DEFINICIONES	4
3.3. COORDINACIÓN Y SEGUIMIENTO DE LOS TRABAJOS	5
3.4. DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR	5
3.4.1 TRABAJOS PREVIOS	6
3.4.1.1 Consultas urbanísticas	6
3.4.1.2 Levantamiento Topográfico	6
3.4.1.3 Estudio Geotécnico	7
3.4.2 TRABAJOS DE DEFINICIÓN	8
3.4.2.1 Memoria	10
3.4.2.2 Planos	18
3.4.2.3 Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares	24
3.4.2.4 Mediciones y Presupuesto	28
3.5. DOCUMENTOS CONTRACTUALES	30
3.6. PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS	31
<b>4. <u>REALIZACIÓN DE LOS TRABAJOS</u></b>	<b>33</b>
4.1. CONDICIONES GENERALES	33
4.2. FUNCIONES DEL AUTOR DE PROYECTO	33
<b>5. <u>PERSONAL Y MEDIOS</u></b>	<b>33</b>
5.1. EQUIPO FACULTATIVO	34
5.2. EQUIPO AUXILIAR	34
<b>6. <u>PROPIEDAD DE LOS TRABAJOS</u></b>	<b>35</b>
<b>7. <u>CONTROL DE CALIDA Y VISADO</u></b>	<b>35</b>
<b>8. <u>DOCUMENTOS A DISPOSICIÓN DEL ADJUDICATARIO</u></b>	<b>36</b>
ANEXO I	LOCALIZACIÓN
ANEXO II	PROGRAMA DE NECESIDADES
ANEXO III	REDACCIÓN Y ENTREGA DEL PROYECTO
ANEXO IV	CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA
ANEXO V	1ª FASE EJECUTADA – DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
ANEXO VI	PLAN ESPECIAL

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES QUE HA DE REGIR EN EL CONTRATO DE SERVICIOS POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO PARA LA REDACCION DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD PARA LA ACTUACIÓN SUPRAMUNICIPAL DENOMINADA " AMPLIACIÓN DE RESIDENCIA DE MAYORES EN EL ENTORNO RURAL DE GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO ", MADRID.**

**CÓDIGO INTERNO DEL CONTRATO: CA/SUPRA/2226.063.01/01/S**

**1. OBJETO DEL PLIEGO**

El objeto del presente documento es establecer las condiciones de carácter técnico que han de regir para el contrato de Servicios de **Redacción de Proyecto Básico y de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud para la Actuación Supramunicipal denominada " Ampliación de Residencia de Mayores en el entorno rural de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago "**.

**2. ANTECEDENTES**

Mediante Decreto 21/2022, de 20 de abril, del Consejo de Gobierno (BOCM núm. 94 de 21/04/2022), se modifica el Decreto 198/2021, de 3 de agosto, quedando redactado el artículo 8.a), de este Decreto de la siguiente manera:

"Corresponde a la Dirección General de Inversiones y Desarrollo, además de las previstas en el artículo 47 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, las siguientes competencias:

La elaboración, coordinación y desarrollo de los programas y planes de inversión a los que se refieren los artículos 127 a), 128 y siguientes de la Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid, que se pongan en marcha para el impulso al desarrollo, crecimiento y repoblación de sus municipios, así como su ejecución, salvo las actuaciones de obra supramunicipales del Programa de Inversión Regional, cuya redacción de proyecto, ejecución y sus servicios asociados serán realizados por la empresa pública con forma de sociedad mercantil Obras de Madrid. Gestión de Obras e Infraestructuras, M.P., S.A." en la actualidad con denominación social PLANIFICA MADRID, PROYECTOS Y OBRAS, M.P., S.A.

Con fecha 28 de noviembre de 2022, el Director General de Inversiones y Desarrollo Local, aprueba la inclusión en el Programa de Inversión Regional de la Comunidad de Madrid, para el periodo 2022-2026, de la actuación supramunicipal denominada "AMPLIACIÓN DE RESIDENCIA DE MAYORES EN EL ENTORNO RURAL DE GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO".

### 3. DEFINICIÓN GENERAL DEL TRABAJO

#### 3.1 OBJETO Y ALCANCE DEL PROYECTO

El objeto del trabajo es la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución y el Estudio de Seguridad y Salud para la posterior ejecución de las obras de "Ampliación de Residencia de Mayores en el entorno rural de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago", sito en la Calle de la Iglesia, s/n, Pinilla de Lozoya, Madrid (ANEXO I)

Dicho proyecto deberá seguir las indicaciones incluidas en el informe del Control de Calidad del mismo, emitido por la empresa contrata a tal efecto por la Propiedad.

Además, deberá estar Visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, en cuyo momento se dará por terminado el trabajo.

- **Superficie construida: aproximadamente, 800 m<sup>2</sup>.**
- **Presupuesto de Ejecución Material (máximo aproximado): 1.600.00,00 €**
- **Plazo de ejecución de los trabajos: CINCO (5) MESES**

#### 3.2 DEFINICIONES

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

- a) Por el Contrato se designará el contrato de estudios y servicios técnicos a que se refiere el presente Pliego.
- b) Por los Trabajos, se designará el conjunto de actividades que deben realizarse en cumplimiento del contrato por parte del Adjudicatario, así como, indistintamente, los soportes materiales en que se concretasen.
- c) Por el Adjudicatario se entiende la parte contratante obligada a ejecutar los trabajos.
- d) Por la Propiedad se entiende a PLANIFICA MADRID, PROYECTOS Y OBRAS, M.P., S.A., entidad que contrata los trabajos de referencia (en adelante PLANIFICA MADRID).
- e) Por Autor del Proyecto se entiende el Arquitecto Redactor/Director del Trabajo, que, ayudado por el equipo necesario para ello, llevará a cabo la ejecución del contrato y que será también el interlocutor con el Técnico Superior de Gestión.
- f) Por Técnico Superior de Gestión se entiende el técnico designado por la Propiedad para la coordinación y vigilancia del contrato.
- g) Por Control de Calidad se entiende la empresa de Control de Calidad de Proyectos contratada por la Propiedad, para garantizar la calidad del Proyecto, cuyo informe favorable deberá recabar el Proyectista antes de proceder al Visado Colegial.
- h) Visado Colegial. Visado del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM) que deberá recabar el Adjudicatario antes de realizar la entrega definitiva del encargo.

### **3.3 COORDINACIÓN Y SEGUIMIENTO DE LOS TRABAJOS**

La Propiedad designará a un Técnico Superior de Gestión, que será el encargado de la coordinación y seguimiento del trabajo a realizar, así como del cumplimiento de este Pliego.

Son funciones del Técnico Superior de Gestión:

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

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

Los trabajos a realizar por el Adjudicatario consistirán en:

- Consulta Urbanística.
- Levantamiento topográfico.
- Estudio Geotécnico.
- Estudio de Seguridad y Salud.
- Redacción de Proyecto Básico.
- Redacción de Proyecto de Ejecución.
- Estudio de Seguridad y Salud.

- Estudio de Gestión de Residuos de construcción y demolición.

Tramitación y obtención del Visado del Proyecto por el COAM.

Es objeto del contrato la subsanación de los requerimientos necesarios para obtener la validación del mismo por la empresa de Control de Calidad del Proyecto, así como el Visado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

### **3.4.1 TRABAJOS PREVIOS**

#### **3.4.1.1 Consultas urbanísticas**

Se realizará una propuesta técnica para el cumplimiento del Programa de Necesidades contemplado en el Anexo II del presente pliego.

Serán objeto del presente trabajo la elaboración de todo tipo de documentos y presentaciones necesarias como consecuencia de las diferentes consultas urbanísticas, informes Sectoriales favorables, hasta la consecución de la solución definitiva.

Ha de definirse y tenerse en cuenta en este proceso de consultas la justificación detallada de la compartimentación en sectores de incendios y el estudio de evacuación y protección que cumplimente las exigencias de la Normativa Contra Incendios.

Es objeto de este Proyecto la obtención de todos los Informes Sectoriales necesarios.

#### **3.4.1.2 Levantamiento Topográfico**

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 obstáculos 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 señalará 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 0,2 m, con curvas directoras cada metro.

Los planos se acompañarán 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. Por último, se detallarán todos los elementos que supongan o puedan suponer obstáculos para una rápida iniciación de las obras.

#### **3.4.1.3 Estudio Geotécnico**

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 Básico y de Ejecución.

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, se ejecutará la cantidad de sondeos y ensayos de penetración de acuerdo con las indicaciones de la empresa que vaya a realizar el estudio geotécnico para la necesaria definición sus trabajos y la ejecución de las obras.

La empresa encargada de hacer el estudio geotécnico será una empresa con más de cinco años de actividad en el sector y con laboratorio propio.

El estudio geotécnico visado por el Colegio Profesional correspondiente incluirá al menos la siguiente documentación:

1.- Introducción:

Se incluirá el nombre y datos del proyecto, quien lo solicita, ubicación etc.

2.- Objetivos:

- Definirá un modelo geológico-geotécnico representativo del terreno en el ámbito del Proyecto.
- Analizará y valorará los posibles riesgos geológicos-geotécnicos de la zona que puedan incidir en la ejecución de las obras.
- Definirá y analizará el tipo de cimentación más recomendable para el tipo de construcción previsto, de acuerdo con los datos disponibles de proyecto y los condicionantes geotécnicos del terreno.

3.- Descripción geológica de la zona:

Donde se describirá la información geológica y geotécnica general de la zona que pueda ser de interés práctico para el proyecto.

4.- Metodología de los ensayos:

Se describirá la metodología de la campaña de reconocimiento, consistente en la realización de trabajos de campo en número, tipo y ubicación, de acuerdo con los criterios del proyecto y Código Técnico de la Edificación (CTE), trabajos de laboratorio, así como el análisis visual del terreno y su entorno.

5.- Resultados de ensayos realizados:

Según los resultados obtenidos de los ensayos realizados, se mostrarán los diferentes estratos del subsuelo, además de las características mecánicas del terreno, nivel freático, agresividad, grado de zona sísmica, etc.

6.- Conclusiones y recomendaciones:

En este último apartado, se presentarán las conclusiones obtenidas en el estudio geotécnico del subsuelo, analizándose la profundidad del estrato competente para el apoyo de la cimentación, tensión admisible de cálculo (a tener en cuenta en el proyecto), recomendaciones de cimentación y excavaciones en caso de ejecutar sótanos, etc.

7.- Anexos:

Para completar cualquier otra información necesaria, se incluirá un Anexo con fotografías in situ, plano de situación, actas con resultados de los ensayos, gráficas, etc.

### 3.4.2 TRABAJOS DE DEFINICIÓN

Completadas las actividades de recopilación y revisión de datos básicos y previos descritos en el apartado 3.4.1, el Adjudicatario procederá al desarrollo del Proyecto.

Los documentos que conforman el Proyecto de Ejecución serán aquellos que permitan la correcta ejecución de las obras en cada una de sus fases.

Será asimismo el documento legal objeto de la licitación y adjudicación de las obras proyectadas, una vez Visado por el COAM.

El diseño del edificio deberá ir encaminado a la excelencia en la sostenibilidad y la eficiencia energética, lo cual se deberá acreditar mediante la obtención de la calificación de algunos de los siguientes certificados: PassivHaus, Verde/Leed/Breeam/HQE/Green Globes/Well.

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

- a) Deberá describirse la situación urbanística y justificar la propuesta conforme al planeamiento de aplicación, o en su defecto se aportará justificación de que no procede.
- b) Se justificará, así mismo, el cumplimiento de los requisitos establecidos en las Bases Técnicas que se aportan en los Anexos al presente Pliego. Incluirá las características principales, las áreas funcionales, las circulaciones interiores y accesos al edificio, así como la descripción por plantas en la solución arquitectónica propuesta.

- c) Se incorporará un cuadro de superficies útiles y construidas pormenorizado de la edificación propuesta, por usos, áreas, plantas y totales, cumpliendo siempre con lo establecido en este Pliego.

El plazo para la redacción del proyecto objeto del contrato es de **CINCO (5) MESES**. En el plazo se incluye la obtención del Visado del COAM.

Durante la redacción del Proyecto, el Autor del Proyecto mantendrá reuniones con el Ayuntamiento y con el Técnico Superior de Gestión, para recabar la información necesaria.

Se entregará el **Proyecto Básico un mes y medio después de la firma del contrato**.

A partir de ese momento y hasta la finalización del cuarto mes, en el que se hará una entrega del Proyecto, se mantendrán los contactos necesarios con la empresa adjudicataria del contrato de Control de Calidad del Proyecto, que habrá contratado a tal efecto PLANIFICA MADRID, momento en el que se hará entrega del proyecto revisado.

Durante el mes quinto se procederá al visado del Proyecto, haciendo entrega al final del mismo del proyecto visado por el COAM.

El Autor del Proyecto deberá coordinar a los técnicos competentes que redactarán las respectivas materias que componen el Proyecto, diferenciando los documentos técnicos específicos que se generen, estructuras, instalaciones, etc., integrándolos tanto en la Memoria como en los Anexos. Mantendrá entre todos ellos la necesaria coordinación para que no se produzca una duplicidad en la documentación tal como se desprende del artículo 4.2 de la Ley de Ordenación de la Edificación y Anexo I del Código Técnico de la Edificación Parte I.

Los documentos que, como mínimo, habrán de integrarse en el proyecto serán los determinados en la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, así como el Reglamento RD 1098/2001 de 12 de octubre y sus posteriores modificaciones, y se adaptará a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

Los documentos que integran el Proyecto, son los siguientes:

- Memoria
  - o Memoria descriptiva
  - o Memoria constructiva
  - o Cumplimiento del CTE
  - o Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones
  - o Anexos a la memoria. Anexos 1 - 13
- Planos
- Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.
- Mediciones y Presupuesto

### **3.4.2.1. Memoria**

#### **Memoria descriptiva**

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

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

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

Se hará referencia al Programa de Necesidades de conjunto y de cada una de sus partes referidas en el Anexo II del presente Pliego.

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

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

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

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

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

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

#### **Memoria constructiva**

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

- a) Sustentación del edificio.
- b) Sistema estructural.
- c) Sistema envolvente.

- d) Sistema de compartimentación.
- e) Sistemas de acabados.
- f) Sistemas de instalaciones.

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

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

### **Cumplimiento del CTE**

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

### **Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones**

Se justificará el cumplimiento de la Normativa Urbanística y Ordenanzas Municipales. Se incluirá la justificación del cumplimiento de las normas sectoriales, reglamentos y ordenanzas municipales de aplicación.

Se incluirá cualquier documento urbanístico o técnico que se requiera para la realización de trámites ante organismos competentes y para la obtención de cuantos permisos, licencias y autorizaciones sean necesarios para su puesta en funcionamiento.

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

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

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

### **Anexos a la memoria**

El adjudicatario entregará como mínimo los siguientes Anexos a la memoria:

#### **Anexo 1: Condiciones Legales y Administrativas**

En este Anexo deberán incluirse los siguientes puntos, con documentos independientes, firmados por el Autor del Proyecto:

- a) Declaración de obra completa.
- b) Clasificación de la obra, en cuanto a tipo.
- c) Propuesta de clasificación exigible al Contratista
- d) Propuesta de fórmula de revisión de precios.
- e) Plan de obra (en tiempo y coste), con indicación mensual del importe a ejecutar, expresando importes de PEM y PEC.
- f) Las referencias de todo tipo en que se fundamenta el replanteo de la obra.
- g) Acta de replanteo previo del proyecto, firmada por el Autor del Proyecto.
- h) Plazo de ejecución.
- i) Certificado de viabilidad geométrica de las obras firmado por el Autor del Proyecto.
- j) Presupuesto para conocimiento de la Propiedad.
- k) Cuanta documentación esté prevista en normas de carácter local o reglamentario.

## **Anexo 2: Levantamiento Topográfico**

El proyecto incluirá el Estudio Topográfico visado por el colegio profesional correspondiente, encargado por cuenta del adjudicatario, conforme el apartado 3.4.1.2 del presente pliego, que servirá de base a las soluciones adoptadas por el Autor del Proyecto.

Constará de un levantamiento topográfico de la parcela y edificio existente a escala 1:100. Se incluirá un trabajo completo con pequeña memoria, relación de bases con reseña y fotografía de las mismas, relación de puntos y Planos a escala 1:100 con curvas de nivel cada 0,20 m.

## **Anexo 3: Estudio geotécnico**

Antes de acometer la Redacción del proyecto de construcción, es necesario conocer las características del terreno y justificar técnicamente el comportamiento de éste, sobre el cual se va a actuar y adecuarlo al proyecto, sobre todo para proceder al correcto análisis y dimensionado de la cimentación.

El proyecto incluirá el estudio geotécnico visado por el colegio profesional correspondiente, encargado por cuenta del adjudicatario, conforme el apartado 3.4.1.3 del presente pliego, que servirá de base a las soluciones adoptadas por el Autor del Proyecto, en aplicación de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) y el Código Técnico de la Edificación (CTE)

Su finalidad es poder conocer las características del terreno y como se comportaría en las condiciones a las que se va a someter en relación al proyecto que se redacta.

#### **Anexo 4: Cálculo de estructura**

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

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

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

Se desarrollarán en apartados independientes las descripciones y cálculos de todas las estructuras del edificio, prestando especial atención a los refuerzos estructurales necesarios, adaptando las estructuras existentes a las nuevas previsiones de cargas. Deberán presentarse los cálculos de ordenador pormenorizados mediante un ejemplar encuadernado en papel y otro en formato digital, en caso de ser necesario.

Descripción del sistema de cálculo seguido. Se mencionará el programa utilizado y las bases del mismo con sus simplificaciones si las hubiere. La salida por ordenador del armado y dimensionado de los elementos ha de estar perfectamente clara y disponible para ulteriores comprobaciones durante la ejecución de la obra.

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

NOTA: se exige la autoría de los capítulos de estructuras por profesionales titulados competentes en el ramo de que se trate. Su firma la acompañará la del arquitecto Autor del Proyecto.

#### **Anexo 5: Eficiencia energética y sostenibilidad del edificio**

El Autor del Proyecto suscribirá el certificado de eficiencia energética del proyecto del edificio, que quedará incorporado al proyecto de ejecución. Al certificado de eficiencia energética del proyecto, se acompañará una memoria en la que figure lo siguiente:

- a) Identificación del edificio.
- b) Indicación de la normativa de ahorro y eficiencia energética de aplicación.
- c) Descripción de las características energéticas del edificio, envolvente térmica, instalaciones, condiciones normales de funcionamiento y ocupación y demás datos utilizados para obtener la calificación.

- d) Calificación de eficiencia energética del edificio.
- e) Descripción de las pruebas, comprobaciones e inspecciones que deberán llevarse a cabo durante la ejecución del edificio con la finalidad de que se pueda establecer la conformidad de la información contenida en el certificado con el edificio terminado.

Se adjuntará en este apartado el certificado de edificio sostenible obtenido mediante cualquiera de las metodologías de evaluación indicadas anteriormente, y el registro telemático del mismo según la Orden de 14 de junio de 2013, del Consejero de Economía y Hacienda (BOCM de 21/06/13), por la que se crea el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad de Madrid.

### **Anexo 6: Proyectos de las instalaciones**

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

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

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

Se darán las especificaciones de montaje, registro y mantenimiento

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

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

El adjudicatario del contrato deberá solicitar a las compañías suministradoras las condiciones de acometida de las distintas instalaciones para que pueda incluirlas en el proyecto de ejecución con su valoración económica.

Se definirán al menos las siguientes instalaciones:

- a) Instalación eléctrica y Baja Tensión.
- b) Estudio de iluminación.
- c) Instalación eléctrica de Media Tensión.
- d) Instalación de telecomunicaciones (Voz y Datos).
- e) Instalación de climatización y ventilación.
- f) Instalación de abastecimiento de agua y de saneamiento.
- g) Instalación de gas.
- h) Instalación de aparatos elevadores.
- i) Instalaciones especiales.
- j) Cualquier otra instalación que contenga el proyecto.

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

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

NOTA: se exige la autoría de los capítulos de instalaciones por profesionales titulados competentes en el ramo de que se trate. Su firma será acompañada por la del arquitecto Autor del Proyecto.

### **Anexo 7: Plan de control de calidad de la obra**

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

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

### **Anexo 8: Accesibilidad**

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

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

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

### **Anexo 9: Señalización**

Se recogerán en este Anexo los documentos necesarios para dotar de señalización al edificio.

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

Asimismo, se adaptará a las especificaciones de la señalética institucional que defina la Consejería.

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

### **Anexo 10: Programa de Desarrollo de los Trabajos. Plan de Obra.**

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

### **Anexo 11: Estudio de Seguridad y Salud**

Deberá elaborarse un Estudio de Seguridad y Salud que deberá contener, como mínimo, los documentos señalados en el artículo 5.2 del Real Decreto 1627/1997 y contenga todos los documentos que resulten preceptivos según las normas de prevención de riesgos laborales y de seguridad y de salud en obras de construcción y demás normativa vigente de aplicación.

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

Este Estudio de Seguridad y Salud y deberá formar parte del proyecto de ejecución de la obra, siendo coherente con el contenido del mismo y recogiendo las medidas preventivas adecuadas a los riesgos que conlleve la realización de la obra.

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

### **Anexo 12: Estudio de producción y gestión de residuos**

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

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

### **Anexo 13: Justificación de precios**

Incluirá una relación de todos los Precios Unitarios del Proyecto, Precios Auxiliares, Cuadro de Precios nº1, Cuadro de Precios nº2 y Cuadro de Precios Descompuestos, definiendo así los materiales, mano de obra y maquinaria necesarios para la ejecución de las obras.

Cada precio descompuesto incluirá diferente porcentaje de medios auxiliares (variable en cada partida entre el 1 y el 3 por cierto), de acuerdo con la precisión que haya sido posible en la descomposición de los distintos elementos, dando como resultado el coste directo.

En este Anexo se especificarán las bases de datos para la configuración de las diferentes partidas del presupuesto (bases de datos, ofertas, etc.). Se utilizará como base de precios la **Base Centro** más actualizada. En caso de no existir el precio de la unidad en la Base Centro, se justificará que el importe utilizado se ajusta a precios de mercado. Además, deberá incluir la justificación de los costes que se engloban en el porcentaje tipo (%) referente a los Costes Indirectos incluidos en el descompuesto de todas las partidas. Dicho porcentaje deberá estar en concordancia con la naturaleza (dificultades de accesos) o características especiales de la obra.

### 3.4.2.2. Planos

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

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

Se ordenarán según el índice que se expresa a continuación.

#### A) Situación y emplazamiento

Escala 1/200, 1/500, 1/100 y 1/50. Deberán incluir:

- Situación de la parcela en la ciudad y en el barrio.
- Indicación de orientación Norte-Sur.
- Referencias a elementos físicos localizables dentro y fuera de la parcela.
- Referencias al planeamiento urbanístico existente.
- Demoliciones y actuaciones previas.

#### B) Planos de ordenación

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

- Curvas de nivel y perfiles del terreno, en su estado actual y en Proyecto.
- Ordenación del conjunto de la parcela y accesos.
- Estado actual y reformado.
- Indicación de orientación Norte-Sur.

#### C) Planos de replanteo

Escala 1:100 ó 1:200. Deberán incluir:

- Referencia a ejes estructurales de la edificación y a puntos fijos localizables en la parcela, acotados.
- Referencias a elementos de la urbanización, acotados.
- Referencias a la situación de servicios urbanos.
- Referencias a cotas de nivelaciones de terrenos.
- Plantas, alzados y secciones de situación actual.

