



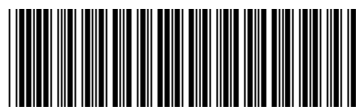
INFORME SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES

Solicitante:	AYUNTAMIENTO DE EL BOALO		
Asunto:	Proyecto básico y de ejecución de alojamientos asistenciales.	Número expediente	915 / 2021
Emplazamiento:	Calle Cerca del Salvador nº 2 RC: 0099426VL2100S0001TX		

1. Con fecha 13/5/2022 y nº de anotación 4255/2022 fue presentado proyecto básico y de ejecución de alojamientos asistenciales en el emplazamiento de referencia del encabezado (mayo 2022).
2. Mediante Providencia de Alcaldía de fecha 23/5/2022 se solicitó informe técnico.
3. En fecha 13/6/2022 se emitió informe técnico desfavorable que motivó requerimiento técnico de fecha 14/6/2022.
4. Con fechas 17/6/2022 y 24/6/2022 se aporta de nuevo el proyecto en respuesta al requerimiento técnico.
5. Con fecha 1/7/2022 se emite de nuevo informe técnico desfavorable condicionado a la subsanación de una serie de anomalías del que se da traslado al interesado con fecha 7/7/2022.
6. Con fecha 11/7/2022 (nº anotación 6779/2022) se aporta de nuevo el proyecto (memoria y planos) junto con escrito de contestación en respuesta al escrito de fecha 7/7/2022.
7. Con fecha 27/7/2022 se emite nuevo informe técnico desfavorable condicionado.
8. Con fecha 29/7/2022 (nº anotación 7393/2022) se aporta nuevamente la memoria del proyecto.

De la revisión de la última documentación aportada (29/7/2022) el informe definitivo quedaría de la siguiente manera:

1. En apartado "entorno físico" se describe que la parcela cuenta con una superficie de 1.564 m². Dado que el Ayuntamiento ha contratado un levantamiento topográfico de la parcela, que ha sido entregado al redactor, se ha de indicar y en su caso confirmar la superficie real de la parcela. Se indicará que al sur y oeste se linda con una parcela de servicios urbanos (CT) de una superficie de 50 m². En la memoria se indica que al sur y oeste linda con una parcela de servicios urbanos (CT) que tiene una superficie de 50 m². Se indica que según el plan parcial del sector 1M, al que pertenece la parcela, cuenta con una superficie de 1.564 m², que según catastro tiene una superficie gráfica de 1.454 m² y que la considerada en este proyecto es la del plan parcial.

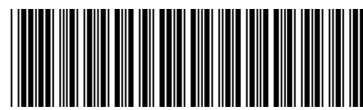




AYUNTAMIENTO EL BOALO CERCEDA MATAELPINO

Ayuntamiento de El Boalo Cerceda y Mataelpino Plaza de la Constitución 1, 28413 El Boalo, Madrid Tlf: 91 855 90 25 Fax: 91 855 90 38 <https://sede.elboalo-cerceda-mataelpino.org>