#### D) Planos de arquitectura

Escala mínima 1:100. Estado actual y reformado. Acotados.

- Plantas de distribución con orientación solar, incluyendo usos de los espacios, superficies útiles y construidas, mobiliario y equipamientos fijos,

elementos estructurales, juntas de estructura y conductos de ventilación. Llevarán cotas generales de la edificación y de ejes estructurales.

- Albañilería y acabados.
- Falsos techos.
- Pavimentos.
- Planta de cubierta, con definición de pendientes, sistemas de recogida y evacuación de aguas, juntas, chimeneas, lucernarios, conductos, ganchos de servicio, antenas, pararrayos, etc.
- Alzados generales de todas las fachadas, incluso las que dan a patios interiores.
- Secciones generales. Se incluirán todas aquellas necesarias para la completa definición del edificio. Acotarán altura de pisos, antepechos, huecos, capialzados, gruesos de forjados y espesores de muros exteriores. Llevarán en cada plano un esquema reducido de referencias de las secciones dadas.

#### E) Planos de urbanización

Planos de conjunto a escala 1:200. Deberán incluir como mínimo:

- Accesos y viales.
- Zonas edificadas.
- Espacios abiertos de usos propios del Proyecto.
- Zonas de aparcamiento.
- Vallas de cerramiento.
- Jardinería.
- Situación de elementos de servicio que han de establecerse (canalizaciones, tanques de combustible, aljibes, centro de transformación, fosa séptica, depuradoras, grupos electrógenos, etc.)

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

- Redes de alumbrado exterior.
- Red de riego y contra incendios.
- Redes de suministro de agua, energía eléctrica y gas.
- Red de Telefonía, voz y datos.
- Red de interconexiones entre el edificio y los elementos de acometida y/o almacenamiento.
- Seguridad y anti-intrusión.

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

- Pavimentaciones de viales, aceras y bordillos.
- Escaleras exteriores y desniveles de terreno.
- Vallas de cerramientos y puertas.
- Zonas ajardinadas.

- Saneamientos y drenajes, imbornales y sumideros.
- Supresión de barreras arquitectónicas.
- Señalización, etc.

#### F) Planos de construcción

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

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

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

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

#### G) Planos de carpintería y cerrajería

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

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

#### H) Planos de cimentaciones y estructura

##### H.1. Cimentaciones:

- Planta general de cimentación, acotada. Escala mínima 1:100, con referencias de los puntos de cotas dados en el informe geotécnico.
- Detalles acotados a escala opcional de zapatas y/o pilotes, losas, zanjas, muros de contención y arranque de pilares, recalces o cualquier otro tipo de cimentación especial y secuencia constructiva.
- Situación acotada de pasa-muros para conducciones, a través de elementos de cimentación.
- Cuadros de dimensiones y armado.

## H.2. Estructura:

- Plantas y secciones generales de estructura y forjados. Codificadas y acotadas a ejes. Escala opcional.
- Cuadro de pilares. Características, dimensiones, armaduras y/o perfiles laminados.
- Detalles de vigas, zunchos, forjados, losas, juntas, armaduras y/o perfiles laminados, uniones, anclajes y pasa-muros. Escala opcional.
- Especificaciones técnicas de hormigones, aceros, uniones y soldaduras.
- Toma de tierra de la estructura. Se incluirá planta general a escala 1:100, con detalles de conductores, conexiones a pilares y situación de arquetas y picas. Irá referida a la planta de cimentación.
- Fases de ejecución. Cuando sea necesario ejecutar la estructura por fases, se incluirán los planos necesarios para definir con claridad el proceso constructivo con indicación de las características y precauciones relativas a cada una de las fases.

NOTA: se exige la autoría de los capítulos de estructuras por profesionales titulados competentes en el ramo de que se trate. Su firma acompañará a la del arquitecto Autor del Proyecto.

## I) Planos de instalaciones

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

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

NOTA: se exige la autoría de los capítulos de instalaciones por profesionales titulados competentes en el ramo de que se trate. Su firma acompañará a la del arquitecto Autor del Proyecto.

### I.1. Instalaciones sanitarias. Saneamiento y fontanería

Incluirán:

- Plantas generales independientes a escala 1:100, que definirán las redes de distribución, dimensiones y su posición en cada planta.
- Detalles de núcleos sanitarios. Escala 1:20 ó 1:50, con las particularidades de las conexiones de todos y cada uno de los aparatos.
- Cuadro de características de los aparatos, mecanismos y materiales; se determinarán detalles de pasa-tubos en forjados y muros.
- Plano general de saneamiento a escala 1:100 donde figuren las arquetas, bajantes y red horizontal con sus dimensiones, pendientes y cotas, respecto

del pavimento de planta baja. Detalles de pasa-tubos y cotas. Puede ser el mismo plano de cimentación o bien independiente, pero con referencias a éste.

- Cota de acometida al colector municipal.

## I.2. Electricidad

Cada una de las instalaciones eléctricas, deberá incluir un plano de todos los esquemas unifilares de las instalaciones especiales, indicando todos los cuadros con sus conexiones, potencia de aparatos, número y secciones de los conductores.

Los planos de alumbrado, fuerza e instalaciones especiales, pueden unificarse en los mismos planos siempre que su lectura no se dificulte debido al exceso de información gráfica.

## I.3. Instalaciones de Alumbrado y Fuerza

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

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

## I.4. Instalaciones especiales

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

## I.5. Climatización

### I.5.1. Calefacción

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

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

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

#### I.5.2. Ventilación

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

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

#### I.5.3. Aire acondicionado

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

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

#### I.6. Instalación de gas

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

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

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

#### I.7. Comunicaciones

##### I.7.1. Telefonía y Comunicaciones

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

- Planos de recorrido de la línea de telefonía.
- Situación de los equipos correspondientes y conexión a centralita telefónica.

- Red Informática, características y esquemas.

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

#### I.7.2. T.V.

Planos de implantación del circuito y puntos de conexión.

#### I.7.3. Megafonía

Esquema unifilar de la línea de megafonía.

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

#### I.8. Medios de elevación

- En los planos de arquitectura y albañilería se reflejará destacadamente la situación de los aparatos elevadores.
- Planos de detalle a escala 1:20. Planta y secciones del hueco y sala de máquinas, así como detalles de puertas, cabina, situación de contrapesos, guías, sistema de anclaje de la maquinaria, etc.

#### I.9. Instalación contra incendios

- Planos de seguridad pasiva (evacuación, sectorización, resistencia al fuego de los elementos, etc.)
- Planos de seguridad activa (instalaciones fijas y elementos portátiles, aljibes, etc.)

#### I.10. Instalaciones de Seguridad

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

#### I.11. Otras instalaciones

Pararrayos, etc.

#### J) Planos de accesibilidad

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

### 3.4.2.3. Pliego de Condiciones Técnicas Particulares

El documento hará expresa mención de que las obras proyectadas se registrarán técnicamente por el denominado "Pliego de Condiciones Técnicas Particulares".

El Pliego de Condiciones Técnicas Particulares será el Documento del Proyecto en el que se hará expresa mención de todas aquellas cuestiones de la obra proyectada que no estén contempladas en el Pliego General de Condiciones Técnicas.

En este documento se consignarán con suficiente especificación las condiciones a las que han de ajustarse la preparación y realización de las obras, la descripción y características de las mismas, los procedimientos de construcción, las condiciones que deben reunir los materiales (procedencia, calidad, empleo), la marcha general que seguirán los trabajos, las prescripciones que han de regular la ejecución de las obras, criterios de medición, las pruebas y normas previstas para las recepciones, plazos de ejecución y de garantía y cuantas condiciones sean precisas para su completa determinación y realización.

Deberá consignar, expresamente o por referencia a Pliegos de Prescripciones Técnicas Generales, las características que hayan de reunir los materiales a emplear y los ensayos a que deben someterse para la comprobación de las condiciones que han de cumplir.

En los apartados relativos a las instalaciones y a la seguridad, el Pliego se redactará de forma que permita extraer las cláusulas correspondientes a cada una de ellas y constituyan separatas independientes para su tramitación en los organismos competentes.

Se elaborará el Pliego de Condiciones Técnicas Particulares de las obras comprendidas en el proyecto con el contenido que se detalla en el artículo 233 de la LCSP, Ley 9/2017 de 8 de noviembre de 2017. A los efectos de regular la ejecución de las obras, el Pliego de Condiciones Técnicas Particulares del Proyecto deberá consignar expresamente:

#### Disposiciones generales

- a) El objeto del Pliego.
- b) Los reglamentos, instrucciones, normas, recomendaciones y Pliegos de Prescripciones Técnicas Generales que sean de aplicación.
- c) El obligado cumplimiento por el Contratista de la obra de las disposiciones legales vigentes de carácter laboral, social, de higiene y seguridad en el trabajo, etc.
- d) La obligación del Contratista de la obra de adoptar medidas de seguridad y la responsabilidad en la que incurrirá por los daños que pueda ocasionar su incumplimiento.
- e) Los permisos, licencias y dictámenes que deberá obtener y abonar el Contratista de la obra.

### Descripción de las obras

Se hará una descripción lo suficientemente detallada para hacerse una idea del conjunto de las obras que comprende el Proyecto, mencionando las características básicas de los materiales que permitan su identificación y reservando la completa consignación de sus características al oportuno capítulo.

Se consignará:

- a) La inclusión en la contratación de las obras de los medios y obras auxiliares de los que dispondrá el Contratista para la buena ejecución y conservación de las obras y para garantizar la seguridad de las mismas.
- b) Las condiciones técnicas que se establecen para la conservación y vigilancia de las obras, indicando que el contratista estará obligado a subsanar cuantos menoscabos aparezcan en las obras hasta su recepción definitiva, ya sean accidentales, intencionados o producidos por causa natural, y que tendrá a su cargo todos los trabajos de vigilancia diaria, revisión y limpieza.
- c) Las etapas en las que se prevé la ejecución de las obras y, en su caso, la coordinación de todas las actuaciones que incidan en el funcionamiento de la 1ª Fase ejecutada de la Residencia para la tercera edad, durante la ejecución de las obras.
- d) El criterio a seguir sobre las omisiones y contradicciones del Proyecto durante la ejecución de las obras.

### Condiciones de los materiales

De forma sucesiva, se ordenarán los materiales por grupos homogéneos y se señalarán para todos y cada uno de los materiales a emplear en las obras (y no para ningún otro), las características mínimas que deben reunir los productos, equipos y sistemas que se incorporen a las obras, así como sus condiciones de suministro, recepción, conservación, almacenamiento y manipulación, las garantías de calidad y el control de recepción que deba realizarse incluyendo el muestreo del producto, los ensayos a realizar, los criterios de aceptación o rechazo y las acciones a adoptar, en su caso, así como los criterios de uso, conservación y mantenimiento.

Como norma general, se tratará de utilizar materiales respetuosos con el Medio Ambiente, y en particular:

- a) Materiales no contaminantes en su proceso de fabricación.
- b) Materiales sin contenidos de HCFC.
- c) Pinturas y barnices de base acuosa.
- d) Maderas con etiqueta de explotación sostenida.
- e) Empleo de productos reciclables y/o de productos reciclados.

Se establecerá el derecho de la Dirección Facultativa a exigir cuantos catálogos, certificados, muestras y ensayos estime convenientes para asegurarse de la calidad de los materiales.

#### Condiciones de la ejecución de las obras

Se establecerán las características técnicas de cada unidad de obra, indicando su proceso de ejecución, normas de aplicación, condiciones previas que han de cumplirse antes de su realización, tolerancias admisibles, condiciones de terminación, conservación y mantenimiento, control de ejecución, ensayos y pruebas, garantías de calidad, criterios de aceptación o rechazo, criterios de medición y valoración de unidades, etc.

Se regulará la ejecución de las obras y la forma en que se llevará a cabo el control de calidad, así como las obligaciones de orden técnico de la dirección facultativa y del contratista.

Se precisarán:

- a) Las medidas para asegurar la compatibilidad entre los diferentes productos, elementos y sistemas constructivos.
- b) El derecho del Director de Obra a fijar el orden de los trabajos.
- c) La forma de hacer el replanteo de las obras.
- d) Las condiciones de ejecución de las distintas unidades de obra.
- e) Los ensayos que procede realizar durante la marcha de los trabajos.
- f) Las condiciones en las que se permitirá el acopio de materiales.

#### Medición y valoración de las obras

Donde se establecerá:

- a) Que la medición y valoración de las obras ejecutadas se hará de acuerdo con la definición de unidades de obra que figura en el Cuadro de Precios.
- b) Los conceptos que se suponen incluidos en el Cuadro de Precios.
- c) Que la medición y valoración de las obras ejecutadas deberá referirse a unidades totalmente terminadas, a juicio exclusivo de la Dirección Facultativa.
- d) La forma de medición de aquellas unidades de obra que ofrezcan dudas.
- e) La no inclusión en el Proyecto de Partidas Alzadas.
- f) Que no serán de abono independiente los medios y obras auxiliares, los ensayos de los materiales y los detalles imprevistos.
- g) Los criterios para la medición y valoración de obras no incluidas.

Cuando el proyecto lo requiera, además de las prescripciones incluidas en los apartados anteriores, el Autor del Proyecto añadirá todas las complementarias que considere precisas para la mejor determinación, ejecución y valoración de las obras, así como las que se refieren a las obligaciones y responsabilidades de cuantos intervengan en la realización de las mismas.

#### **3.4.2.4. Mediciones y Presupuesto**

Las mediciones estarán referidas a datos existentes en los planos, con las precisiones necesarias que permitan su fácil comprobación e identificación en los mismos. Contendrá la especificación completa y detallada de todas las unidades de obra de que conste el Proyecto.

Se organizarán en capítulos y se dividirán en el número de apartados y sub-apartados necesarios para que queden perfectamente definidas las unidades de obra que la integran en cada una de las etapas de ejecución separada que se prevén en el Proyecto e irán Integrados en el documento denominado "Mediciones y Presupuesto".

La ejecución que se prevea realizar en distintas fases, si fuese necesario, se reflejará en los documentos de mediciones y presupuesto de forma clara.

La medición de cada unidad se definirá de forma que quede perfectamente claro el elemento o zona del edificio a que corresponde y se detallará de tal manera que comprenda unidades diferenciables, definidas en los planos del Proyecto.

En el caso de existir varias zonas diferenciadas en el Proyecto, la medición se hará de tal forma que permita identificar, sin duda alguna, a qué zona pertenece.

Las magnitudes medidas tendrán una aproximación de dos decimales en longitud y superficie, y de tres en cubicaciones.

El criterio de medición, tanto en Proyecto como en obra, que deberá seguirse para confeccionar este documento, será el indicado en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares del Proyecto.

En las definiciones de las unidades o de los materiales, se evitará la mención de las marcas comerciales, debiendo identificarse por sus características técnicas de forma exhaustiva, para garantizar la calidad del producto, su durabilidad y facilidad de mantenimiento. Si es imprescindible, se mencionará la marca comercial, incluyendo el término "o equivalente".

En los elementos que componen las instalaciones se utilizarán, siempre y preceptivamente, elementos homologados.

En el capítulo de Varios, se englobarán los elementos no definidos en los capítulos de la memoria definidos anteriormente.

El Presupuesto de Ejecución Material (PEM) estará compuesto por la suma de los productos de la medición por el precio unitario de cada unidad, de todas las unidades de obra recogidas en el Proyecto de Ejecución de las obras, organizado por capítulos.

El resumen general por capítulos, que incluye el Capítulo de Estudio de Seguridad y Salud, arrojará el presupuesto de ejecución material. Se indicará el porcentaje del importe de cada capítulo respecto del importe total.

El Presupuesto estará integrado, como mínimo, por los siguientes cuadros de precios:

#### Cuadro de precios simples o de precios unitarios

Costes de materiales a pie de obra, maquinaria y costes de la mano de obra por categorías, con sus códigos correspondientes, su precio unitario y la unidad de medida. Figurarán, en letra y en número, los precios totales que servirán para la valoración de unidades terminadas. Estos precios se expresarán en euros y se redondearán a dos decimales.

#### Cuadro de precios auxiliares

En el que figurará el cálculo de todos ellos. Son la base, junto con los unitarios, para formar los precios descompuestos de la obra.

#### Cuadro de precios descompuestos

En el que se recogerán los precios de los elementos que configuran cada unidad de obra con la descripción completa de los mismos.

No se admiten precios sin descomposición, ni partidas alzadas.

En cada precio descompuesto se repercutirá un tanto por ciento diferente de medios auxiliares.

En los capítulos de instalaciones, se hará expresa mención de estar incluida la parte proporcional de coste de puesta en funcionamiento, permisos, visados, boletines, licencias, tasas o similares, considerándose siempre la instalación completamente terminada, probada y en funcionamiento.

#### Resumen de Presupuesto

En el que se indicarán, desglosados, los conceptos que integran el coste total de la actuación:

- Presupuesto de ejecución material (PEM) Suma de la ejecución material de todos los capítulos de obra.
- 13% de Gastos Generales.
- 6% de Beneficio Industrial del contratista.
- Presupuesto Base de Licitación sin IVA (suma de los conceptos anteriores)
- 21% de IVA
- Presupuesto Base de Licitación (incluido 21% de IVA)

### 3.5 DOCUMENTOS CONTRACTUALES

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

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

- Código Técnico de la Edificación (CTE).
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, así como el Reglamento General de la Ley de Contratos aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre (B.O.E. de 16 de octubre de 2001) sobre contenido de los proyectos como documento básico para el contrato de ejecución de las obras y sus posteriores modificaciones.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y sus modificaciones.
- Real Decreto 1627/97, de 24 de octubre, sobre Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción.
- Normativa y Legislación sobre accesibilidad.
- Normativa y Legislación sobre instalaciones y acometidas que le sea de aplicación.
- Normativa sobre eficiencia energética de los edificios que le sea de aplicación.
- Normativa sobre la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición
- Normativa urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Madrid, y en el municipio de Gargantilla de Lozoya y Pinilla de Buitrago, que le sea de aplicación.
- Normativa técnica de la Agencia para la Administración Digital de la Comunidad de Madrid.
- Instrucciones y criterios complementarios que, durante el cumplimiento del contrato, se reciban de la Propiedad.
- Y demás normativa vigente o que entre en vigor durante la ejecución del contrato y que resulte aplicable, tanto a la obra principal como al contrato de servicios.

### 3.6 PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS

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

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

Todas las hojas de los documentos estarán numeradas correlativamente e independientemente para cada documento, diferenciando debidamente sus principales apartados para una fácil localización. Todas las hojas incluirán pie de página y encabezamiento indicando título del proyecto, Autor del Proyecto, y fecha de redacción del mismo.

Cada documento irá encuadernado independientemente con canutillo. Los planos irán sueltos dentro de las cajas.

El número y formato de los planos serán de libre decisión del Adjudicatario. Se recomiendan tamaños normalizados de planos, no mayores DIN-A1, que sean manejables. Se presentarán doblados, sueltos sin bolsas y sin coser.

Todos los planos llevarán en su parte inferior derecha un sello o carátula de identificación. En cada plano deberá figurar los técnicos que intervengan en su redacción y el Autor del Proyecto.

En cada plano, así como en los documentos escritos, deberán figurar las firmas y pie de firmas de los técnicos y del Autor del Proyecto.

Siempre que se empleen símbolos, deberá indicarse el significado adoptado para los mismos en leyenda situada en el mismo plano.

Independientemente de la escala alfanumérica de cada plano, se incluirá una escala gráfica, en previsión de posibles reducciones o ampliaciones.

Se entregarán, al menos, los siguientes Documentos:

#### PROYECTO BÁSICO

Se presentará en el plazo estipulado:

Un ejemplar en papel, así como un ejemplar en soporte informático editable: Word, Presto, Excel y DWG, y un ejemplar completo en PDF.

La Propiedad, hará entrega de dicho ejemplar a la empresa adjudicataria del Control de Calidad del Proyecto, para que empiece a hacer la revisión del mismo.

## PROYECTO DE EJECUCIÓN

Se presentará en el plazo estipulado:

Un ejemplar en papel, así como un ejemplar en soporte informático editable: Word, Presto, Excel, Primavera y DWG y un ejemplar completo en PDF.

La Propiedad, hará entrega de dicho ejemplar a la empresa adjudicataria del Control de Calidad del Proyecto, para que finalice la revisión del mismo.

Una vez hechos los ajustes y correcciones al Proyecto propuestos por la empresa de Control de Calidad del Proyecto, y obtenido el informe de dicha empresa, el Adjudicatario procederá a visarlo en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

Una vez obtenido el visado correspondiente, se hará entrega de:

- Cuatro (4) ejemplares firmados de los proyectos visados, debidamente encuadernados en tamaño DIN-A4, en cajas rígidas, de acuerdo con las instrucciones contenidas en los pliegos.
- Dos (2) memorias USB "pen drive", conteniendo cada una:
  - o Una (1) copia en soporte informático editable con toda la documentación del proyecto en, Word, Presto, Excel, Primavera y DWG.
  - o Un (1) ejemplar completo en PDF.

Además, se deberán entregar cuatro (4) ejemplares firmados del resumen del proyecto en formato DIN A3, cuyo contenido será una breve descripción de la memoria, un resumen del presupuesto por capítulos y los planos generales de urbanización y de arquitectura en plantas, secciones, alzados y alguna sección constructiva de lo más significativo. Las plantas deberán contener las superficies útiles de los distintos espacios. Este resumen de proyecto deberá proporcionarse asimismo en formato digital (PDF) con fecha y firma.

Los capítulos relativos a instalaciones se deberán también entregar por separado, constituyendo separatas individuales para cada una de ellas. Esta documentación permitirá obtener la legalización por los Organismos competentes en la materia.

Todos los documentos y planos vendrán firmados por el Autor del Proyecto.

El proyecto de Ejecución deberá venir acompañado del certificado de Control de Calidad del Proyecto, elaborado por la Entidad de Control de Calidad contratada por la Propiedad, en el que se acredita la calidad de lo proyectado, así como el cumplimiento de la normativa de aplicación.

Es objeto del contrato la subsanación de los requerimientos necesarios para obtener el Certificado del Control de Calidad del Proyecto, así como el visado.

## **4. REALIZACIÓN DE LOS TRABAJOS**

### **4.1. CONDICIONES GENERALES**

El Adjudicatario realizará la totalidad de los trabajos de producción, cálculos, mecanografía, delineación, encuadernación, etc.

La Propiedad facilitará al Adjudicatario cuanta información disponga relacionada con el objeto de este Contrato. El Adjudicatario deberá realizar las comprobaciones y trabajos necesarios para la definición topográfica y cartográfica del Proyecto, de acuerdo a lo indicado en el capítulo 3.4.1.

El Adjudicatario, una vez aprobados los trabajos de redacción del Proyecto y Visado por el COAM, entregará lo descrito en el apartado 3.6 del presente Pliego.

### **4.2. FUNCIONES DEL AUTOR DE PROYECTO**

El Autor de Proyecto será la persona que el Adjudicatario designe y acepte la Propiedad, y ejercerá las siguientes funciones:

- Organizar la ejecución de Proyecto y poner en práctica las indicaciones del Técnico Superior de Gestión.
- Ostentar la representación del Equipo Técnico contratado en sus relaciones con la Propiedad, en lo referente a la ejecución de los trabajos.
- Observar y hacer observar las Normas de Procedimiento.
- Proponer a la Propiedad y/o al Técnico Superior de Gestión nombrado por la misma, las modificaciones en el contenido y realización de los trabajos necesarios para el desarrollo de los mismos.

## **5. PERSONAL Y MEDIOS**

En su oferta, el Adjudicatario propondrá los efectivos, instalaciones, equipos y medios que ofrecen utilizar en el desarrollo de los trabajos.

En cualquier caso, al frente del equipo Adjudicatario estará el Autor del Proyecto, que será un Titulado Superior, Arquitecto con experiencia acreditable y demostrable en la realización de Proyectos Básicos y de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud, a requerimiento de la Propiedad y/o del Técnico Superior de Gestión nombrado por la misma.

Formará parte del Equipo de Redacción del Proyecto un equipo multidisciplinar (igual o superior al mínimo exigido en el Pliego de Condiciones Administrativas Particulares), formado técnicos que facilitarán apoyo técnico para la correcta ejecución de los trabajos.

## 5.1. EQUIPO FACULTATIVO

Para la Redacción del Proyecto, el Adjudicatario contará con un equipo facultativo que deberá incorporar, al menos, los siguientes técnicos habilitados profesionalmente para los trabajos requeridos, y que deberán acreditar amplia experiencia en obras similares a la del objeto del contrato.

- **Arquitecto propuesto en su oferta como Autor del Proyecto Básico y de Ejecución y del Estudio de Seguridad y Salud**, que deberá acreditar la realización de, al menos, tres (3) prestaciones de servicios relativas a trabajos de igual o similar naturaleza que el objeto del contrato, en los últimos seis años, cuyo importe para cada uno de ellos sea igual o superior al ochenta (80) por ciento del valor estimado del contrato, es decir 74.124,54€. Dicho Arquitecto Coordinará los trabajos y será el interlocutor principal ante la Propiedad.
- **Técnico propuesto en su oferta como Técnico Nivel 1**, especialista en diseño y cálculo de cimentaciones y estructuras de edificación, que deberá acreditar una experiencia mínima de cinco (5) años. Dicho Técnico realizará trabajos en la redacción del Proyecto bajo la dirección y supervisión del Autor del mismo.
- **Ingeniero Industrial** propuesto en su oferta, especialista en diseño y cálculo de instalaciones eléctricas, comunicaciones voz y datos, climatización y ventilación, que deberá acreditar una experiencia mínima de cinco (5) años.
- **Técnico Nivel 2** propuesto en su oferta, que será el responsable de elaborar las mediciones y presupuesto en colaboración con el Autor del Proyecto y el Técnico de Nivel 1, que deberá acreditar una experiencia mínima de cinco (5) años.

Todos los técnicos que intervengan en la Redacción del Proyecto deberán estar en posesión de la correspondiente titulación que les capacite de acuerdo con la legislación vigente para poder firmar el trabajo realizado. Cada uno de los técnicos desarrollará y firmará su trabajo, que a su vez será rubricado por el Arquitecto Autor del Proyecto.

El plazo previsto para la redacción del Proyecto será de cinco (5) meses.

Al concluir el primer mes y medio del plazo previsto para la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución, el adjudicatario entregará un ejemplar del Proyecto Básico para poder iniciar las tramitaciones que sean necesarias.

## 5.2. EQUIPO AUXILIAR

Para la Redacción del Proyecto, el adjudicatario del contrato contará con un equipo auxiliar que deberá incorporar al menos a un Delineante Projectista y a dos Auxiliares Administrativos, con amplia experiencia en obras similares a la del objeto del contrato.

## **6. PROPIEDAD DE LOS TRABAJOS**

Todos los estudios y documentos elaborados en la ejecución del presente contrato serán propiedad, en cualquiera de sus fases, de PLANIFICA MADRID, PROYECTOS Y OBRAS, M.P., S.A., el cual podrá reproducirlos, publicarlos y divulgarlos, parcial o totalmente, en la medida en que crea conveniente, sin que pueda oponerse a ello el Adjudicatario alegando sus derechos de autor.

El Adjudicatario no podrá utilizar para sí, ni proporcionar a terceros, datos de los trabajos contratados, o publicar, total o parcialmente, el contenido de los mismos sin autorización escrita de la Propiedad.

El Adjudicatario deberá facilitar al Técnico Superior de Gestión, cuando éste lo requiera, todos los datos, cálculos, proceso y material bibliográfico que, no constando en los documentos de proyecto, hubiesen sido empleados en la elaboración del mismo, salvo aquellos cuyo carácter reservado se haya hecho constar en la oferta y recogido en el documento de formalización del Contrato.

## **7. CONTROL DE CALIDAD Y VISADO**

El Control de Calidad del Proyecto, será elaborado por la empresa contratada a tal efecto por la Propiedad. Será una empresa acreditada en Control de Calidad de la Edificación registrada en el Registro General de Entidades de Control de Calidad del Ministerio de Fomento.

Este informe será suficiente para asegurar la calidad del proyecto presentado, revisando toda la documentación presentada y comprobando el grado de definición del proyecto, la calidad del mismo y todos los aspectos que puedan tener incidencia en la calidad final de edificio proyectado.

En este informe se verificará:

- Que el proyecto comprende toda la documentación necesaria, exigida en la normativa de aplicación, así como la coherencia e integridad de dicha documentación.
- Que en el proyecto se cumple el Código Técnico de la Edificación, la normativa técnica de aplicación, así como las demás disposiciones generales de carácter legal o reglamentario.
- Que las mediciones son correctas y son fiel reflejo de lo recogido en los planos.
- Que los precios de materiales y de unidades de obra que figuran en el proyecto son adecuados para el efectivo cumplimiento del contrato.
- Que el Proyecto es una obra completa y, como tal, una vez ejecutada se puede poner al uso público.

## **8. DOCUMENTOS A DISPOSICIÓN DEL ADJUDICATARIO**

La Propiedad pondrá a disposición del Adjudicatario cuanta información disponga relacionado con el objeto de este contrato.

No obstante, el Adjudicatario deberá realizar las comprobaciones y tareas necesarias para garantizar la buena ejecución de los trabajos.

El Adjudicatario del Contrato está obligado a recabar del Ayuntamiento las posibles variaciones que puedan afectar al solar (límites, condicionantes urbanísticas, infraestructuras, etc.) con respecto a la fecha en que la mencionada documentación sea remitida por la Propiedad, así como la información sobre las posibles afecciones a la parcela.

En Madrid, a fecha de la firma

Fdo.: J. Fernando Simón González  
TÉCNICO SUPERIOR DE GESTIÓN

Fdo.: Ignacio de la Cuesta Ciruelo  
COORDINADOR PROYECTOS Y OBRAS  
PROGRAMA DE INVERSIÓN REGIONAL

CONFORME:  
EL ADJUDICATARIO

## **ANEXOS**

**ANEXO I.....LOCALIZACIÓN**

**ANEXO II.....PROGRAMA DE NECESIDADES**

**ANEXO III.....REDACCIÓN Y ENTREGA DEL PROYECTO**

**ANEXO IV .....CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA**

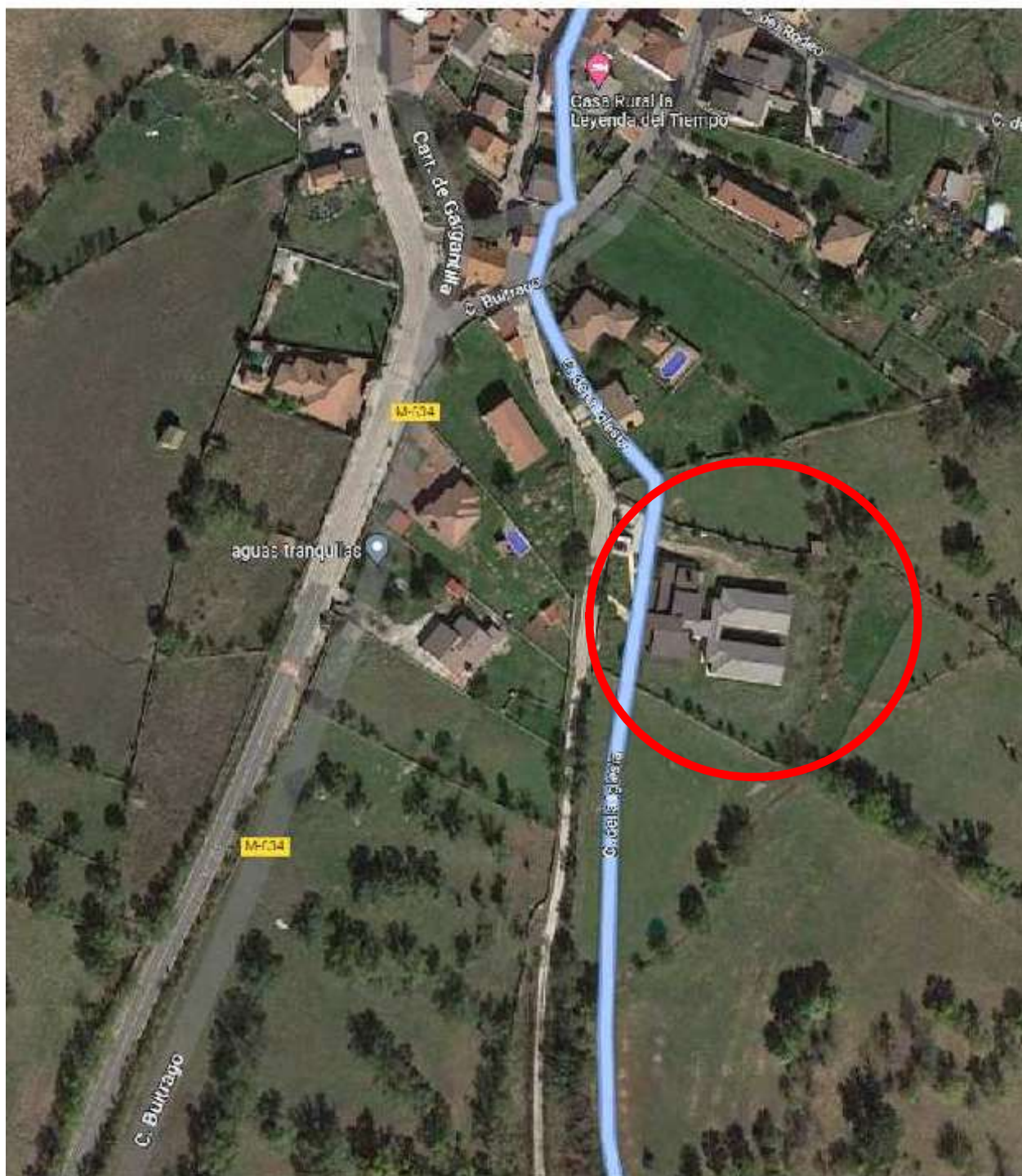
**ANEXO V .....1ª FASE EJECUTADA – DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

**ANEXO VI .....PLAN ESPECIAL**

## **ANEXO I**

### **LOCALIZACIÓN**

### Calle de la Iglesia, PINILLA DE BUITRAGO



## **ANEXO II**

### **PROGRAMA DE NECESIDADES**

## PROGRAMA DE NECESIDADES

Construcción de la "Ampliación de residencia de mayores en el entorno rural de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago". Dicha ampliación se anexionará a la residencia para la tercera edad existente, dando continuidad a la misma.

**Se considera una superficie construida de 800 m<sup>2</sup>.**

**Presupuesto de Ejecución Material máximo aproximado de 1.600.00,00 euros**

El pasado mes de noviembre de 2022, los Ayuntamientos afectados, suscribieron un Estado de Necesidades en los siguientes términos: "Los Ayuntamientos de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago y Navarredonda y San Mamés consideran que, siempre cumpliendo lo establecido en el "Plan Especial de equipamiento de infraestructuras municipales, Centro de Día y Residencia para la Tercera Edad, en Pinilla de Buitrago", **el proyecto debería contemplar el mayor número posible de habitaciones adaptadas**", aspecto sobre el que se tendrá especial atención, así como a **la integración al entorno y al edificio existente al que se adosa** y a **la optimización para obtener el menor coste** en la solución planteada.

Se tendrán en cuenta las recomendaciones, en cuanto a las superficies mínimas, dadas por la Sociedad Española de Geriatria y Gerontología sobre la normativa de residencias:

- Habitación Individual con aseo .....17 m<sup>2</sup>
- Habitación Doble con aseo.....23 m<sup>2</sup>
- Sala de Estar .....60 m<sup>2</sup>
- Sala de Visitas..... 15 m<sup>2</sup>
- Elementos Comunes ..... 30% sobre superficie

**NOTA:** Las superficies son orientativas. Las superficies construidas de la "Ampliación de residencia de mayores en el entorno rural de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago" y, en general, el desarrollo del programa de necesidades, deberá ajustarse al presupuesto de la actuación, tomando como referencia la base de precios de la Base Centro más actualizada, sin menoscabo de los estándares establecidos por la Sociedad Española de Geriatria y Gerontología y la preceptiva normativa de aplicación.

### **ANEXO III**

### **REDACCIÓN Y ENTREGA DEL PROYECTO**

## REDACCIÓN Y ENTREGA DEL PROYECTO

### La redacción del proyecto se atenderá a:

- Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.
- Pliego de Condiciones Administrativas Particulares.
- El "Plan Especial de equipamientos para la implantación de infraestructuras municipales, Centro de Día y Residencia para la Tercera Edad, en Pinilla de Buitrago",
  - o Será vinculante para:
    - Condiciones y parámetros urbanísticos recogidos en el Plan Especial
    - Superficie total construida del edificio (800 m<sup>2</sup>)
    - Superficie ajardinada interior del edificio (167,13 m<sup>2</sup>).
  - o No será vinculante para:
    - El diseño interior del edificio.
    - Número de habitaciones.
- Todas las habitaciones y zonas comunes serán adaptadas y estarán diseñadas de tal manera que puedan dar servicio a personas asistidas o con movilidad reducida.
- Al tener que estar unida esta Ampliación de Residencia a la 1ª Fase ya construida, el acceso peatonal será a través de dicha 1ª Fase.
- Por ser existentes para dar servicio a la 1ª Fase de residencia para la tercera edad, no hay que prever una zona de acceso de vehículos, ni una zona de aparcamiento.

### La entrega de los trabajos se atenderá a:

- El Proyecto Básico se entregará un mes y medio después de la firma del contrato.
- En el cuarto mes, se hará entrega del Proyecto de Ejecución terminado para la revisión definitiva del mismo por el Control de Calidad del Proyecto.
- Todos los trabajos estarán finalizados y visados a los cinco meses de la firma del contrato.

## **ANEXO IV**

### **CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA**



AYUNTAMIENTO  
DE  
GARGANTILLA DEL LOZOYA  
Y  
PINILLA DE BUITRAGO  
28739 (MADRID)

## OBRAS DE MADRID S.A.

Registro Entrada Nº: 22-PRI-E000170  
Fecha / Hora: 29/11/2022 13:48

**DON ARTURO MUÑOZ CÁCERES, SECRETARIO – INTERVENTOR DEL AYUNTAMIENTO DE GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO (MADRID)**

### **CERTIFICO**

Que según los datos obrantes en esta Secretaria – Intervención de mi cargo, el Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago tiene plena y real disponibilidad de los terrenos en los que se va a construir la Residencia de Mayores Fase II.

Así mismo se certifica que los terrenos tienen la clasificación urbanística adecuada para la construcción de la Residencia de Mayores Fase II

Y para que así conste se expide la presente con el visto bueno del Señor Alcalde

En Gargantilla del Lozoya a 26 de noviembre de 2022

Vº Bº Alcalde  
D. Rafael García Gutiérrez

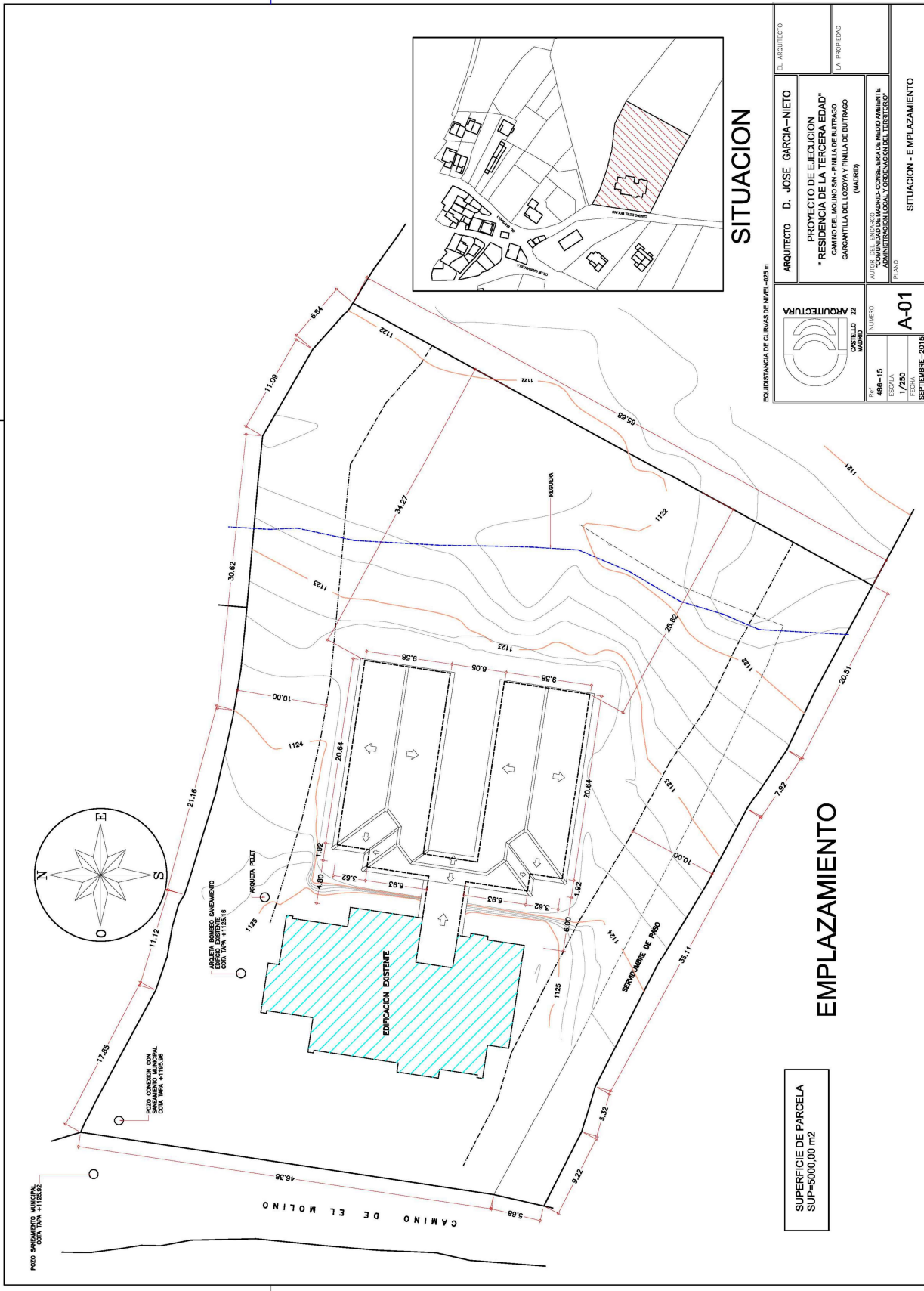
El Secretario – Interventor  
D. Arturo Muñoz Cáceres.

Firmado digitalmente por 50526399E RAFAEL GARCIA (R: P2806300F)  
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Ref:AEAT/AEAT0030/  
PUESTO 1/53301/17022021134242,  
serialNumber=IDCES-50526399E, givenName=RAFAEL, sn=GARCIA  
GUTIERREZ, cn=50526399E RAFAEL GARCIA (R: P2806300F),  
2.5.4.97=VATES-P2806300F, o=AYUNTAMIENTO DE GARGANTILLA  
DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO, c=ES  
Fecha: 2022.11.26 12:47:53 +01'00'

Firmado digitalmente por MUÑOZ CACERES ARTURO -  
00686331B  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,  
serialNumber=IDCES-00686331B, givenName=ARTURO,  
sn=MUÑOZ CACERES, cn=MUÑOZ CACERES ARTURO -  
00686331B  
Fecha: 2022.11.26 12:48:12 +01'00'

## **ANEXO V**

### **1ª FASE EJECUTADA – DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**



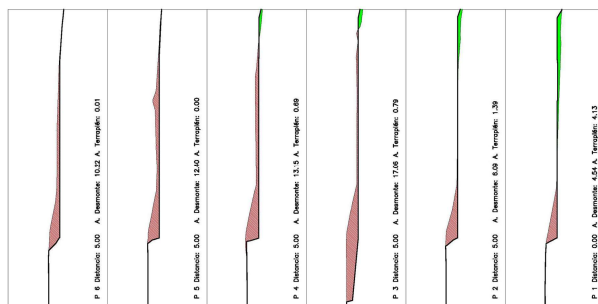
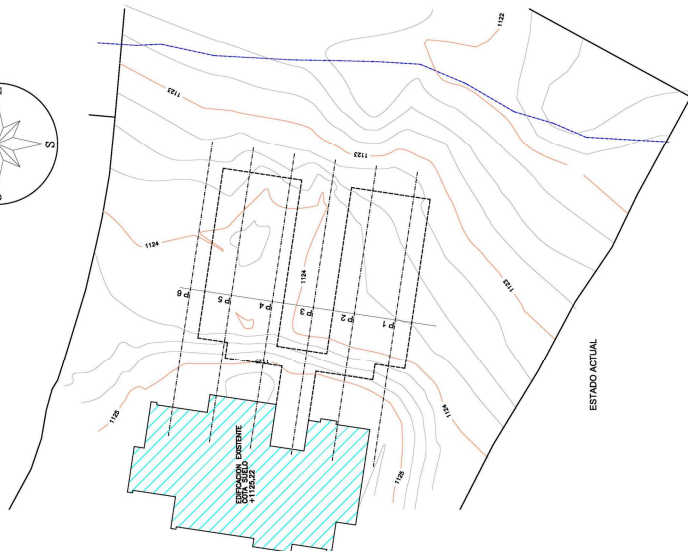
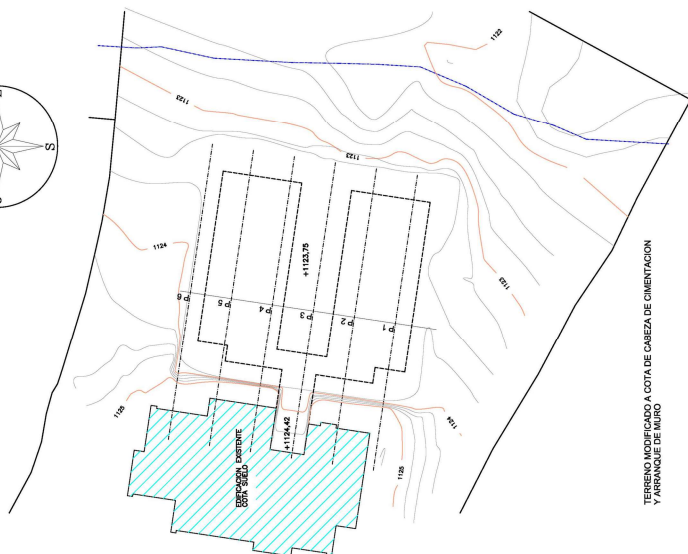
SUPERFICIE DE PARCELA  
SUP=5000,00 m<sup>2</sup>