2. En apartado “normativa urbanística” se ha de incluir el Plan Parcial del Sector 1M (en adelante plan parcial). En la memoria se indica plan parcial del sector 1M “Prado Isidro”.
3. En apartado “cuadro de cumplimiento de normativa urbanística” indicar y justificar los siguientes parámetros:
 - Tipo de edificación: abierta y aislada conforme 4.3.4 plan parcial. En la memoria se indica tipología abierta y aislada.
 - Altura: indicar expresamente 2 plantas o 6,50 m conforme 4.3.5 plan parcial. En su caso, justificar expresamente con arreglo a las NN.SS. que la planta cubierta no computaría como planta y en consecuencia no se vería rebasado el número de plantas máximo permitido (2 plantas). En la memoria se indica, por un lado, número de plantas máximo: 2 plantas s/r (interpreto que se refiere sobre rasante) en planeamiento y proyecto. Por otro lado, altura máxima: 6,50 m (planeamiento) 6,45 m (proyecto). Se indica expresamente que la planta de cubierta no computa como planta conforme al apartado 6.3.2 de las NN.SS.
 - Dotación de plazas de aparcamiento conforme 4.3.6 plan parcial. En la memoria se indica en proyecto 7 plazas de aparcamiento (633,23 m2 construidos).
 - Se incluirá un apartado específico en el que se justifique expresamente el cumplimiento de las condiciones estéticas conforme 4.3.7 plan parcial. En cuanto a condiciones estéticas del proyecto en la memoria se indica que no existen edificaciones colindantes a la parcela, que la composición de la edificación en cuanto a criterio en el diseño y empleo de materiales exteriores se ha determinado en cumplimiento de las NN.SS., y que se ha acentuado el carácter cívico de la edificación que está destinada a uso asistencial.
 - Ocupación máxima 40% conforme cuadro resumen de características en documento de subsanación de deficiencias aprobado. En la memoria se indica 40% ocupación máxima según planeamiento, 17% según proyecto.
 - Por otro lado, en cuanto al uso característico del edificio, en la memoria se indica que es el de equipamiento asistencial ya que comprende espacios y dependencias destinadas a actividades que promueven el desarrollo y el bienestar social de los ciudadanos, y la orientación y prestación de servicios de carácter asistencial, en los que el alojamiento queda vinculado permanentemente a la prestación de servicios asistenciales a los ocupantes.
4. En apartado “descripción general de la actuación” se modificará la referencia a “planta bajo cubierta” por planta de cubierta (en este caso abuhardillada), ya que la norma no incluye expresamente la definición “planta bajo cubierta”. Se modifica en la memoria “planta bajo cubierta” por “planta cubierta. Espacio bajo cubierta”.
5. Se eliminará toda referencia a “vivienda” localizada en diversas páginas de la memoria, dado que el uso residencial no sería compatible conforme a la normativa aplicable. En la página 10 de la memoria (14 del PDF), en el

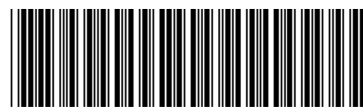




punto 1.5 “prestaciones del edificio” se indica que, en los cálculos justificativos del Código Técnico de Edificación (CTE), los alojamientos se han asimilado al uso de vivienda, ya que, por sus características, es al que más se asemeja, no obstante, la denominación “vivienda” sigue apareciendo en otras zonas del documento (Pág. 36 PDF). Se ha suprimido la denominación “vivienda” de la página 36 por “alojamientos”.

6. En apartado 1.4 “cuadro de superficies”, se incluirá un cuadro desglosado por plantas con superficies útiles, construidas y edificadas. Modificará los cuadros actuales. En apartado 1.4 de la memoria se incluye un cuadro de superficies desglosado por útiles, edificadas y construidas.

- El cuarto de instalaciones de planta baja no se ha computado como superficie edificada. Conforme a la normativa aplicable (6.3.2 NN.SS.) los cuartos de instalaciones no están excluidos de cómputo de superficie edificada, por lo que procede computarse. Se ha considerado el cuarto de instalaciones de planta baja en el cómputo de la superficie edificada. Se ha excluido del cómputo de edificabilidad el acceso común de planta baja. Dado que esta zona del edificio no es una terraza, porche o azotea, no tendría la consideración de cuerpo abierto de la edificación conforme 6.3.2 NN. SS, de modo que su exclusión en el cómputo de la superficie edificada se considera correcto.
- El corredor común de planta primera no se ha computado como superficie edificada. Al no tratarse de una terraza, porche o azotea, no tendría la consideración de cuerpo abierto de la edificación conforme 6.3.2 NN. SS, de modo que su exclusión en el cómputo de la superficie edificada se considera correcto.
- La terraza común de planta primera se ha computado al 15,20 m² (superficie construida 34,36 m², útil 30,40 m²). El cómputo se considera correcto al tratarse de un cuerpo abierto de la edificación no cerrado por tres de sus lados.
- El corredor común de planta cubierta no se ha computado como superficie edificada. Al no tratarse de una terraza, porche o azotea, no tendría la consideración de cuerpo abierto de la edificación conforme 6.3.2 NN. SS, de modo que su exclusión en el cómputo de la superficie edificada se considera correcto.
- En el cómputo global de superficies la edificadas resulta mayor que la construida (1122,86 > 627,12 m²), además de exceder de la superficie edificada máxima permitida por la normativa aplicable (547,40 m²). Se detectan incongruencias entre las superficies construidas y edificadas en planta baja y espacio bajo cubierta con respecto a lo reflejado en el cuadro anterior, por lo que dicho cuadro será revisado y en su caso corregido siguiendo el desglose por usos conforme al documento anterior. A través de video conferencia en fecha 29/7/2022 el proyectista aclara que la diferencia de superficies construidas y edificadas en la planta baja y cubierta con respecto al cuadro de superficies del documento anterior deriva de haber considerado en el cómputo los huecos de ascensor y deducir en la planta cubierta el espacio ocupado