## EMPLAZAMIENTO

## SITUACION

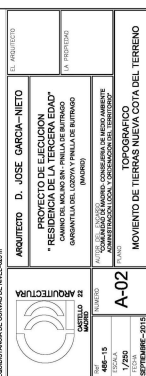


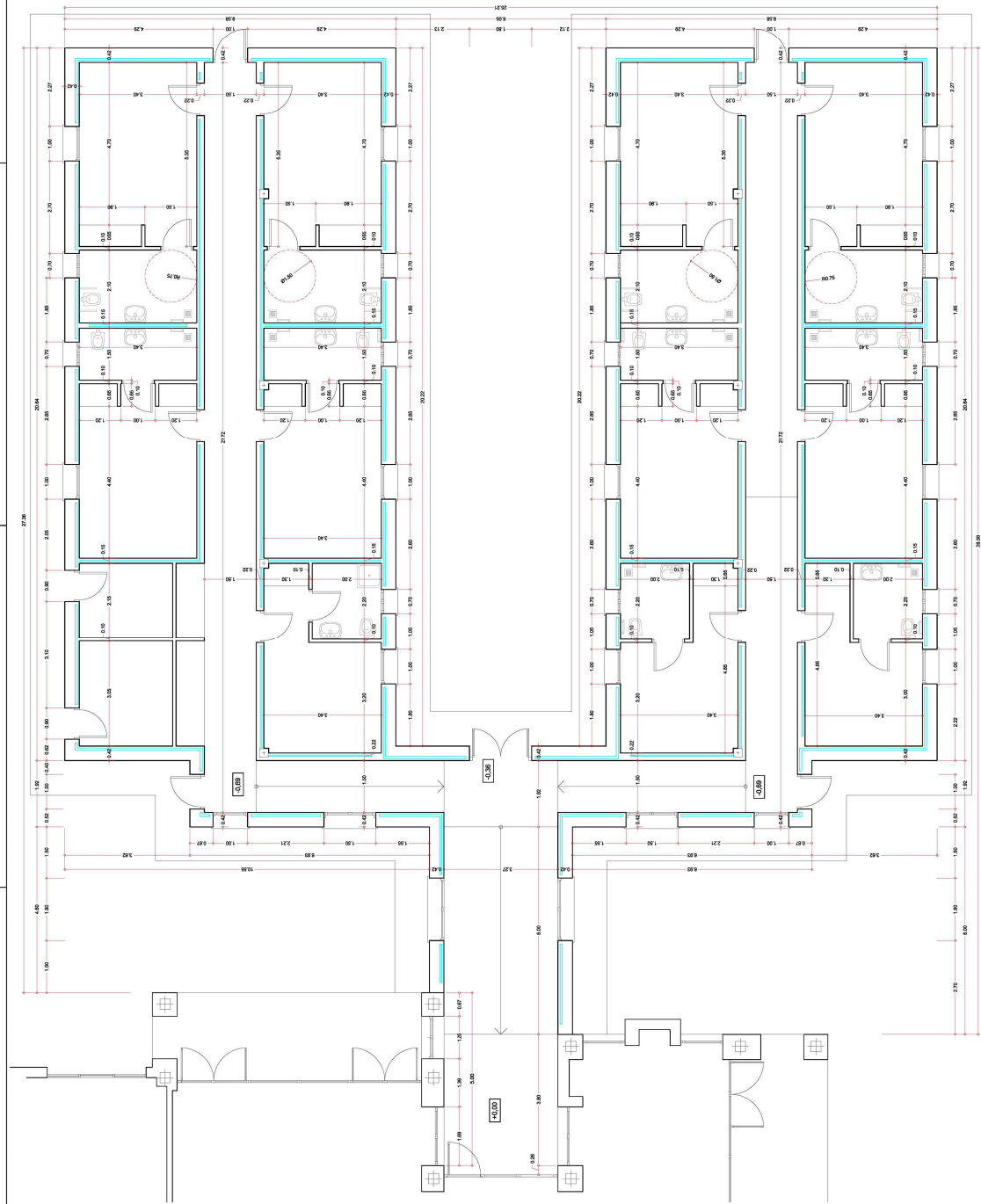
EQUIPAMIENTO DE CURVAS DE NIVEL=405 m		ARQUITECTO D. JOSE GARCIA-NIETO		EL ARQUITECTO	
ARQUITECTURA		PROYECTO DE EJECUCION "RESIDENCIA DE LA TERCERA EDAD"		LA PROPIEDAD	
CASTILLO 22		RESIDENCIA DE LA TERCERA EDAD GARGANTILLA DEL LOZoya Y FINCA DE BUTRAGO (MADRID)			
NÚMERO		AUTORES DEL PROYECTO		COMUNIDAD DE MADRID - CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE ADMINISTRACION LOCAL Y ORDENACION DEL TERRITORIO	
488-15		CASTILLO 22		PLANO	
ESCALA		A-01		SITUACION - E IMPLAZAMIENTO	
1/250		SEPTIEMBRE-2015			
FECHA					




PERF	SUPERFICIES		PROMEDIOS		DISTANCIA		VOLUMENES	
	DESIGN	TERRAP	DESIGN	TERRAP	SUPERFICIES	DESIGN	TERRAP	
1	4.54	4.13	5.32	2.76	5.00	26.56	13.81	
2	6.09	1.39	11.58	1.09	5.00	57.89	5.45	
3	17.06	0.79	15.11	0.74	5.00	79.53	3.70	
4	13.15	0.69	12.78	0.35	5.00	63.86	1.74	
5	12.40	0.61	11.31	0.00	5.00	56.57	0.02	
6	10.22	0.01	TOTAL ES		25.00	390.43	24.71	

Columna Desmonte: 280.43 - Terroplén: 24.71

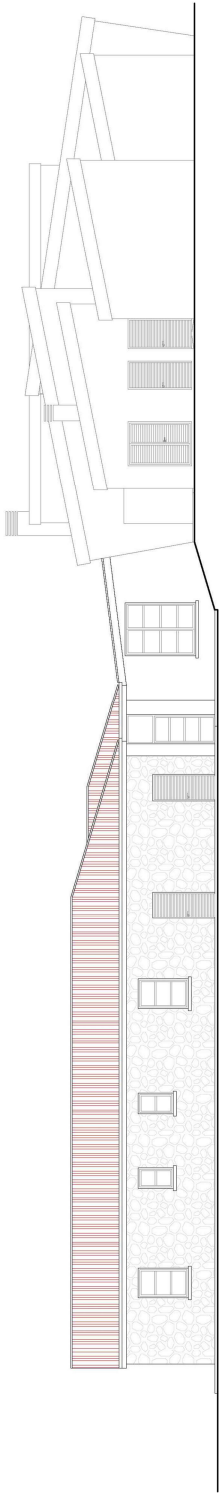




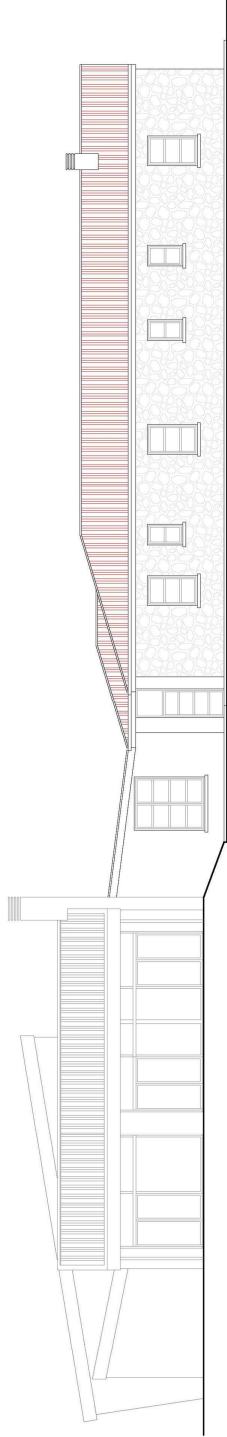
	<b>ARQUITECTO D. JOSE GARCIA NETO</b> <b>PROYECTO DE EJECUCION</b> <b>"RESIDENCIA DE LA TERCERA EDAD"</b> (NOMBRE DEL PROYECTO) (NOMBRE DEL CLIENTE) (NOMBRE DEL DISEÑADOR)	
	488-15 1/200 1/200 1/200	1/200 1/200 1/200
<b>PLANTA GENERAL</b> <b>DIMENSIONES Y SUPERFICIES</b>		<b>A-03</b> 1/200 1/200 1/200



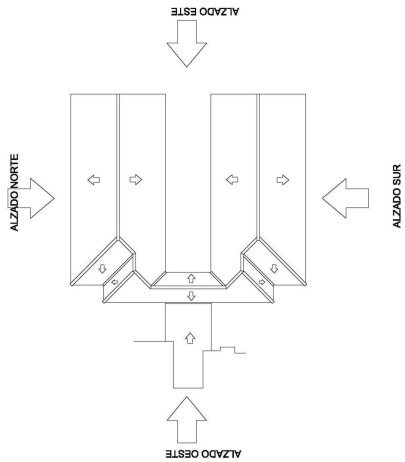
A2=420 x 594



ALZADO NORTE




ALZADO SUR

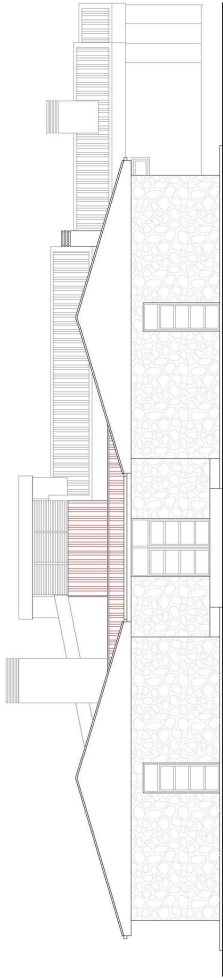


ALZADO NORTE

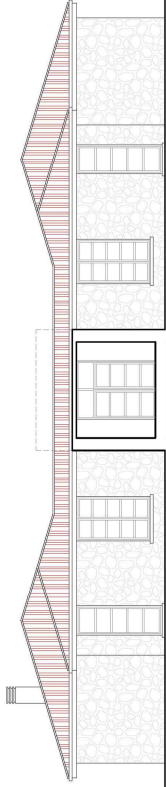
ALZADO OESTE

ALZADO SUR

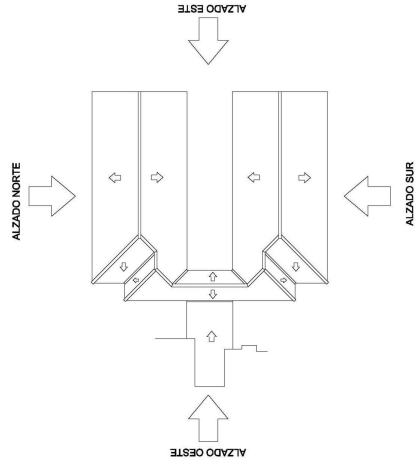
		ARQUITECTURA	
CALLE CASTELLANO 22 488-15		NÚMERO	
ESPAÑA		PLANO	
1/100		A-06	
FECHA		FECHA	
SEPTIEMBRE-2015		SEPTIEMBRE-2015	
EL ARQUITECTO		LA PROPIEDAD	
ARQUITECTO D. JOSE GARCIA-NIETO		PROYECTO DE EJECUCION "RESIDENCIA DE LA TERCERA EDAD" CAMINO DEL MOLINO SIN - PINILLA DE BUITRAGO GARGANTILLA DEL LOZoya Y PINILLA DE BUITRAGO (MADRID)	
AUTOCALIFICACION DE LA OBRA: CONSERVACION DE MEDIO AMBIENTE ADMINISTRACION LOCAL Y ORDENACION DEL TERRITORIO*		ALZADO NORTE ALZADO SUR	



ALZADO ESTE

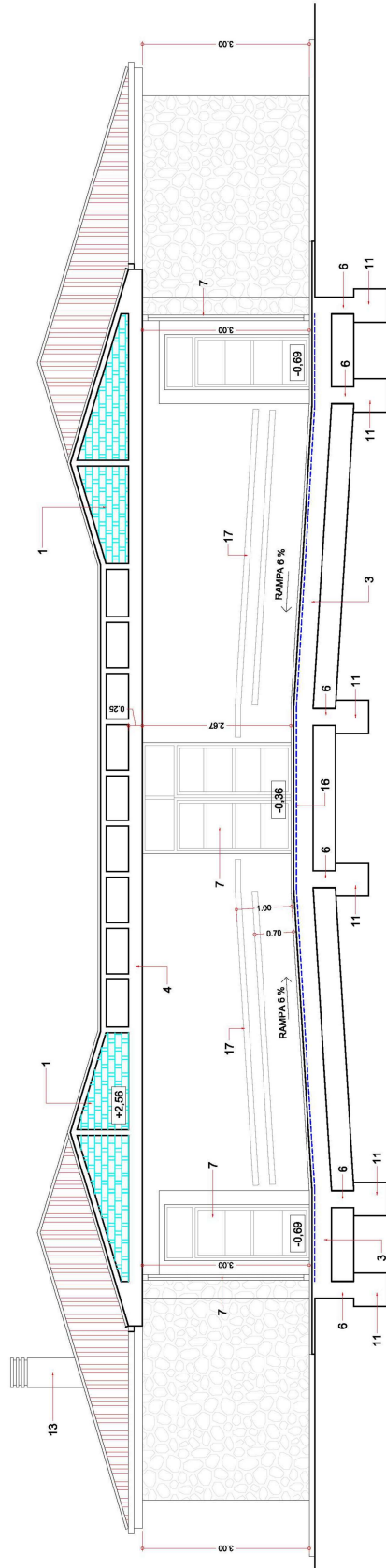


ALZADO OESTE



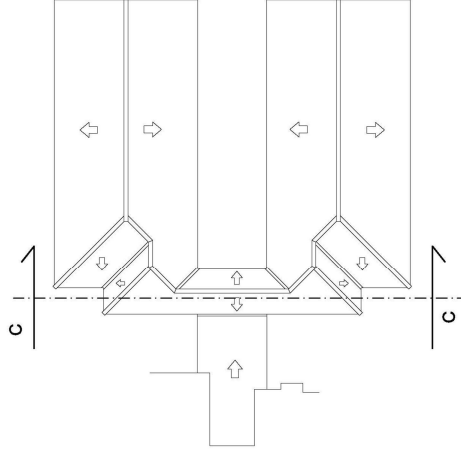
	ARQUITECTO D. JOSE GARCIA-NIETO		EL ARQUITECTO
	PROYECTO DE EJECUCION "RESIDENCIA DE LA TERCERA EDAD" CAMINO DEL MOLINO SIN - PINILLA DE BUITRAGO GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO (MADRID)		LA PROPIEDAD
RAE 488-15	NUMERO A-07	AUTOR DEL ANEXO: "CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO" ADMINISTRACION LOCAL Y ORDENACION DEL TERRITORIO"	
FECHA 1/100	FECHA SEPTIEMBRE-2015	ALZADO ESTE ALZADO OESTE	







## SECCION-CC

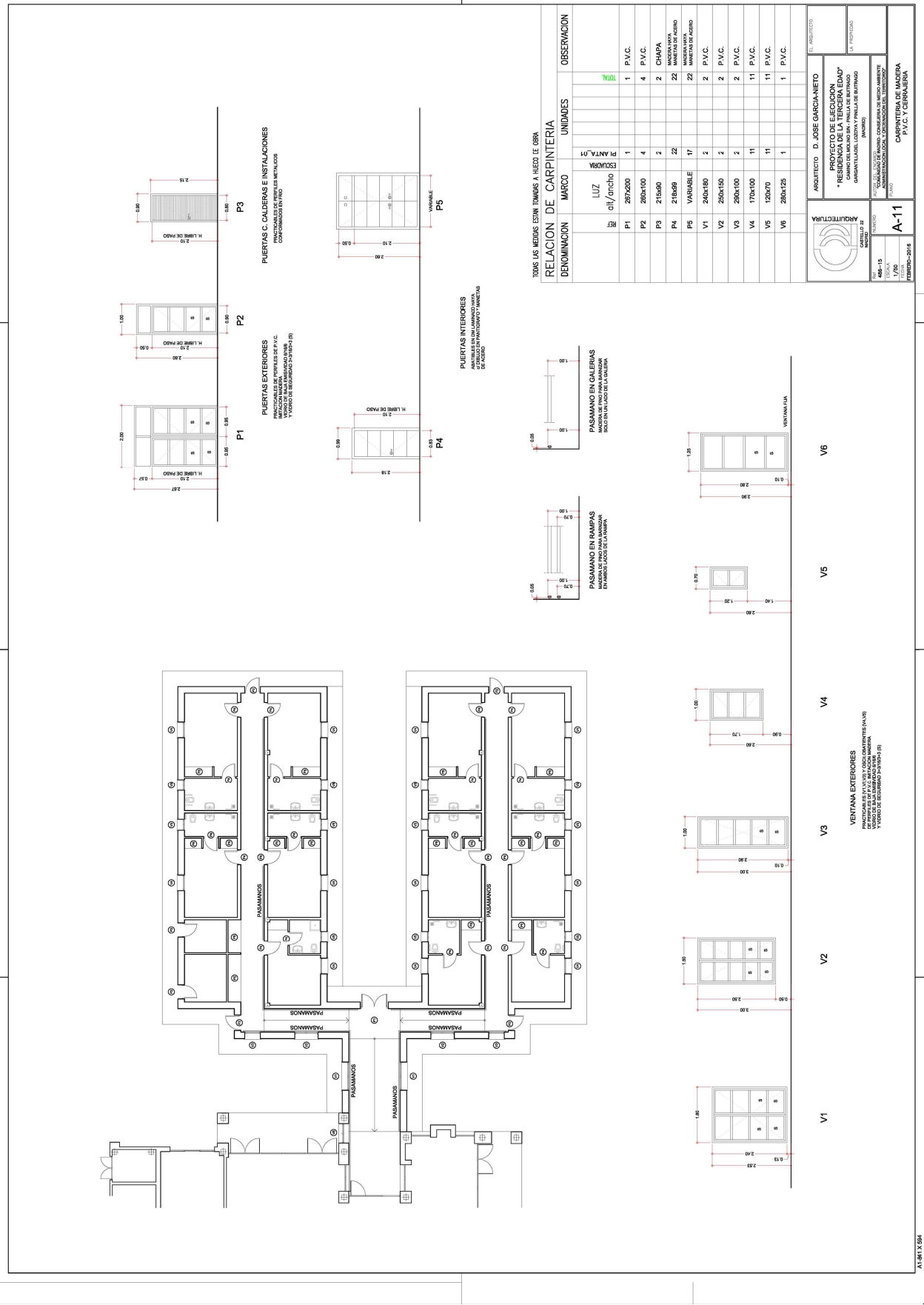
- 1.- CUBIERTA INCLINADA, FORMADA POR TABIQUELLOS PLANOS DE HORMIGÓN CON PIEZAS DE PIEZAS PREFABRICADAS DE CURBICIÓN DE TEJA PLANA DE HORMIGÓN CON UNA SECCIÓN MINIMA DE 1/500, S.U.P. PLANTA, ASLAMIENTO DE POLIURETANO PROYECTADO DE 8 CM.
- 2.- CUBIERTA INCLINADA FORMADA FORJADO INCLINADO DE SEMIVIGUETAS DE HORMIGÓN PRETENSADO BOVEDILLAS DE POLIURETANO EXPANDIDO. CAPA 3/ COMPRESSION DE 6 CM CON HORMIGÓN H-16. PROYECTADO DE 8 CM.
- 3.- FORJADO DE VIGUETAS PREFABRICADAS DE TEJA PLANA DE HORMIGÓN, ASLAMIENTO DE POLIURETANO PROYECTADO DE 8 CM.
- 3.- FORJADO DE VIGUETAS AUTOPORTANTES DE HORMIGÓN PRETENSADO, BOVEDILLAS DE POLIURETANO EXPANDIDO H-22 CM.
- 4.- CUBIERTA DE COMPRESION DE 6 CM. CON HORMIGÓN H-16, MALLAZO DE REPARTO H-22 CM.
- 4.- FORJADO DE VIGUETAS SEMIRRESISTENTES DE HORMIGÓN PRETENSADO, BOVEDILLAS CERAMICAS H-22 CM Y CAPA DE COMPRESION DE 6 CM. CON HORMIGÓN H-16, MALLAZO DE REPARTO
- 5.- MUROS DE CARGA DE 1 PIR DE LADRILLO PERFORADO DE 7 CM. CANTARRA DE AIRE CON ASLAMIENTO DE LANA DE ROCA 100X60 PERFORADO 60 mm. TABIQUE DE LADRILLO HUECO SENCILLO GRAN FORMATO CON CHAPADO DE PIEDRA EXTERIOR. GUARNECIMIENTO Y ENLUCIDO INTERIOR Y PINTADO AL TEMPLE, USO. LA CANTARRA DE AIRE SE VENTILARA HACIA EL EXTERIOR.
- 6.- MUROS DE CARGA DE 1 1/2 PIR DE LADRILLO PERFORADO DE 7 CM.
- 7.- CARPINTERIA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO PERFIL EUROPEO, CON ROTURA DE PUENTE TERMICO CAPALAZADO INTEGRADO. PERSIANAS DE LAMAS DE ALUMINIO Y VIDRIO DOBLE 6+16
- 8.- PASEO DEBIDO DE ESCAYOLA
- 8.- SOALADO Y MOLAPES DE PIEZAS DE GRES CERAMICO SOBRE LECHO DE ARENA DE MIGA.
- 9.- CUBIERTA INCLINADA, FORMADA POR TABIQUELLOS PLANOS DE HORMIGÓN CON PIEZAS DE PIEZAS PREFABRICADAS DE CURBICIÓN DE TEJA PLANA DE HORMIGÓN CON UNA SECCIÓN MINIMA DE 1/500, S.U.P. PLANTA, ASLAMIENTO DE POLIURETANO PROYECTADO DE 8 CM.
- 10.- ZANJAS DE CIMENTACION CON HORMIGÓN ARMADO H-16 Y VIGAS DE ATADO.
- 11.- CARGADERO DE DOBLE VIGUETA DE HORMIGÓN PRETENSADO.
- 12.- CHANT DE VENTILACION FORZADA EN CUBIERTA DE BAMA DE CALDERAS
- 13.- SUMINISTRO Y BAJANTES DE AGUAS PLUVIALES DE ALUMINIO LACADO
- 14.- ASLAMIENTO DE FORJADOS PLANO 200-30 mm 0 SIMILAR
- 15.- TABIQUERIA INTERIORESUGL PLANO DE ALBANIERA
- 16.- PASADISOS DE MADERA EN GALERIAS Y RAMPA
- 17.- PASADISOS GRES ANTIDESLIZANTE