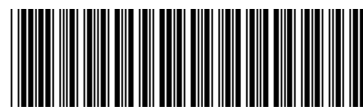




AYUNTAMIENTO EL BOALO · CERCEDA · MATAELPINO

por los muros a partir de la altura libre interior de 1,50 metros. Con ello la superficie total construida es de 631,28 m² que se corresponde con una superficie edificada de 542,39 m² inferior a la máxima permitida por la normativa aplicable (547,40 m²).

7. En la descripción del “sistema envolvente” de la memoria constructiva se modificará la referencia a “cubierta plana” ya que las mismas no están permitidas por la normativa aplicable con la excepción expresamente indicada en 4.3.7 del plan parcial. En memoria se ha modificado la referencia “cubierta plana” por “terrazza”.
8. En el estudio de seguridad y salud se incluirá el presupuesto de seguridad, desglosado por capítulos y partidas y resumen. Se incluye presupuesto de seguridad y salud desglosado por capítulos y partidas y resumen.
9. En el estudio de gestión de residuos se incluirá un cuadro con el desglose de los residuos a generar, su cuantía y el cálculo de la fianza exigible por la gestión de estos. En el estudio de gestión de residuos se incluye cuadro con cálculo de fianza (4.803,61 euros).
10. El plan de control de calidad se adaptará al sistema constructivo propuesto no a una estructura de hormigón convencional, como se plantea. Se completa el plan de control adaptado al sistema constructivo.
11. Aportará certificado de afección de arbolado con arreglo a la implantación propuesta. Se aporta certificado de afección de arbolado.
12. Planos:
 - 01. Reflejará los accesos a la parcela (acotando anchuras). Justificará la dotación de aparcamiento conforme 4.3.6 plan parcial y reflejará los caminos desde la calle hasta la zona propuesta para ello. Acotará las dimensiones de las plazas. Reflejará los aleros de las cubiertas, acotará los vuelos y en su caso, lo que pudiera invadir el margen de retranqueo. En plano 01 se justifica dotación de aparcamiento, 7 plazas en total (1 adaptada), se acotan dimensiones. Se reflejan aleros de cubiertas y se acotan los vuelos. Hay un vuelo (hacia el sur) que invade el margen de retranqueo obligatorio fijado en 3 metros, no obstante, al ser inferior a 1 m cumpliría con epígrafe 6.3.5 NN.SS.
 - 02. Indicará las pendientes de las cubiertas. En plano 02 se indican las pendientes en todos los paños de cubierta siendo $\alpha \leq 45\%$.
 - 05. La denominación del nombre del plano será modificada por planta cubierta. En plano 05 se ha modificado la denominación por “Planta Cubierta. Espacio Bajo Cubierta”.
 - 06. Acotar la altura máxima y la altura a cumbre en todos los alzados, siguiendo el criterio fijado por las NN.SS. Indicar pendientes de cubiertas. Se acotan las alturas a cumbre, pero no las alturas máximas de la edificación, medidas al nivel superior del forjado de techo de la última planta de piso. Se indicará este nivel y se acotarán alturas. En plano 06 se acotan las alturas a cumbre. Se considera justificado el cumplimiento de la altura máxima de la edificación a través de los planos de secciones (6,45 metros).