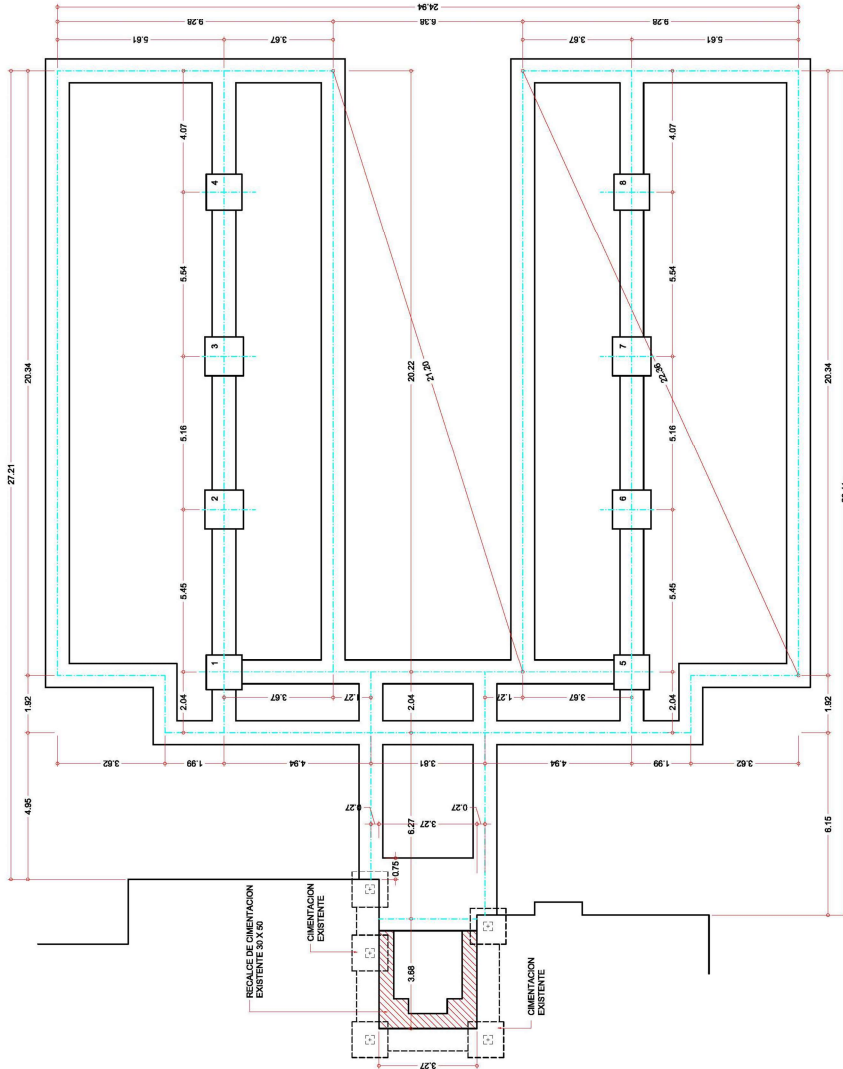
 <p>AYUNTAMIENTO DE MADRID CASTELLO 22</p>		ARQUITECTURA		ARQUITECTO	D. JOSE GARCIA-NIETO	EL ARQUITECTO
486-15 ESCALA 1/50 FECHA SEPTIEMBRE-2015		A-09		AUTORES DEL ENCARGO: COMUNIDAD DE MADRID- CONSERVATORIO DE MEDIO AMBIENTE ADMINISTRACIÓN LOCAL Y ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO PUÑO		
PROYECTO DE EJECUCION * RESIDENCIA DE LA TERCERA EDAD* CAMINO DEL MOLINO SIN - PINILLA DE BUITRAGO GARGANTILLA DEL LOZOVIA Y PINILLA DE BUITRAGO (MADRID)						LA PROPIEDAD
SECCIONES-CC						



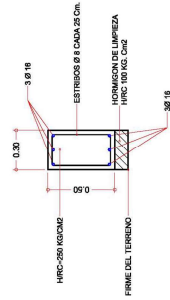
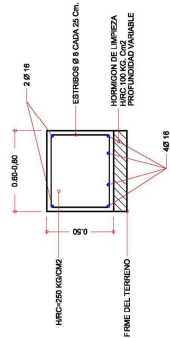
 <p>ARQUITECTURA CASTILLO 21 MADRID</p>	<p>ARQUITECTO D. JOSE GARCIA-NIETO</p>		<p>EL ARQUITECTO</p>
	<p>PROYECTO DE EJECUCION "RESIDENCIA DE LA TERCERA EDAD" CAMINO DEL MOLINO SIN - PINILLA DE BUITRAGO GARGANTILLA DEL LOZIZO Y PINILLA DE BUITRAGO (MADRID)</p>		<p>LA PROPIEDAD</p>
<p> <small>             AUTORES DEL PROYECTO:              COMUNIDAD DE MADRID- CONSERVATORIO DE MEDIO AMBIENTE              ADMINISTRACIÓN LOCAL Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO*           </small> </p>		<p>ALBAÑILERIA</p>	
<p>PLANO</p>		<p>ALBAÑILERIA</p>	
<p> <small>             PLANOS              466-15              ESCALA              1/100              FECHA              FEBRERO-2016           </small> </p>		<p>A-10</p>	



HORMIGON DE CIMENTACION DE HA-25, ARIDO DE 40.  
HORMIGON DE LIMPIEZA DE HM-10, ARIDO DE 40.  
ARMADO DE CIMENTACION SEGUN DETALLE DEL MISMO  
DIMENSIONES DE ZAPATAS SEGUN CUADRO DE ZAPATAS, PROFUNDIDAD DE 0.90 A 1.30 SEGUN ESTUDIO GEOTECNICO  
ZANJAS DE CIMENTACION ANCHO 0.80 M, PROFUNDIDAD MINIMA 0.70 M.  
TERMINACION DE LA CIMENTACION VIBRADO CON CONTROL REDUCIDO

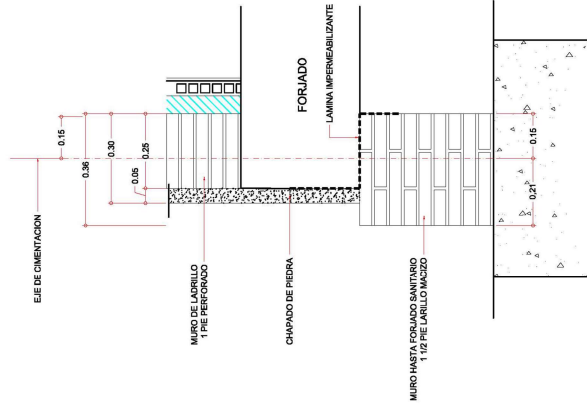


ZAPATA	A	B	H
1	120	120	60
2	130	130	60
3	130	130	60
4	120	120	60
5	120	120	60
6	130	130	60
7	130	130	60
8	120	120	60

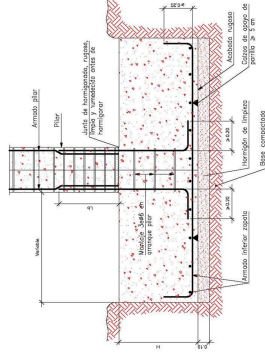


\* VIGA EN ZANJA CORRIDA\*  
ESCALA = 1/20

REFUERZO LATERAL  
CIMENTACION EXISTENTE



DETALLE ARRANQUE DE MURO



ARQUITECTURA

EL ARQUITECTO

ARQUITECTO D. JOSE GARCIA-NIETO

LA PROPIEDAD

PROYECTO DE EJECUCION  
\* RESIDENCIA DE LA TERCERA EDAD\*  
CAMINO DEL MOLINO 8M - PINELA DE BUTRAGO  
GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINELA DE BUTRAGO  
(MADRID)

EL DISEÑO

NUMERO  
488-15

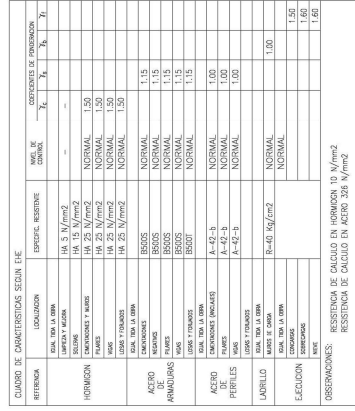
ESCALA  
1/100

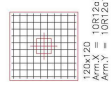
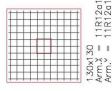
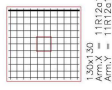
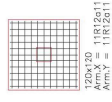
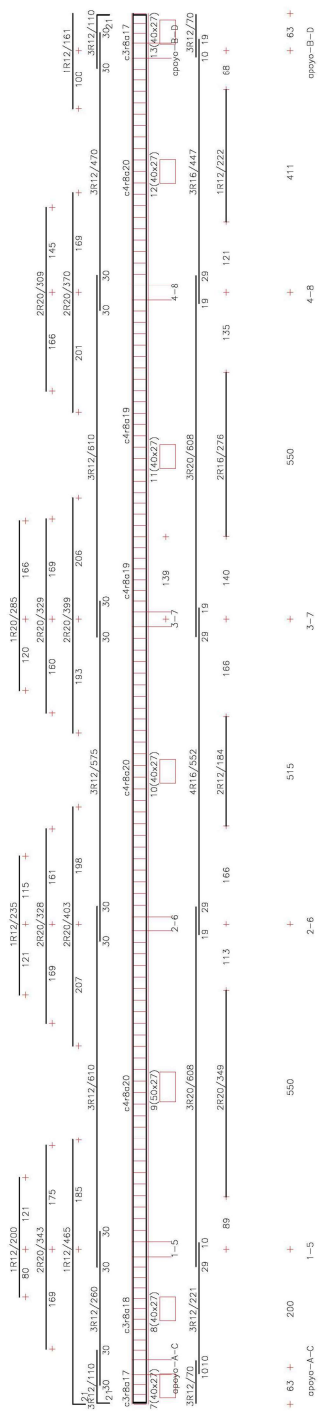
FECHA  
FEBRERO-2016

EL CEMENTACION

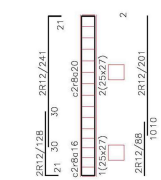
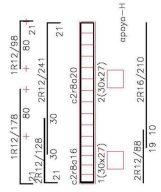
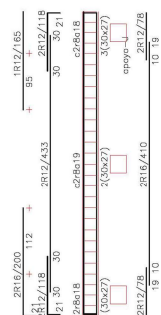
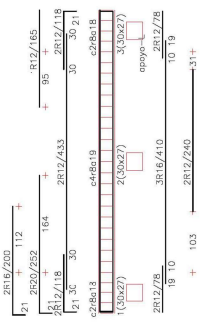
CIMENTACION



A2=420 x 594




## PORTICOS - (AB) Y (CD)



APOYO - KL

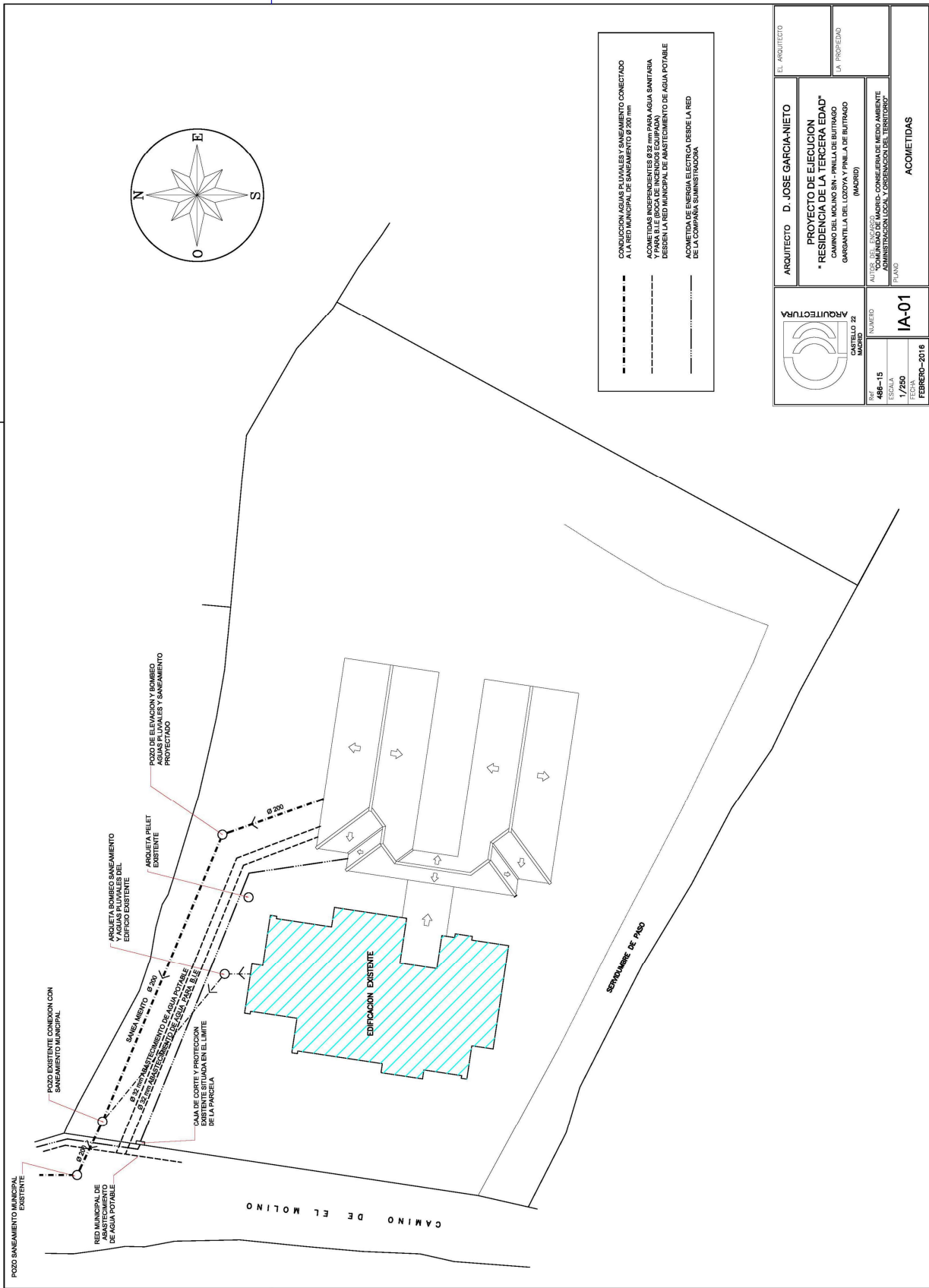


	ARQUITECTO D. JOSE GARCÍA-NIETO		EL ARQUITECTO
	PROYECTO DE EJECUCIÓN "RESIDENCIA DE LA TERCERA EDAD" PARA LA ASOCIACIÓN DE MAYORES DE GARGANTILLA DE LA LOZoya Y PARRILLA DE BUITRAGO (MADRID)		LA PROPIEDAD
CASTILLO 23 MADRID	AUTORA DEL PROYECTO "COLECCIÓN DE MADRID: CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE ADMINISTRACIÓN LOCAL Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO" PLANO	APOYOS Y PORTICOS	
E-04	NÚMERO 486-15 ESCALA 1/50 FECHA SEPTIEMBRE-2015		

APOYO - EF

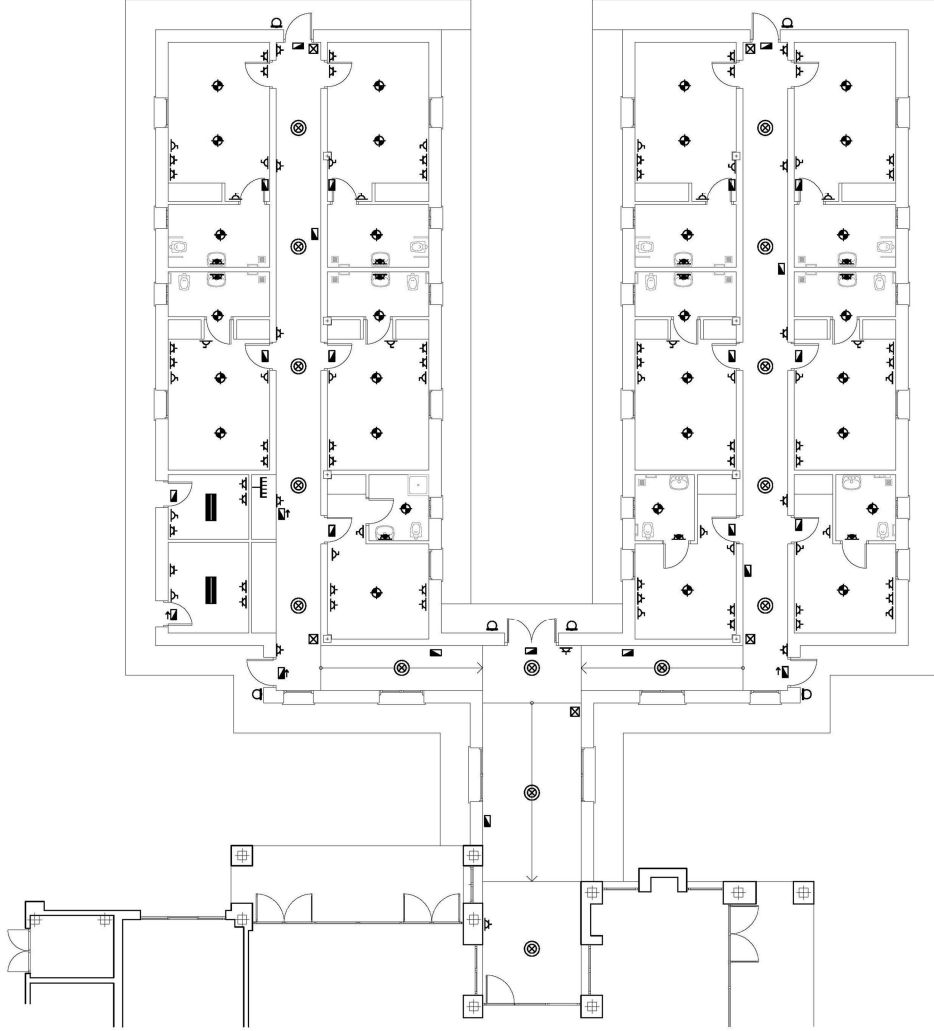
## APOYO - GH

## APOYO - I.J.



	ARQUITECTO	D. JOSE GARCIA-NIETO	EL ARQUITECTO
	PROYECTO DE EJECUCION "RESIDENCIA DE LA TERCERA EDAD" CAMINO DEL MOLINO 84 - PINILLA DE BUITRAGO GARGANTA DEL LOZoya Y PINILLA DE BUITRAGO (MADRID)		
RF	488-15	AUT. DEL INCURSO	COMUNIDAD DE MADRID - CONSERVATORIO MEDIO AMBIENTE
NUMERO	22	PROYECTO	ACOMETIDA DE LA RED MUNICIPAL DE SANEAMIENTO
ESCALA	1/250	PLANO	ACOMETIDAS
FECHA	FEBRERO-2016		

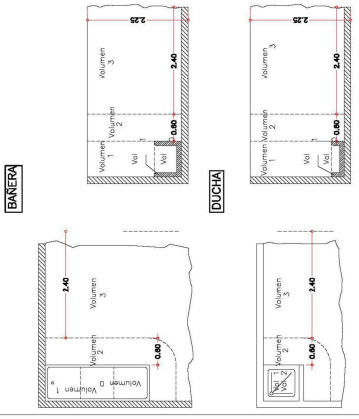




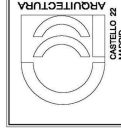
## LEYENDA DE ELECTRICIDAD

	CAJA DE CORTE Y PROTECCION SITUADA EN EL LIMITE DE LA PARCELA.
	CENTRALIZACION DE CONTADORES CON PROTECCION EN LA CAJA ANTERIOR
	CUANDO PRINCIPAL DE DISTRIBUCION PROXIMO A LA PUERTA CON 4 CIRCUITOS Y CONSUMO PREVISTO DE 9.200 W.
	ALUMBRADO.
	ENCHUFES
	PUERTEA
	DIFERENCIAL AUTOMATICO DE 40 A Y SENSIBILIDAD DE 0,03 A.
	PUNTO DE LUZ SIMPLE O CONJUNTADO
	INTERRUPTOR
	INTERRUPTOR BIPOLAR
	COMUTADOR
	BASES DE ENCHUFES DE
	ALUMBRADO
	10 A. Y PROTECCION
	FUERZA
	ALUMBRADO DE EMERGENCIA Y SEÑALIZACION LUMINANCIA > 1 LUX (DORMITORIOS Y PASILLOS)
	ALUMBRADO DE EMERGENCIA Y EVACUACION LUMINANCIA > 5 LUX (ZONAS DE INSTALACION PROTECCION CONTRA INCENDIOS DE UTILIZACION MANUAL)
	PANTALLA FLUORESCENTE ESTANCA DOWW
	LUMINARIA ORIENTABLE EMPOTRADA
	PUNTO ALUMBRADO EXTERIOR
	DETECTOR DE PRESENCIA

## FIGURAS DE LA CLASIFICACION DE LOS VOLUMENES



ILUMINANCIA MINIMA EN ZONAS INTERIORES = 100 LUX  
ILUMINANCIA EN ZONAS EXTERIORES = 50 LUX



CASTELLO 22  
MADRID

486-15  
ESCALA  
1/100  
FECHA  
FEBRERO-2016

IE-01

EL ARQUITECTO

LA PROPIEDAD

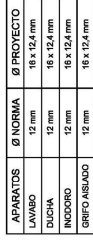
ARQUITECTO D. JOSE GARCIA-NIETO

PROYECTO DE EJECUCION  
"RESIDENCIA DE LA TERCERA EDAD"  
CAMINO DEL MOLINO SIN - PINILLA DE BUITRAGO  
GARGANTILLA DEL LOZoya Y PINILLA DE BUITRAGO  
(MADRID)

AUTORES DEL PROYECTO  
COMUNIDAD DE MADRID- CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE  
ADMINISTRACION LOCAL Y ORDENACION DEL TERRITORIO

ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO

[illegible]1.841 X 594



CANALIZACIONE AGUA FRÍA CON TUBERIA DE POLIETILENO RETICULADO CON PEZAS ESPECIALES DEL MISMO MATERIAL. SEPARADA 30 CM. DE LA CANALIZACION ELECTRICIA Y 4 CM. POR DEBAJO DE LA RED DE AGUA CALIENTE.

CANALIZACIONE AGUA CALIENTE EN TUBERIA DE POLIETILENO RETICULADO ASI COMO PEZAS ESPECIALES. SE DISPOÑERAN EN PURGACION EN UNA INSTALACION DE 1/2" Ø

INSTALACIONES DEBEN SER DE LOS APARATOS SANTAFERROS DE PVC CON PRESIONTE SUPERIOR A 15 K. EL FREESTO, LAVADERO Y LAVANDERA DEBEN CONSTAR DE SIEMPRE INDIVIDUAL, METROS E. EL REGISTRO DE LOS APARATOS IRAN A BOTE SIFONICO Y DESDE ALLI VERTER AL MANGUERO DEL INODORO TAMBIEN DE PVC.

RED DE DERMAGOS

40 BOTE SIFONICO

110 INODORO

40 APARATOS DE SOMERO Y BANERAS

40 SIFONICOS Y LAVADEROS

40 LAVAND.

LLAVE DE PASO INSTALADA EN LA ENTRADA DE CADA CUARTO HUMEDO E INDIVIDUALMENTE EN LOS INODOROS.

PUNTO DE SERVICIO DE LOS APARATOS SANTAFERROS CON PRESION MINIMA DE 8 M.C.A. CON MEZCLADOR DE AGUA FRÍA Y CALIENTE EN BIERBA Y LAVAND.

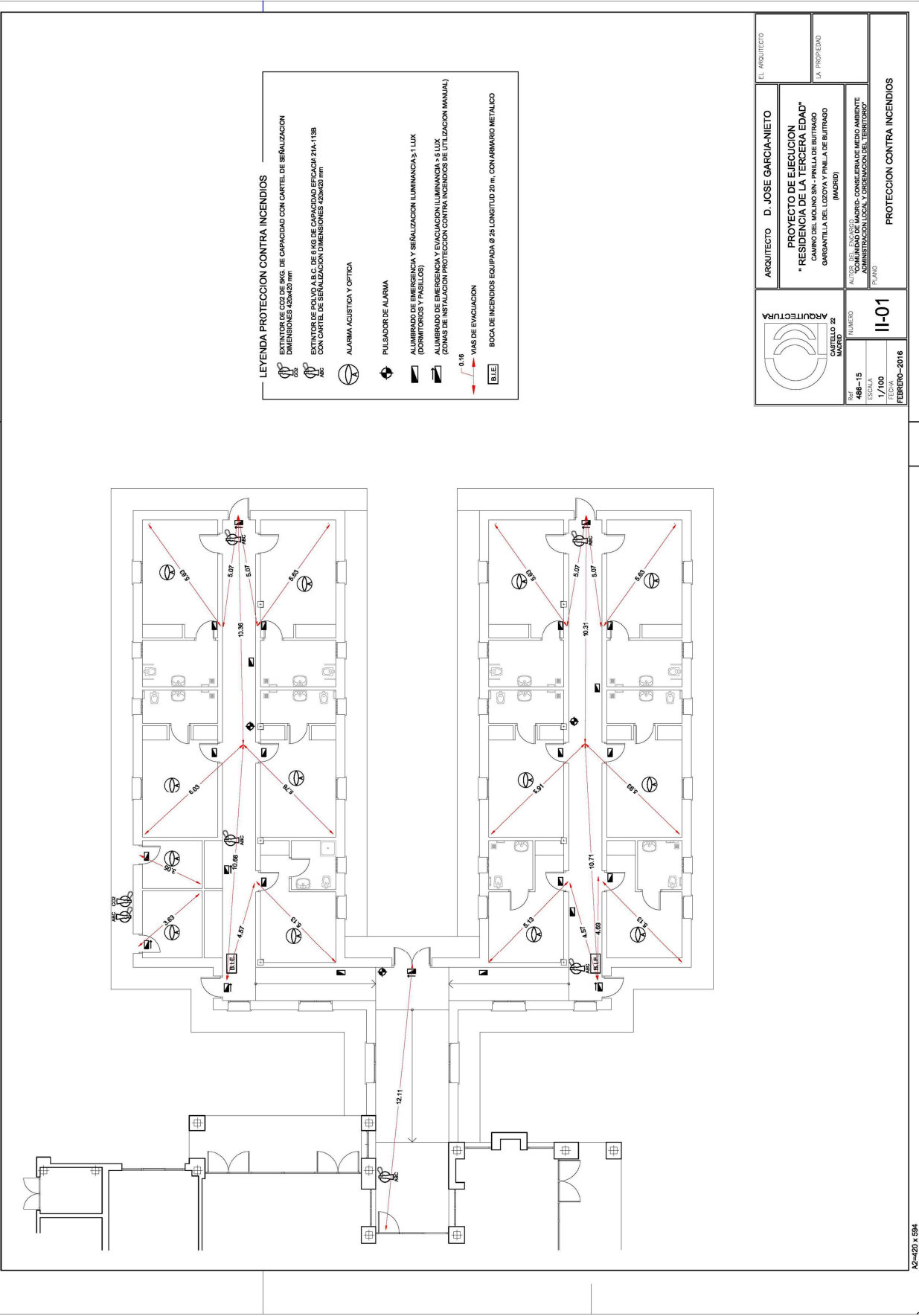
BANIANTE DE PVC CON CIERRE HIDRAULICO DE 1/2".

CALDERA A G.S.

2 ACUMULADORES A.C.S. 200 L CADA UNO

BOTA DE INCENDIOS EQUIPADA 25 L LONGITUD 20 m. CON ARMARIO METALICO

**A2=420 x 594**



**LEYENDA PROTECCION CONTRA INCENDIOS**

EXTINTOR DE CO2 DE 5KG. DE CAPACIDAD CON CARTEL DE SEÑALIZACION  
DIMENSIONES 420x420 mm

EXTINTOR DE POLVO A.B.C. DE 6 KG DE CAPACIDAD EFICAZIA 21A-118B  
CON CARTEL DE SEÑALIZACION DIMENSIONES 100x210 mm

ALARMA ACUSTICA Y OPTICA

PULSADOR DE ALARMA

ALUMBRADO DE EMERGENCIA Y SEÑALIZACION LUMINANCIA  $\geq 1$  LUX  
(DORMITORIOS Y PASILLOS)

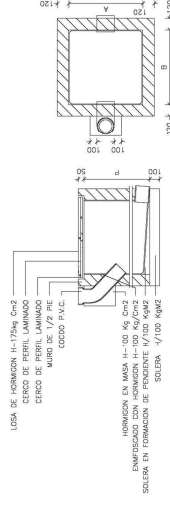
ALUMBRADO DE EMERGENCIA Y EVACUACION LUMINANCIA  $\geq 5$  LUX  
(ZONAS DE INSTALACION PROTECCION CONTRA INCENDIOS DE UTILIZACION MANUAL)

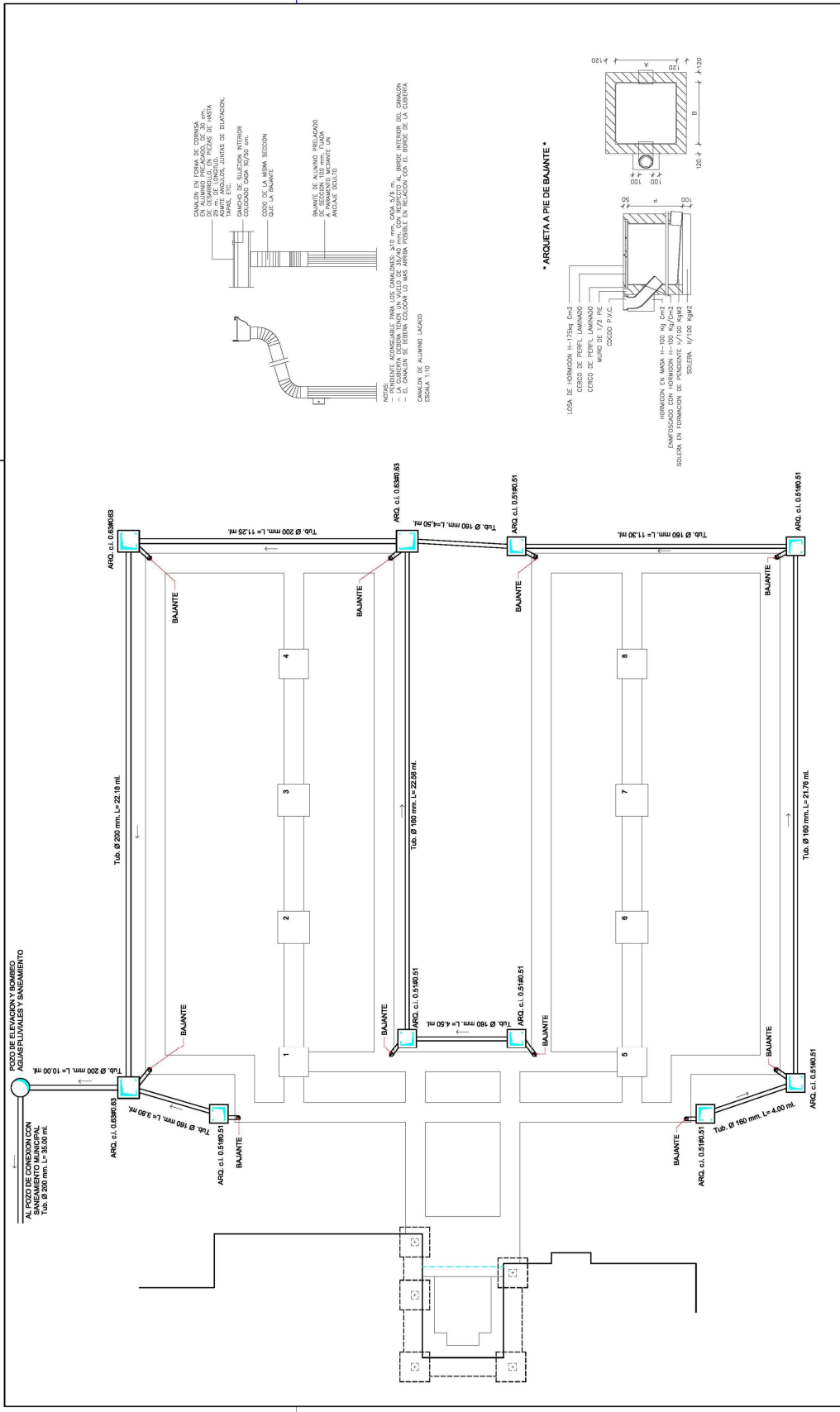
0,18

VAS DE EVACUACION

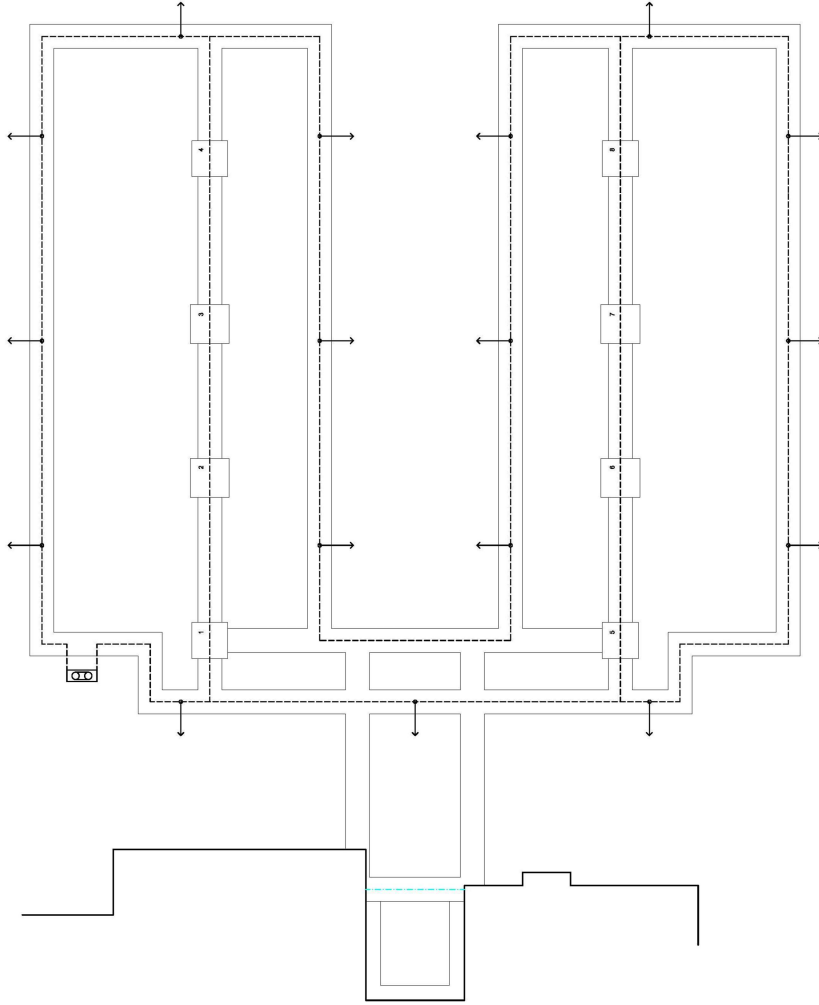
B.O.C.A. DE INCENDIOS EQUIPADA Ø 20 LONGITUD 20 m. CON MARMOL METALICO

	ARQUITECTO	D. JOSE GARCIA-NIETO	EL ARQUITECTO
	PROYECTO DE EJECUCION	* RESIDENCIA DE LA TERCERA EDAD* CAMINO DEL MOLINO 84 - PINTA DE BUTRAGO GARGANTILLA DEL LOZoya Y PINTA DE BUTRAGO (MADRID)	LA PROPIEDAD
REF	488-15	AUTOR DEL INCENDIO	COMUNIDAD DE MADRID- CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE
ESCALA	1/100	CONSEJO DE MADRID	ADMINISTRACION DE LA PROTECCION CONTRA INCENDIOS
FECHA	FEBRERO-2016	PLANO	PROTECCION CONTRA INCENDIOS

A2=420 x 594

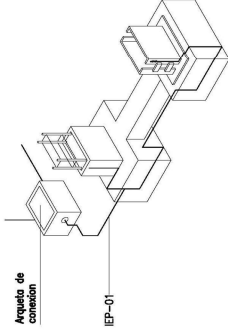


	ARQUITECTO	D. JOSE GARCIA-Nieto	EL ARQUITECTO
	PROYECTO DE EJECUCION	"RESIDENCIA DE LA TERCERA EDAD"	LA PROPIEDAD
	CAMINO DEL MOLINO SIN - PINILLA DE BUTRAGO		
	GARGANTA DEL LOZoya Y PINILLA DE BUTRAGO (MADRID)		
	AUTOR DEL PROYECTO		
	COMUNIDAD DE MADRID - CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE		
	ADMINISTRACION LOCAL Y ORDENACION DEL TERRITORIO		
	PUNTO		
	IS-02		
	FECHA		
	FEBRERO-2016		



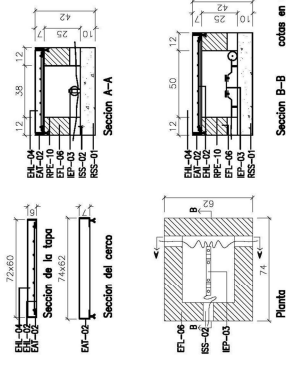
PUESTA A TIERRA DE CABLE DE COBRE DESMUNDO REQUERIMIENTO DE CABLE DE 35 mm<sup>2</sup> MINIMO Y 80 CM. PUEDEN DISPONER EN EL FONDO DE LAS ZANAS DE CIMENTACION  
PICA PUESTA A TIERRA DE ACERO REQUERIMIENTO DE COBRE 6/14 CM LONGITUD 200 CM  
SEPARACION MINIMO 10 CM ENTRE LOS PUNTOS DE LA CONDUCCION CONECTADOS A ESTA Y  
SEPARACION UNA DISTANCIA NO MENOR DE 1 M.  
ARQUETA DE CONEXION A LA CONDUCCION ENTERRADA DE LAS CONEXIONES PRINCIPALES DE  
BAUADA A TIERRA DE LAS INSTALACIONES DEL EDIFICIO.

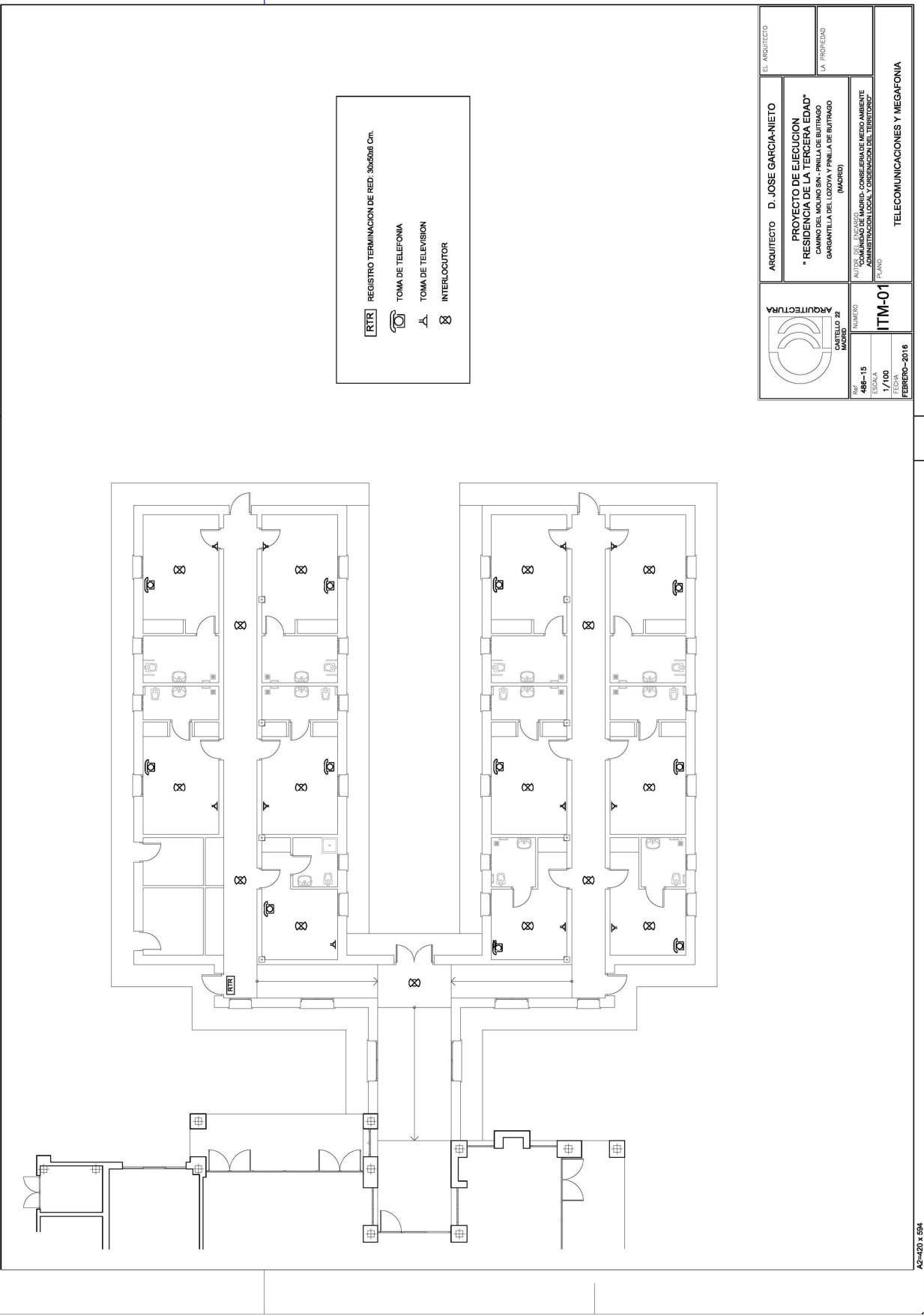
IEP-04 CONDUCCION ENTERRADA



Esquema de conexión con los soportes

IEP-06 ARQUETA DE CONEXION





## **ANEXO VI**

### **PLAN ESPECIAL**

## I. COMUNIDAD DE MADRID

### C) Otras Disposiciones

#### Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

- 17** *ACUERDO 33/2019, de 25 de abril, de la Comisión de Urbanismo de Madrid, relativo al Plan Especial de equipamientos para la implantación de infraestructuras municipales, Centro de Día y Residencia para la Tercera Edad, en Pinilla de Buitrago, promovido por el Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago.*

La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 25 de abril de 2019, a propuesta del Director General de Urbanismo y Suelo, de fecha 15 de abril de 2019, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.3.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, ha adoptado el siguiente

#### ACUERDO

##### Primero

Aprobar definitivamente el Plan Especial de equipamientos para la implantación de infraestructuras municipales, Centro de Día y Residencia para la Tercera Edad, en Pinilla de Buitrago, promovido por el Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago, con las condiciones señaladas en la propuesta de la Dirección General de Urbanismo y Suelo.

##### Segundo

Publicar el presente Acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Contra el presente Acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Madrid, a 25 de abril de 2019.—La Secretaria General Técnica, María Rosario Jiménez Santiago.

(03/15.435/19)





Subdirección General de Régimen Jurídico  
Secretaría General Técnica  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

## **NOTIFICACIÓN**

La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 25 de abril de 2019, a propuesta del Director General de Urbanismo y Suelo, de fecha 15 de abril de 2019, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.3.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, ha adoptado el siguiente

## **ACUERDO**

**PRIMERO:** **Aprobar definitivamente** el "Plan Especial de Equipamientos para la implantación de infraestructuras municipales, Centro de Día y Residencia para la Tercera Edad, en Pinilla de Buitrago", promovido por el Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago, con las condiciones señaladas en la propuesta de la Dirección General de Urbanismo y Suelo.

**SEGUNDO:** **Publicar** el presente Acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Contra el presente Acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Asimismo, se acompaña copia del informe de la Dirección General de Urbanismo y Suelo.

La documentación técnica debidamente diligenciada puede solicitarse a la Dirección General de Urbanismo y Suelo.

Madrid, a fecha de firma  
**EL JEFE DE ÁREA DE  
RÉGIMEN JURÍDICO**

Firmado digitalmente por LUIS RAMÓN PÉREZ MARTÍN  
Organización: COMUNIDAD DE MADRID  
Fecha: 2019.05.08 11:23:19 CEST  
Huella dig.: e23ee35106471e50e1372e83c34c813777883a1c

Fdo. Luis Ramón Pérez Martín.

**AYUNTAMIENTO DE GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO**  
**c/ Carretas, 34**  
**28739-Gargantilla del Lozoya**  
**MADRID**

C/ Alcalá, nº 16.  
28014 Madrid.  
Tel. +34 91 438 21 88  
regimenjuridico.maot@madrid.org



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1018188496672451668851**


**CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

**RMM**

**Expte:** 44.775/19

**Reur:** 94677

**Nº Registro de Entrada:** 10/093941.9/19, REGAGE19e00001732967

**Fecha de Entrada:** 29 de marzo y 13 de abril de 2019

**Remitente:** Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago.

**Asunto:** Aprobación definitiva del Plan Especial de Equipamientos para la implantación de infraestructuras municipales: Centro de Día y Residencia para la Tercera Edad en Pinilla de Buitrago.

**Planeamiento vigente:** Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Gargantilla del Lozoya aprobadas el 13 de Marzo de 1975 por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid (COPLACO).


**INFORME TÉCNICO-JURÍDICO**

**PRIMERO:** Con fecha 29 de marzo de 2019, entra en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio oficio del Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago en el que solicita la aprobación definitiva del Plan Especial de Equipamientos para la implantación de infraestructuras municipales: Centro de Día y Residencia para la Tercera Edad en Pinilla de Buitrago.

Al efecto se adjunta un ejemplar del documento técnico, compuesto de un total de 141 páginas con las diligencias relativas a su aprobación provisional otorgada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 26 de marzo de 2019, en formato CD.

Así mismo se acompaña, en formato papel, parte de la documentación administrativa llevada a cabo en sede municipal; en concreto la siguiente:

1. Decreto de la Alcaldía de aprobación inicial del Plan Especial.
2. Informe relativo al impacto en la infancia, adolescencia y familia.
3. Informe relativo al impacto de género.
4. Informe relativo a la supresión de barreras arquitectónicas.
5. Informe de impacto por razón de orientación sexual.
6. Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural.
7. Informe relativo a la incidencia sobre las telecomunicaciones.
8. Certificado de inscripción en el Inventario de Bienes.
9. Documentación catastral, por la que se acredita la titularidad municipal de la parcela.
10. Certificado de aprobación provisional.
11. Informe de Sostenibilidad y Viabilidad Económica firmado por el Secretario Interventor con fecha 28 de marzo de 2019.