AYUNTAMIENTO EL BOALO-CERCEDA-MATABELPINO

<https://sede.elboalo-cerceda-matabelpino.org>

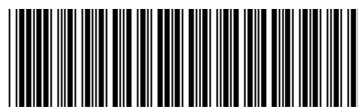
Fax: 91 855 90 38

Ayuntamiento de El Boalo Cerceda y Matabelpino Plaza de la Constitución 1, 28413 El Boalo. Madrid Tlf: 91 855 90 25

- 07. Se acota la altura máxima de la edificación en 6,45 metros. Se modificará este valor en el cuadro de cumplimiento de la normativa urbanística de la memoria. En plano 07 se acota la altura máxima de la edificación (6,45 metros) y se modifica este valor en el cuadro de cumplimiento de normativa urbanística de la memoria.
- 08. La altura medida desde el encuentro de la línea de fachada con el alero hasta el punto más alto de la cubierta no puede superar 3,50 metros. Indicar pendiente de cubierta y vuelos de aleros. En plano 08 se indican pendientes de cubierta, vuelos de alero y se acota la distancia al punto más alto de la cubierta, medida desde el encuentro de la línea de fachada con el alero (3,50 m).
- ISAN-01. Reflejará punto de entronque con la red municipal. Se aporta de nuevo el plano ISAN-01 en el que se reflejan las acometidas a pozo existente, no obstante, dado que el sector 1M no dispone de red separativa, las aguas pluviales y fecales se unificarán dentro de la parcela y se acometerá al pozo existente con una sola tubería. Se modifica el plano ISAN-01 reflejando una sola acometida al pozo existente de la calle.
- Aportará un plano justificando la protección contra el radón. No se aporta. Al menos sobre los planos de detalles constructivos se reflejará la solución prevista en proyecto. Se modifica el plano 12 indicándose la solución prevista en proyecto (espacio de contención ventilado bajo forjado de planta baja)
- Aportará un plano de alzados de cerramientos de parcela, indicando alturas y materiales de terminación. No se aporta y revisada la ordenanza particular de equipamiento del plan parcial del sector 1M, la ordenanza particular de la zona de equipamientos de las NN.SS. y la normativa general aplicable, no se especifican condiciones estéticas para cerramientos de parcela ni se prescribe la obligación de su cierre para esta zona, no obstante, por razones de ornato y seguridad pública recomiendo su cerramiento. En el último escrito de contestación presentado se declara que el cerramiento no se va a ejecutar por el momento. El técnico que suscribe insiste en la recomendación de proceder al cerramiento de la parcela por razones de ornato y seguridad pública, con ocasión de las obras que pudieran autorizarse (si procede).

En consecuencia, una vez examinado el expediente de referencia y entendiendo cumplidos los requerimientos efectuados, el Técnico que suscribe aprecia que no hay inconveniente en su consideración favorable, cumpliéndose las prescripciones contenidas en el Plan Parcial del Sector 1M, en las vigentes Normas Subsidiarias y demás normativa de aplicación, y por ello informa **favorablemente** el proyecto presentado con las siguientes observaciones:

1. Para que quede meridianamente claro, el proyecto sometido a informe técnico se refiere a unos alojamientos de carácter asistencial cuyo uso es de equipamiento social, en ningún caso se trata de un uso residencial





AYUNTAMIENTO EL BOALO·CERCEDA·MATAELPINO

vivienda ni podrá destinarse al uso residencial vivienda como tal por estar expresamente prohibido por la normativa aplicable: ordenanza particular de la zona de equipamientos (Escolar y Social) del Plan Parcial del Sector 1M.

2. La memoria válida es la presentada con fecha 29/07/2022 (nº anotación 7393/2022) y los planos válidos los aportados con fecha 11/07/2022 (nº anotación 6779/2022).
3. Este informe no entra a valorar la diferencia en cuanto al diseño y presupuesto del anteproyecto y proyecto, así como las decisiones técnicas de su redactor, ni las desviaciones de medición que puedan surgir entre los reflejado en planos y en el presupuesto.

Lo que se informa desde un punto de vista técnico, con independencia de las consideraciones jurídicas que en su caso proceda y/o de la decisión que adopte la corporación municipal.

El Boalo, 29/7/2022
EL APAREJADOR MUNICIPAL

<https://sede.elboalo-cerceda-mataelpino.org>

Tel: 91 855 90 38 Fax: 91 855 90 25

Ayuntamiento de El Boalo Cerceda y Mataelpino Plaza de la Constitución 1, 28413 El Boalo, Madrid Tlf: 91 855 90 25 Fax: 91 855 90 38