En el propio documento técnico se incorporan algunos de los informes sectoriales, así como el Certificado relativo a la exposición al público de este instrumento de planeamiento.

Por último, con fecha 13 de abril de 2019 se recibe oficio del Alcalde Presidente del Ayuntamiento que acompaña al Certificado del Secretario del Ayuntamiento de Bustarviejo de fecha 13 de abril de 2019, en el que se hace constar que en el documento del Plan Especial de Equipamiento para la implantación de infraestructuras municipales, centro de Día y Residencia de la Tercera Edad que ha sido objeto de aprobación provisional, se ha incluido por error el Plano nº 10, de delimitación del suelo urbano de las Normas, que debe ser anulado del expediente, no afectando al contenido del Plan Especial.

## SEGUNDO: CENTRO DE DÍA Y RESIDENCIA DE LA TERCERA EDAD (PRIMERA FASE)

El Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago tramita en el año 2008 un Plan Especial de Infraestructuras para la construcción de una Residencia para la Tercera Edad en la Parcela 374 del Polígono 17, en Pinilla de Buitrago. La Comisión de Urbanismo lo aprueba definitivamente con fecha 24 de septiembre de 2009 (Ac. 210/09) y se publica en el BOCM de fecha 10 de noviembre de 2009. Se encontraban entonces en vigor las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente en junio de 1986.

En virtud de la aprobación definitiva del Plan Especial, la parcela se destina a Equipamiento Dotacional, Residencia de la Tercera Edad, previéndose una superficie construida total de 1.336 m<sup>2</sup>. Durante los años 2014 y 2015 se llevan a cabo las obras de urbanización, así como la construcción del Centro de Día y la Residencia para la Tercera Edad, aunque únicamente en su primera fase.

**A.- El Centro de Día**, actualmente en funcionamiento, tiene una superficie construida de 319,25 m<sup>2</sup>, a los que se suman 50,48 m<sup>2</sup> de porches, y se distribuye en tres zonas principales: Zona administrativa, Zona de atención especializada y Zona de Servicios Generales.

**B.- La Residencia de la Tercera Edad (primera fase)**, ya construida, tiene capacidad para albergar a 19 residentes y se ha construido como un edificio anexo al Centro de Día, desde el que se accede a través del vestíbulo central, desarrollándose en dos alas paralelas en las que se ubican:

- 3 habitaciones individuales con sus respectivos baños
- 4 habitaciones dobles con sus respectivos baños
- 4 habitaciones dobles adaptadas con sus respectivos baños
- 2 almacenes

La superficie construida total es de 469,95 m<sup>2</sup>, existiendo un patio ajardinado interior que supone 122,32 m<sup>2</sup> de superficie. Tanto el perímetro del Centro del Día como el de la Residencia están delimitados por una acera de 1 m de anchura.

El Centro de Día y la Residencia (Primera fase), ambos ya ejecutados, se encuentran ubicados en la Parcela 374 del Polígono 17.

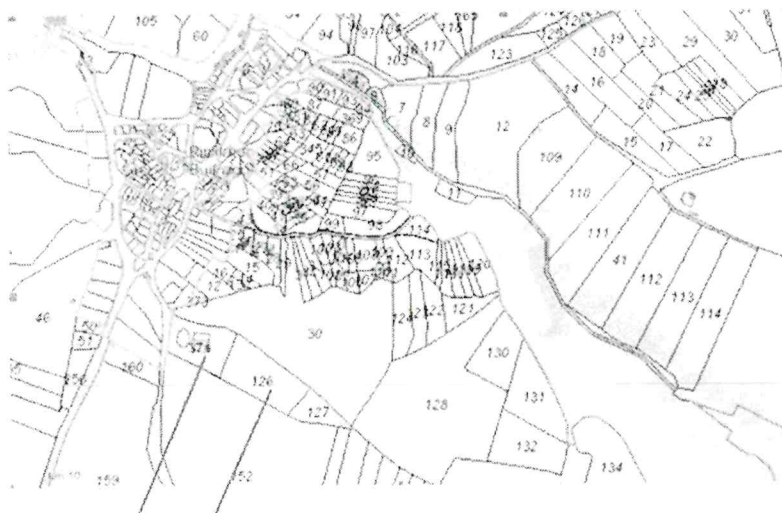
## TERCERO: SITUACIÓN, DESCRIPCIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

El ámbito del Plan Especial abarca las dos parcelas de propiedad municipal que han quedado referidas, situadas a unos 100 m del casco urbano de Pinilla de Buitrago, al que se accede por el



Camino del Molino. Se trata de las Parcelas 374 y 126 del Polígono 17 del Catastro de Rústica, que, según el Inventario Municipal de Bienes, figuran con la calificación de bienes de servicios públicos destinados directamente al cumplimiento de los servicios sociales.

Se encuentra muy próximo al casco urbano de Pinilla de Buitrago, dispone de acceso urbanizado a través del Camino del Molino y cuenta con abastecimiento de agua, conexión con la red de saneamiento y depuración, suministro eléctrico, telefonía y alumbrado público de la primera fase de la Residencia de la Tercera Edad y del Centro de Día.



Situación de las Parcelas 374 y 126 del Polígono 17 con respecto al núcleo urbano de Pinilla de Buitrago

Según los datos catastrales aportados en el expediente, el ámbito del Plan Especial tiene una superficie total de 11.570 m<sup>2</sup> divididos en:

- Parcela 374 del Polígono 17 del Catastro de Rústica, de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie, en la que se ubica el Centro de Día y la Residencia de la Tercera Edad (referencia catastral 28063A017003740000ZO).
- Parcela 126 del Polígono 17 del Catastro de Rústica, de 6.570 m<sup>2</sup> de superficie. No consta que haya en ella edificación alguna (referencia catastral 28063A017001260000ZE).

Las dos parcelas que constituyen el ámbito del Plan Especial están clasificadas por el planeamiento vigente (NNSS 75) como Suelo Rústico y tras la aprobación definitiva del Plan Especial seguirán teniendo la misma clasificación.

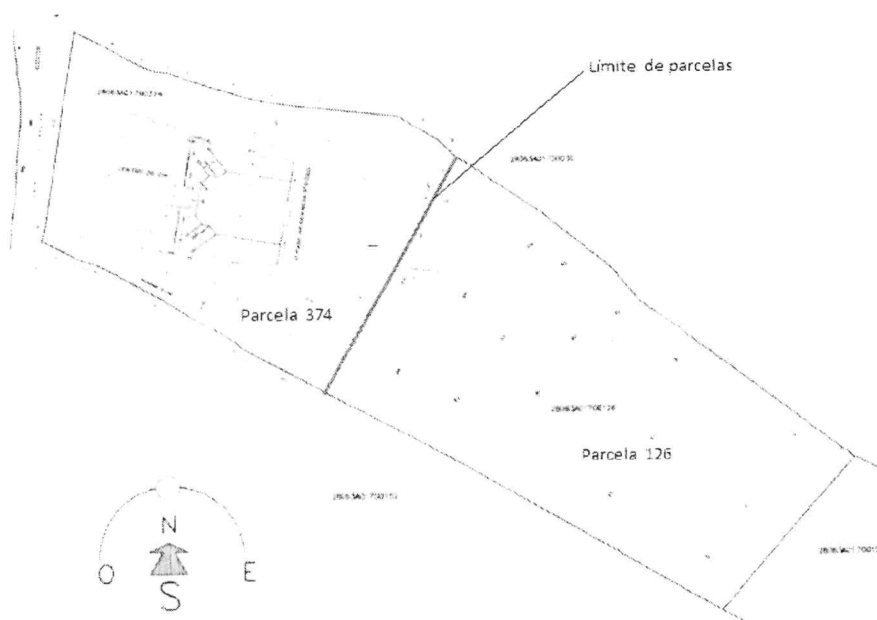
En cuanto a las afecciones ambientales, las dos parcelas se encuentran incluidas en Monte Preservado, consistente en masas arbóreas de castañar, robledal y fresnedal, por lo que, según la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid deberán establecerse medidas compensatorias. Así mismo se encuentran afectadas por el PORN de la Sierra de Guadarrama, Decreto 96/2009, de 18 de noviembre del Consejo de Gobierno por el que se aprueba la ordenación de los recursos naturales de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid. Las parcelas se ubican en la Zona de Transición y dentro del ámbito de aplicación del Plan de Ordenación del Embalse de Riosequillo, Decreto 120/2002, de 5 de julio.



No se ven afectados Montes de Utilidad Pública, ni ZEPA, LIC-ZEC, ni Hábitats naturales de interés comunitario, ni tampoco vías pecuarias.

En el Plano siguiente se reflejan ambas construcciones sobre el ámbito total del presente Plan Especial, compuesto por las Parcelas catastrales 374 y 126, ambas del Polígono 17 de rústica, de propiedad municipal.

Plano de situación de las edificaciones existentes en el ámbito del Plan Especial



#### CUARTO: JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL PLAN ESPECIAL

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago aprobadas definitivamente en 1986 fueron declaradas nulas por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de fecha 14 de diciembre de 2015, lo que llevó consigo la anulación del Plan Especial que había posibilitado la construcción tanto del Centro de Día como de la primera fase de la Residencia de la Tercera Edad.

En el municipio se ha venido produciendo un incremento de la población mayor de 60 años, que en la actualidad supone el 21% del número total de habitantes, haciéndose necesaria la ampliación de la Residencia, de forma que su capacidad se incremente en 30 residentes más, distribuidos en 18 habitaciones, llegando a una capacidad total de 49 residentes. Para llevar a cabo la necesaria ampliación, el Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya ha adquirido la parcela colindante a la 374 del Polígono 17, que es la Parcela 126 del mismo Polígono.

Según se hace constar en el Informe de Sostenibilidad y Viabilidad Económica, la Consejería de Políticas Sociales y Familia será la encargada de construir la ampliación de la Residencia de la Tercera Edad, haciéndose cargo del sostenimiento y funcionamiento de la misma, una vez que las parcelas municipales sean cedidas a la Comunidad de Madrid y se firme el Convenio entre las dos administraciones tras la aprobación definitiva de este Plan Especial.



Dada la clasificación de las parcelas por las vigentes NNSS 75 como suelo rústico y la posterior anulación del Plan Especial de 2009, se requiere la formulación y aprobación de este Plan Especial, con la finalidad de dotar de cobertura jurídica a lo ejecutado conforme al Plan Especial aprobado por la Comisión de Urbanismo, ahora anulado. De igual modo se pretende cubrir mediante su ordenación las necesidades futuras de este equipamiento, al amparo de lo dispuesto en el artículo 50.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que prevé el desarrollo de Planes Especiales cuyo fin sea "la definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución", siendo, según la clasificación funcional establecida en el artículo 36.2.b).2º del mismo cuerpo legal, un Plan Especial para definir una Red Pública General de Equipamientos Sociales.

## QUINTO: DESCRIPCIÓN DE LA AMPLIACIÓN PROPUESTA

Según consta en la Memoria presentada, tanto la superficie ya construida como la ampliación propuesta estaban ya previstas en el Plan Especial original, que fue aprobado en 2009, siendo necesario únicamente ajustar las dimensiones para cumplir con las condiciones de accesibilidad universal para personas con movilidad reducida actualmente vigentes, habiéndose tenido especialmente en cuenta, a la hora de diseñar los distintos espacios, que se trata de unas instalaciones destinadas a personas de edad avanzada. Ello ha motivado la necesidad de ampliar ligeramente la superficie ocupada respecto a la del Plan Especial de 2009 y ocupar, aunque sólo mínimamente, la colindante Parcela 126.

Se accederá a la segunda fase de la Residencia desde las galerías de distribución de la primera fase y se seguirá un esquema de distribución similar, desarrollándose las habitaciones en dos alas paralelas con un patio central ajardinado. En el anteproyecto ya redactado, se prevén las siguientes dependencias:

- 1) 6 habitaciones individuales con sus respectivos baños
- 2) 8 habitaciones dobles con sus respectivos baños
- 3) 4 habitaciones dobles adaptadas con sus respectivos baños
- 4) Sala Común para reuniones con familiares
- 5) Sala de instalaciones
- 6) 2 almacenes

Por tanto, la segunda fase de la Residencia tendrá capacidad para albergar a 30 residentes. Su superficie construida total será de 800 m<sup>2</sup>, existiendo un patio ajardinado interior que supone 160,51 m<sup>2</sup> de superficie.

Esta segunda fase se construirá ocupando 632,87 m<sup>2</sup> de la parte posterior de la Parcela 374 y únicamente 167,13 m<sup>2</sup> de la parte delantera de la Parcela 126, siendo ésta la superficie mínima que debe necesariamente ocuparse para que la Residencia cumpla con la legalidad vigente sobre accesibilidad universal. El resto de las dos parcelas permanecerá en su estado natural, sin plantearse ninguna actuación presente ni futura sobre este terreno natural, respetando el arbolado existente.

## SEXTO: ZONIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Se propone la delimitación y regulación urbanística de la totalidad del ámbito del Plan Especial, clasificado como Suelo Rústico por las NNSS vigentes, con el fin de establecer la ordenación pormenorizada necesaria para la regulación del uso pretendido.



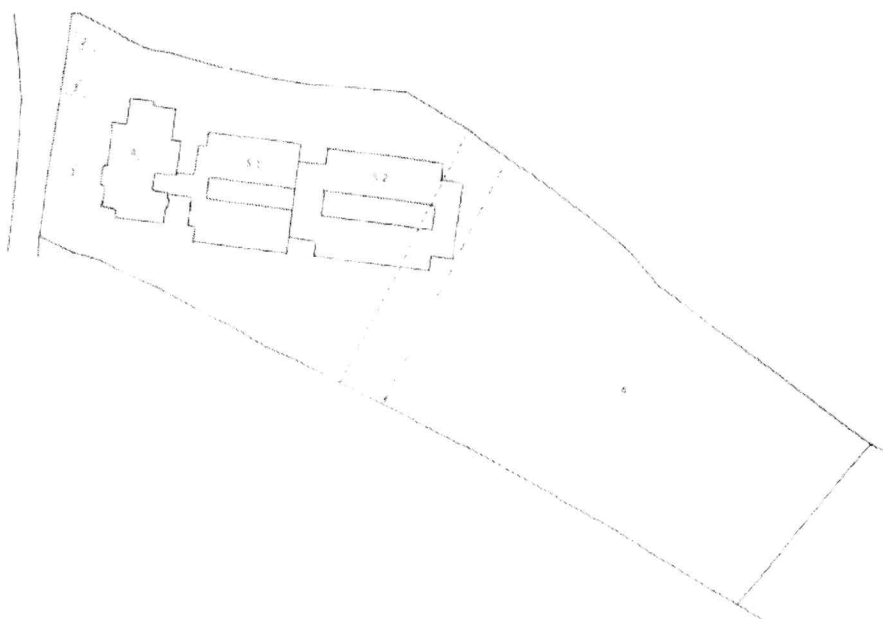
## A.- ZONIFICACIÓN

El ámbito del Plan Especial se divide en las siguientes zonas:

DENOMINACIÓN	SUP (m <sup>2</sup> )
1.- Zona de Acceso Peatonal	45,00
2.- Zona de Acceso Vehículos	1.047,00
3.- Aparcamiento	70,00
4.- Centro de Día	319,25
5.1.- Primera Fase Residencia	469,95
5.2.- Segunda Fase Residencia	800,00
6.- Superficie en estado natural	8.818,80
ÁMBITO PLAN ESPECIAL	11.570,00

En el siguiente plano se refleja la zonificación del Plan Especial:

1	Acceso Peatonal
2	Acceso Vehículos
3	Aparcamiento
4	Centro de Día
5.1	1ª Fase Residencia
5.2	2ª Fase Residencia
6	Terreno en su estado natural



## B.- REGULACIÓN URBANÍSTICA

Las Condiciones Urbanísticas establecidas para las diferentes zonas en las que se subdivide el



ámbito del Plan Especial son las siguientes:

- 1.- Zona de acceso peatonal: no se permite ningún tipo de edificación, permitiéndose el acceso de peatones y resultando de aplicación el artículo 3.6.8 de las Normas Urbanísticas de las vigentes NNSS respecto a las condiciones estéticas de los cerramientos.
- 2.- Zona de acceso de vehículos: no se permite ningún tipo de edificación, permitiéndose el acceso de vehículos, liberando una franja de 10 m para el acceso de bomberos: resulta igualmente de aplicación el artículo 3.6.8 de las Normas Urbanísticas respecto a las condiciones estéticas de los cerramientos.
- 3.- Zona de aparcamiento: no se permite ningún tipo de edificación, permitiéndose el aparcamiento de vehículos en superficie. Igualmente se aplica el precitado artículo 3.6.8 de las Normas Urbanísticas de las NNSS.

4.- Centro de Día.

5.1-Primera Fase Residencia. y 5.2.-Segunda Fase Residencia.

Para estas tres zonas se establecen una serie de condiciones y parámetros cuya comparación con los establecidos por las NNSS 75 para el suelo rústico, se resumen en la siguiente tabla:

	NORMAS SUBSIDIARIAS	PLAN ESPECIAL
<b>Ocupación Máxima sobre parcela</b>	30 %	13 %
<b>Edificabilidad</b>	0,2 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	0,48 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> (*)
<b>Altura máxima</b>	1 Planta	1 Planta
<b>Parcela Mínima</b>	No se fija	11.570 m <sup>2</sup>
<b>Denominación</b>	Especial Equipamiento	Especial Equipamiento
<b>Carácter</b>	Local	Local

(\*) El análisis de este parámetro se contiene en el Apartado *Valoración Técnica* del presente informe.

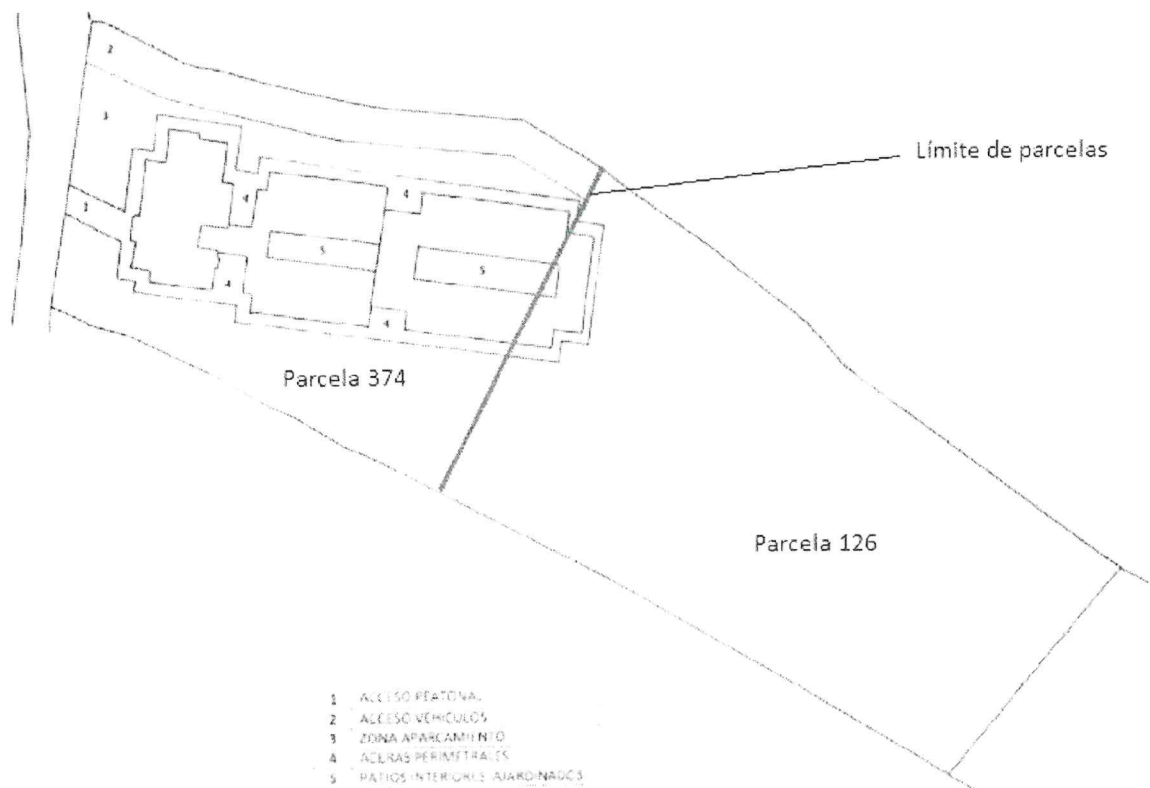
6.- Terreno en su estado natural

No se permite ningún tipo de edificación en esta zona. El terreno se mantendrá en su estado natural. Se cumplirán las condiciones estéticas del artículo 3.6.8 de las NNUU de las NNSS vigentes.

En el plano siguiente se refleja el tratamiento del suelo, que se limita a las zonas grafiadas en el mismo.



Todo el terreno restante queda en su estado natural y así se mantendrá en el futuro.



## SEPTIMO: TRAMITACION LLEVADA A CABO EN SEDE MUNICIPAL

En el expediente remitido constan las siguientes actuaciones:

1. Mediante Decreto del Alcalde de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago de fecha **3 de noviembre de 2018**, se resolvió:

- **Aprobar inicialmente el Plan Especial** de Infraestructuras para la implantación de infraestructuras municipales: Centro de Día y Residencia para la Tercera Edad en Pinilla de Buitrago, así como el Estudio de Evaluación Estratégica.
- Abrir un trámite de exposición al público por plazo de cuarenta y cinco días, para que aquellos que se consideren interesados puedan presentar alegaciones, notificando individualmente a todos los que se consideren afectados.

2. Con fecha 26 de febrero de 2018, la **Dirección General de Servicios Sociales e Integración Social** de la Consejería de Políticas Sociales y Familia, informa que, examinado su contenido, se valora que no existe impacto en materia de orientación sexual, identidad o expresión de género, por cuanto no puede dar lugar a ningún tipo de discriminación por la citada materia.

3. Con fecha 28 de marzo de 2018, la **Dirección General de Patrimonio Cultural** de la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes evacua informe en el que señala que la zona objeto del



Plan Especial se encuentra fuera del Casco Histórico de Pinilla de Buitrago del Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico, no teniendo a priori afecciones sobre el Patrimonio Histórico, por lo que se informa favorablemente, si bien con la prescripción de que en el caso de aparición de restos de valor histórico y arqueológico, deberán comunicarse de conformidad con lo previsto en el artículo 31 de la Ley 3/3013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

4. Con fecha 19 de mayo de 2018, por el Arquitecto Técnico Municipal se evacua informe que concluye señalando que no existe afección alguna en las materias reguladas en el artículo 22 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la Disposición Adicional Décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de las Familias Numerosas; en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de hombres y mujeres.

5. El Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago certifica, con fecha 2 de marzo de 2019, que se procedió a la publicación del anuncio de la aprobación inicial del Plan Especial con su Estudio de Evaluación Ambiental Estratégica, en el BOCM nº 307 de fecha 26 de diciembre de 2018, en el Diario LA RAZON de fecha 25 de enero de 2019, en la página Web municipal y en los Tablones de Anuncios del municipio, **sin que se hayan presentado alegaciones.**

6. Con fecha **7 de marzo de 2019**, la **Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad** evacua el Informe Ambiental Estratégico, de conformidad con lo previsto en el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

En el mismo consta que, con fecha 23 de febrero de 2018, el Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago remite el Plan Especial de Infraestructuras para la implantación de infraestructuras municipales: Centro de Día y Residencia para la Tercera Edad en Pinilla de Buitrago, así como el Estudio de Evaluación Ambiental Estratégica, documentos que habían sido aprobados inicialmente con fecha 22 de febrero de 2018 (SIA 18/047); que incorporados nuevos documentos, por el Ayuntamiento se realiza una nueva aprobación inicial con fecha 3 de noviembre de 2018, solicitando el 5 de noviembre de 2018 una nuevo informe ambiental (SIA 18/222); dado que examinada la documentación remitida se observa que el documento describe con mayor detalle las actuaciones, sin modificar la localización, uso del suelo, superficies totales ni superficies edificables, se considera que la documentación cumple los requisitos exigidos en la Ley 21/2013, y se inicia la evaluación ambiental estratégica.

Así mismo se hace constar que se considera como antecedente el informe jurídico elaborado con fecha 10 de julio de 2018 por la Subdirección General de Régimen Jurídico sobre el alcance del artículo 6.7 del Plan de Ordenación del Embalse de Riosequillo.

Dado que ya se habían solicitado y elaborado informes por parte del Canal de Isabel II, de fecha 18 de julio de 2018 y por la Dirección General de Salud Pública de fecha 23 de mayo de 2018, se indicó a estos organismos que emitieran nuevo informe en el plazo de 45 días, ya que en caso contrario se consideraría el ya emitido, recibándose únicamente informe del Canal de Isabel II de fecha 8 de enero de 2019.

Con dichas consideraciones resulta que se han realizado consultas y se han evacuado informes por los Organismos que se indican a continuación:



- **Servicio de Sanidad Ambiental**, emitido con fecha 23 de mayo de 2018. En síntesis señala que:

El término municipal estaría incluido en una zona de potencial alto de emisión de radón, por lo que el proyecto de edificación deberá adoptar soluciones constructivas adecuadas para evitar la presencia de este gas en el interior de la Residencia, citando a modo de referencia las recomendaciones publicadas por el Consejo de Seguridad Nuclear, organismo competente en la materia.

Se advierte de la necesidad de mitigar la posible aparición de episodios de plagas de mosquitos y moscas en el Programa de Vigilancia de plagas del Ayuntamiento; y en la fase de obras aplicar las mejoras técnicas disponibles para controlar la presencia de polvo, partículas, plagas y polvo, que podrían tener un efecto acumulativo, en caso de coincidir con las obras del Cementerio.

- **Dirección General de Emergencia, Servicio de Prevención Civil**, no consta su emisión.
- **Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación**, emitido con fecha 5 de diciembre de 2018. Indica que:

El ámbito del Plan Especial se encuentra en suelo calificado como terreno forestal y en zona de interfaz urbano-forestal, por lo que se considera necesario tener en cuenta el riesgo por incendio forestal y considerar y adoptar las medidas preventivas y de protección ante incendios forestales contenidas en el Plan de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales de la Comunidad de Madrid, INFOMA, aprobado por Decreto 59/2017, de 6 de junio, y en particular lo establecido en su Anexo 2, así como que se deberá elaborar un Plan de Autoprotección de la instalación encaminado a evitar el riesgo por incendio, teniendo en cuenta tanto lo establecido en la citada legislación como en la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales, Real Decreto 893/2013, de 13 de noviembre.

Así mismo señala que se trata de una actividad sujeta a la obligación de disponer de un plan de autoprotección, según establece el Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los Centros, establecimientos y dependencias dedicadas a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia.

- **Canal de Isabel II**, emitido con fecha 21 de enero de 2019 respecto al cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales, que establece que en las Normas Urbanísticas del Plan Especial se incluyan artículos relativos a las Normas Particulares de la Urbanización e impone una serie de condiciones.
- La **Subdirección General de Recursos Naturales Sostenibles** informa con fecha 4 de octubre de 2018, que, para evitar efectos significativos sobre el medio ambiente, se deberán regular aspectos como el control de las emisiones lumínicas, la regulación de las emisiones sonoras, el soterramiento de la acometida eléctrica, la ejecución de las obras fuera del periodo comprendido entre marzo y agosto y la plantación de ejemplares arbóreos y arbustivos autóctonos en la parcela, para compensar la pérdida de ejemplares.



- **Servicio de Informes Técnicos Medioambientales**, emitido con fecha 4 de septiembre de 2018 y aclaración posterior de fecha 5 de diciembre de 2018.

Por el Área de Conservación de Montes, con fecha 4 de septiembre de 2018 se ponen de manifiesto las siguientes afecciones:

- o Monte Preservado. Las parcelas se encuentra ubicada dentro de una masa de castañar, robledal y fresnedal, que según el Anexo Cartográfico de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, es Monte Preservado.
- o Terreno Forestal. Las parcelas se ubican en terreno forestal o monte, teniendo una fracción de cabida cubierta entre el 40% y el 70 %, por lo que, en aplicación de la citada Ley 16/1995, se establece la obligación de reforestar una superficie no inferior al cuádruple de la ocupada.
- o Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama, Zona de Transición. Decreto 96/2009 de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid. Su artículo 2.2 señala que las disposiciones del Plan de Ordenación del Embalse de Riosequillo son de aplicación prioritaria, aplicándose estas en aquellos supuestos en los que no contradigan las del Plan del Embalse.
- o Plan de Ordenación del Embalse de Riosequillo, Decreto 120/2002, de 5 de julio, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, estando ubicadas en la Zona de Conservación de uso ganadero tradicional con régimen de protección especial.
- o No afecta a ZEPA, LIC-ZEC, Hábitats Naturales de Interés Comunitario, Monte de Utilidad Pública ni Vías Pecuarias.

Y se concluye señalando que, por todo ello, la actuación supone efectos significativos en el medio ambiente. Por el Área de Conservación de Montes, con fecha 5 de diciembre de 2018, se emite informe de aclaración al anterior en el que se hacen las siguientes consideraciones:

- o Como las infraestructuras necesarias para el funcionamiento de la Residencia de la Tercera Edad y el Centro de Día están ya ejecutadas, una ampliación de la misma no tendría por qué provocar nuevos efectos ambientales para su construcción: se cuenta con acceso viario, abastecimiento de agua, conexión con la red de saneamiento y depuración, suministro eléctrico, telefonía y alumbrado público.
- o Las parcelas afectadas se encuentran muy próximas al casco urbano, lo que es, en principio, preferible a la ubicación en zonas naturales más alejadas y por tanto, menos antropizadas,
- o El resto de la superficie del terreno de las parcelas afectadas se mantendrá en su estado natural, sin plantearse ninguna actuación ni presente ni futura sobre este terreno residual: se respetará el arbolado existente y, si algún ejemplar se viese afectado por la huella de la edificación, se trasplantará y si no sobreviviese, se plantarán 50 ejemplares nuevos de la misma especie.



- Por el Ayuntamiento se señala que la reforestación impuesta al Plan Especial del año 2009, por el que se construyó la Primera Fase de la Residencia de Ancianos, ha sido ya llevada a cabo en distintos puntos del término municipal.
  - Respecto a que la parcela está en el límite pero dentro del ámbito de aplicación del Plan de Ordenación del Embalse de Riosequillo, aprobado por Decreto 120/2002, de 5 de julio, se hace valer el informe evacuado por la Subdirección General de Régimen Jurídico respecto a la construcción de otra infraestructura, el Cementerio de Pinilla de Buitrago, que concluía entendiendo que es posible autorizar con carácter excepcional este tipo de instalaciones de acuerdo con el artículo 6.7 del Plan de Ordenación, al tratarse de Normas Generales de aplicación a todas las zonas en las que se divide el ámbito del Plan de Ordenación.
- Por último, se establecen una serie de condicionantes respecto al cumplimiento de la **Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido** y los Reales Decretos que la desarrollan.

7. Con fecha 26 de marzo de 2019, el Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Gargantilla de Lozoya y Pinilla de Buitrago evacua informe de conformidad con la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, en el que se pone de manifiesto que el Plan Especial objeto de este informe no tiene incidencia en materia de Telecomunicaciones.

8. Con fecha 28 de marzo de 2019 se emite Informe de Sostenibilidad y Viabilidad Económica suscrito por el Secretario Interventor del Ayuntamiento con fecha 28 de marzo de 2019, que concluye indicando que el mismo no supone afección a las arcas municipales, dado que tanto su construcción como su mantenimiento se llevarán a cabo por la Comunidad de Madrid a través de la Consejería de Políticas Sociales y Familia.

9. El Pleno del Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago con fecha 29 de marzo de 2019 adoptó el acuerdo de **aprobar provisionalmente** el Plan Especial de Infraestructuras para la implantación de infraestructuras municipales: Centro de Día y Residencia para la Tercera Edad en Pinilla de Buitrago.

## OCTAVO: VALORACION TECNICA

Una vez examinado el documento, el Plan Especial de Equipamientos para la implantación de infraestructuras municipales: Centro de Día y Residencia para la Tercera Edad en Pinilla de Buitrago se considera viable urbanísticamente por las siguientes razones:

- Se trata de una infraestructura de interés general, cuya necesidad queda justificada.
- La ubicación del Centro de la Tercera Edad y de la Residencia de Ancianos en las parcelas municipales elegidas resulta viable según el planeamiento general vigente, manteniendo las mismas su clasificación como suelo rústico tras la aprobación del Plan Especial.
- El documento contiene las determinaciones necesarias. No obstante, se debe anular el *Plano nº 10, Delimitación del Suelo Urbano, Polígonos de Ordenanza*, que tiene un contenido erróneo. En ese mismo sentido se manifiesta el Secretario Municipal en el Certificado de 13 de abril de 2019, que ha quedado reseñado en el Apartado Primero.



- Todos los informes de los organismos con competencias sectoriales han sido emitidos en sentido favorable y sus condiciones han sido incorporadas.
- El parámetro de edificabilidad asignado al suelo rústico por las NNSS 76 se ve superado en el Plan Especial, lo que resulta viable urbanísticamente, al considerarse una determinación pormenorizada por el artículo 42.2 de la Ley 9/2001, que puede ser modificado por el Plan Especial, según el artículo 50.2 de dicha ley.

A todo lo cual resultan de aplicación los siguientes **FUNDAMENTOS DE DERECHO**:

**PRIMERO:** El presente Plan Especial se ha tramitado de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en virtud de la remisión establecida en el artículo 59.1, si bien con las especialidades previstas en el artículo 59.3 del mismo cuerpo legal. El procedimiento de aprobación de un Plan Especial de iniciativa municipal, según dispone el artículo 59.2 es el siguiente:

- a) La aprobación inicial corresponderá al Alcalde.
- b) Sólo se requerirá de órganos y entidades administrativas los informes que estén legalmente previstos como preceptivos, por esta Ley o la legislación sectorial.
- c) La aprobación provisional procederá sólo cuando el Municipio no sea competente para acordar la definitiva, correspondiendo en tal caso la aprobación provisional al Pleno del Ayuntamiento.

De acuerdo con lo expuesto en los anteriores apartados, se constata que en la tramitación del expediente se han observado las prescripciones legales establecidas y que, tanto la aprobación inicial como la provisional se han otorgado por el órgano competente del Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago en la forma prescrita en los artículos 21.j) y 22.1.c) de la Ley 7/1985, 2 de abril, de Bases de Régimen Local.

Así mismo, el expediente ha sido sometido al trámite de información pública e informes de los organismos sectoriales con competencias afectadas, no constando la presentación de alegaciones al respecto. La Memoria incluye la previsión de garantizar la accesibilidad de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid

Por último, señalar que el Plan Especial de Infraestructuras incluye un Estudio Económico Financiero y un Informe de Sostenibilidad y Viabilidad Económica suscrito por el Secretario Interventor del Ayuntamiento con fecha 28 de marzo de 2019.

**SEGUNDO:** El objeto del citado Plan Especial constituye una de las funciones que tienen atribuidas los Planes Especiales, conforme con lo dispuesto en el artículo 50.1 de la LSM, que dispone: *"La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución"*.

Según la clasificación funcional de las redes que se establece en el artículo 36.2. b), el presente supuesto se trata de un Plan Especial de equipamientos sociales municipales, que tiene un doble objeto: recuperar la legalidad urbanística de la residencia existente y planificar adecuadamente su ampliación.



De conformidad con lo dispuesto en el artículo 51.1 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, los Planes Especiales deben justificar su propia conveniencia, así como su conformidad con los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico vigentes en dicho ámbito, y contener las determinaciones necesarias, cuestiones todas ellas analizadas en la valoración técnica.

Debe señalarse que el Proyecto de Obras que desarrolle el mismo, así como su ejecución material, deberá cumplir las condiciones señaladas por los informes de los diferentes órganos y entidades consultadas, así como someterse a los informes y permisos oportunos exigidos en la normativa aplicable.

Por lo expuesto, se constata que en la tramitación del expediente se han observado las prescripciones legales establecidas para su aprobación definitiva.

**TERCERO:** Conforme a lo dispuesto en el artículo 61.3.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la Comisión de Urbanismo es el órgano competente para la aprobación definitiva del Plan Especial, al tratarse de un municipio con una población de derecho inferior a 15.000 habitantes.

## CONCLUSIÓN

En virtud de lo expuesto, **se informa favorablemente** el Plan Especial de Equipamientos para la implantación de infraestructuras municipales: Centro de Día y Residencia para la Tercera Edad en Pinilla de Buitrago, ya que el mismo resulta conforme con el procedimiento establecido y reúne los requisitos exigidos en la normativa aplicable para su aprobación definitiva, debiendo cumplir con las condiciones señaladas en los siguientes informes: Dirección General de Patrimonio Cultural de fecha 28 de marzo de 2018; Servicio de Sanidad Ambiental de fecha 23 de mayo de 2018; Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Emergencias de fecha 5 de diciembre de 2018; Canal de Isabel II, de fecha 21 de enero de 2019; Subdirección General de Recursos Naturales Sostenibles, de fecha 4 de octubre de 2018; Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de fecha 5 de diciembre de 2018, e Informe Ambiental Estratégico emitido con fecha 7 de marzo de 2019 por la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad, los cuales deberán ser verificados por el Ayuntamiento en la fase de ejecución.

Anular el Plano nº 10, Delimitación del Suelo Urbano, Polígonos de Ordenanza, de acuerdo con el contenido del Certificado del Secretario del Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya de fecha 13 de abril de 2019, en el que se hace constar que en el documento del Plan Especial de Equipamiento para la implantación de infraestructuras municipales, Centro de Día y Residencia de la Tercera Edad que ha sido objeto de aprobación provisional, se ha incluido por error el Plano nº 10, de delimitación del suelo urbano de las Normas, que debe ser anulado del expediente, no afectando al contenido del Plan Especial.

### LA JEFE DEL AREA DE PLANEAMIENTO 3

Firmado digitalmente por CRISTINA BUSTAMANTE ARENAS  
Organización: COMUNIDAD DE MADRID  
Fecha: 2019.04.15 13:13:23 CEST  
Huella dig.: 45743b827affaf7779c25b68ca31b18dad3a9053

### Madrid, a fecha de firma EL JEFE DEL ÁREA DE TRAMITACION Y RESOLUCION DE PROCEDIMIENTOS

Firmado digitalmente por TOMAS REDONDO CARRERA  
Organización: COMUNIDAD DE MADRID  
Fecha: 2019.04.15 13:14:02 CEST  
Huella dig.: 45743b827affaf7779c25b68ca31b18dad3a9053



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0981298688590448044594



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

**RMM**  
**Expte:** 44.775/19

**Reur:** 94677

**Nº Registro de Entrada:** 10/093941.9/19, REGAGE19e00001732967

**Fecha de Entrada:** 29 de marzo y 13 de abril de 2019

**Remitente:** Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago.

**Asunto:** Aprobación definitiva del Plan Especial de Equipamientos para la implantación de infraestructuras municipales: Centro de Día y Residencia para la Tercera Edad en Pinilla de Buitrago.

**PROPUESTA DE ACUERDO**

En virtud del contenido del informe técnico- jurídico evacuado por el Área de Planeamiento 3 y por el Área de Tramitación y Resolución de Procedimientos con fecha 15 de abril de 2019 y de acuerdo con lo establecido en el artículo 61.3.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, procede que la Comisión de Urbanismo de Madrid, si así lo estima oportuno, adopte el Acuerdo de:

- PRIMERO:** **Aprobar definitivamente** el Plan Especial de Equipamientos para la implantación de infraestructuras municipales: Centro de Día y Residencia para la Tercera Edad en Pinilla de Buitrago con las condiciones señaladas en los siguientes informes: Dirección General de Patrimonio Cultural de fecha 28 de marzo de 2018; Servicio de Sanidad Ambiental de fecha 23 de mayo de 2018; Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Emergencias de fecha 5 de diciembre de 2018; Canal de Isabel II, de fecha 21 de enero de 2019; Subdirección General de Recursos Naturales Sostenibles, de fecha 4 de octubre de 2018; Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de fecha 5 de diciembre de 2018, e Informe Ambiental Estratégico emitido con fecha 7 de marzo de 2019 por la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad, los cuales deberán ser verificados por el Ayuntamiento en la fase de ejecución.
- SEGUNDO:** **Anular el Plano nº 10, Delimitación del Suelo Urbano, Polígonos de Ordenanza**, de acuerdo con el contenido del Certificado del Secretario del Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya de fecha 13 de abril de 2019, que hace constar el error de su inclusión en el expediente que ha sido objeto de aprobación provisional y solicita su anulación.
- TERCERO:** **Publicar** el Acuerdo en la forma legalmente establecida.

**LA SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA  
Y RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO**

Firmado digitalmente por JOSE TORTOSA DE LA IGLESIA  
Organización: COMUNIDAD DE MADRID  
Fecha: 2019.04.15 14:05:12 CEST  
Huella dig.: fd6b3b8ea04a3ec4465d06300e1497f2aadd05ad

Madrid, a fecha de firma  
**EL SUBDIRECTOR GENERAL  
DE URBANISMO**

Firmado digitalmente por RAFAEL EMILIO LLEONART TORÁN  
Organización: COMUNIDAD DE MADRID  
Fecha: 2019.04.15 14:08:12 CEST  
Huella dig.: fd6b3b8ea04a3ec4465d06300e1497f2aadd05ad

**CONFORME:** Elévese a la Comisión de Urbanismo de Madrid

**EL DIRECTOR GENERAL  
DE URBANISMO Y SUELO**

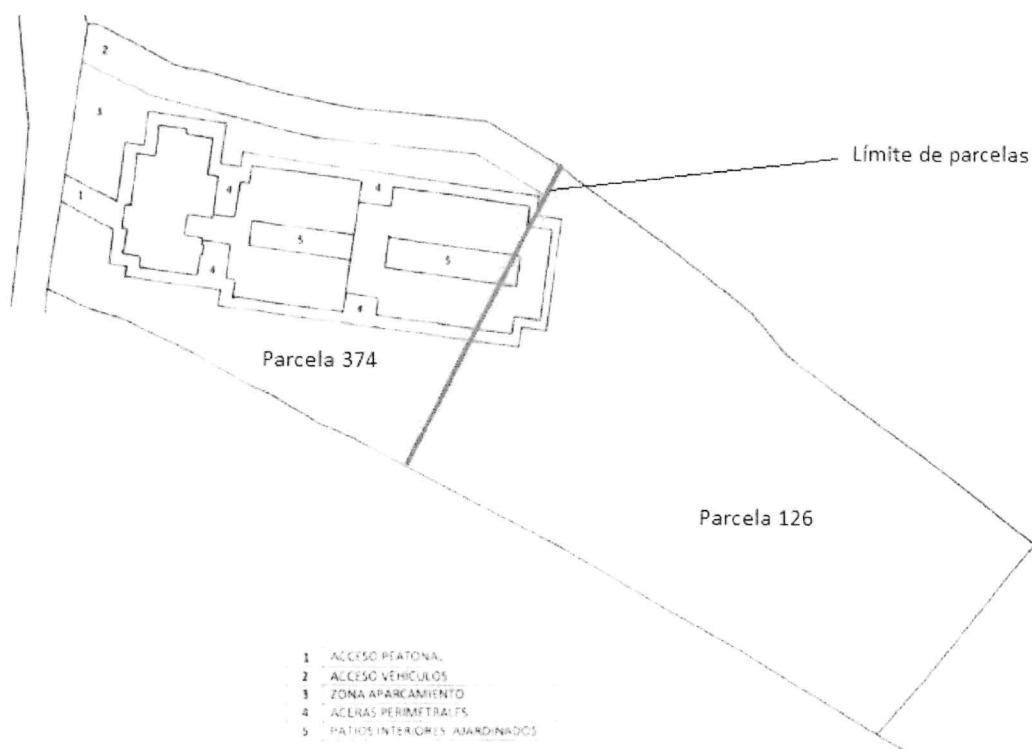
Firmado digitalmente por JOSE TORTOSA DE LA IGLESIA  
Organización: COMUNIDAD DE MADRID  
Fecha: 2019.04.15 14:15:55 CEST  
Huella dig.: fd6b3b8ea04a3ec4465d06300e1497f2aadd05ad



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 122225645400960805228

En el plano siguiente se refleja el tratamiento del suelo, que se limita a las zonas grafiadas en el mismo.

Todo el terreno restante queda en su estado natural y así se mantendrá en el futuro.



#### NORMAS URBANÍSTICAS

El Plan Especial incluye un apartado de Normas Urbanísticas que regulan cada una de estas zonas, normas que se adecuan a lo regulado en las Normas Urbanísticas de las NNSS vigentes. El análisis comparativo, incorporado en la Memoria, entre los principales parámetros urbanísticos establecidos en el Plan Especial y los definidos por las NNUU aplicables al suelo rústico de las NNSS vigentes, es el siguiente:

Parámetro	Normas Subsidiarias	Plan Especial
Ocupación máx.	30%	13%
Edificabilidad	0,2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,48 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> (*)
Altura máxima	1 Planta	1 Planta

(\*) El análisis de este parámetro se contiene a continuación.

#### VALORACIÓN TÉCNICA

Una vez examinado el documento, el Plan Especial de Equipamientos para la implantación de infraestructuras municipales: Centro de Día y Residencia para la Tercera Edad en Pinilla de Buitrago se considera viable urbanísticamente por las siguientes razones:

- Se trata de una infraestructura de interés general, cuya necesidad queda justificada.
- La ubicación del Centro de la Tercera Edad y de la Residencia de Ancianos en las parcelas municipales elegidas resulta viable según el planeamiento general vigente, manteniendo las mismas su clasificación como suelo rústico tras la aprobación del Plan Especial.
- El documento contiene las determinaciones necesarias. No obstante, se debe anular el *Plano nº 10, Delimitación del Suelo Urbano, Polígonos de Ordenanza*, que tiene un contenido erróneo. En ese mismo sentido se manifiesta el Secretario Municipal en el Certificado de 13 de abril de 2019, que ha quedado reseñado en el Apartado Primero.
- Todos los informes de los organismos con competencias sectoriales han sido emitidos en sentido favorable y sus condiciones han sido incorporadas.
- El parámetro de edificabilidad asignado al suelo rústico por las NNSS 76 se ve superado en el Plan Especial, lo que resulta viable urbanísticamente, al considerarse una determinación pormenorizada por el artículo 42.2 de la Ley 9/2001, que puede ser modificado por el Plan Especial, según el artículo 50.2 de dicha ley.