



ASUNTO: REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE EDIFICIO PARA ASOCIACIONES Y ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS EN AJALVIR

Examinada la documentación remitida por el Excmo. Ayto. de Ajalvir, correspondiente al proyecto arriba indicado, se informa que existe el siguiente inconveniente para continuar con su tramitación:

- Conforme a la información que proporciona el visor de planeamiento urbanístico de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, en el suelo en el que se proyecta el edificio es de aplicación la Ordenanza 11 de espacios libres y zonas verdes, por lo que su uso corresponde a espacios libres ajardinados necesarios para la adecuada salubridad de la población.
Como usos complementarios se permite el uso dotacional, únicamente en su categoría 3ª y en instalaciones al aire libre.
Además de esto, la memoria del proyecto indica injustificadamente que es de aplicación la ordenanza 9 de equipamientos. Sin embargo esta tampoco se llegaría a cumplir, ya que dicha ordenanza establece dos plantas como altura máxima de la posible edificación, con una altura máxima desde la acera hasta el borde del alero de 7m, cuando el proyecto aportado presenta tres plantas y en consecuencia bastante más altura de la permitida, sin perjuicio de otros posibles incumplimientos de la norma, ya que el proyecto se limita a transcribir los parámetros que exige la misma pero no indica los alcanzados por el edificio.

Además se han detectado las siguientes deficiencias técnicas:

➤ **MEMORIA Y PLANOS:**

- Se deberá aportar la siguiente información administrativa en la documentación del proyecto:
 - Clasificación del contratista conforme al art.133 RLCAP. Para su clasificación se tendrá en cuenta el presupuesto estimado (PBL - IVA), se tendrá que tener en cuenta el Real Decreto 773/2015, de 28 de agosto, por el que se modifican determinados preceptos del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
 - Plazo de ejecución previsto (Art.233.e. LCSP, art. 132 RLCAP)
 - Revisión de precios (Art. 103 LCSP)
 - Clasificación de la obra (conforme al art. 232 L.9/2017).
 - Declaración de obra completa conforme al Art. 125 RLCAP. Sin embargo:
 - **El proyecto no incluye las instalaciones térmicas necesarias para satisfacer los requisitos de bienestar exigidos por el RITE (IT.1) para todas las estaciones, por lo que en consecuencia, no puede considerarse una obra completa.**
- Se tendrá que completar la memoria descriptiva incluyendo toda la información que se exige en el Anejo I del CTE, además de actualizarla en lo relativo a los Documentos Básicos de obligado cumplimiento.
 - Los apartados de descripción del proyecto y de prestaciones del edificio no están debidamente desarrollados conforme al CTE.
- Como se ha advertido anteriormente, la adecuación del proyecto a la normativa urbanística no queda debidamente justificada.
- La memoria constructiva se tendrá que ajustar a las exigencias del Anejo I del CTE, describiendo las soluciones adoptadas en el proyecto (estructura, cubiertas, etc que no son descritas correctamente a pesar de su importancia), y sin referencias a las exigencias de normativas derogadas (como las NBE del apartado 2.4).
 - Se aporta como descripción de las soluciones adoptadas en los sistemas de instalaciones eléctricas, fontanería, y calefacción-RITE, documentación que no se



limita a las exigencias del Anejo I del CTE para las memorias constructivas, constituyendo justificaciones que se repiten por duplicado, de manera literal, en los anejos a la memoria. Estas justificaciones, como más adelante se detalla, tampoco cumplen la totalidad de las exigencias normativas que son de aplicación.

- Se tendrá que aportar información gráfica de definición constructiva.
- Se indica en los planos que todo lo que rodea a la huella de edificio está ya urbanizado y no es necesaria ninguna intervención, pero según las fotografías y el plano topográfico sólo existe un muro de separación con la parcela contigua en la parte sur (zona de acceso). El acondicionamiento de las aceras perimetrales del edificio y acceso hasta la vía pública, la escalera exterior, sumideros y el muro en la parte norte no quedan definidos en el proyecto. Deberá justificarse.
- Se deberá completar y actualizar la relación de documentos básicos del CTE y otras normativas específicas con la que comienza la memoria justificativa del CTE.
- Se deberá justificar correctamente la adecuación del proyecto a las exigencias contenidas en la sección DB-SI1.

- El "uso docente" no es aplicable a este proyecto, conforme al anejo de Terminología del DB-SI, se entiende únicamente como tal "al edificio, establecimiento o zona destinada a docencia, en cualquiera de sus niveles: escuelas infantiles, centros de enseñanza primaria, secundaria, universitaria o formación profesional. Los establecimientos docentes que no tengan la característica propia de este uso deben asimilarse a otros usos." En el comienzo de la justificación incluso se indica que el uso asimilable es el "residencial". Se deberá subsanar.

El edificio tiene un uso asimilable al anteriormente denominado "pública concurrencia", y en consecuencia se deben cumplir los requisitos que se exigen para el mismo de resistencia al fuego de las paredes, techos y puertas que delimitan sectores de incendio, así como la resistencia al fuego de su estructura, e instalaciones de protección contra incendios. Las densidades de ocupación tendrán que ser coherentes con las definidas en el SI3 para este uso.

- El local de riesgo destinado a la instalación de calefacción tiene la consideración de sala de máquinas de riesgo alto conforme al RITE. Se deberá justificar el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en dicho reglamento, así como las definidas en el DB-SI, incluyendo una compartimentación conforme a la tabla 2.2 del SI1. Además la resistencia al fuego de la estructura deberá cumplir las exigencias del SI6 para el grado de riesgo del local.
- Se deberá definir el grado de riesgo de los locales destinados a almacenamiento en función de su volumen.
- La protección de las puertas del plano de carpinterías no coincide en su totalidad con las definidas en los planos específicos de justificación del SI, debiéndose subsanar.
- Se prevén instalaciones de ventilación que atraviesan la compartimentación de los recintos de las escaleras protegidas sin la debida justificación conforme al SI1.3. La resistencia al fuego requerida a los elementos de compartimentación de incendios se debe mantener en los puntos en los que dichos elementos son atravesados por elementos de las instalaciones.
- Se deberá justificar correctamente el apartado 8 del SI3, de control del humo de incendio, para el uso real del edificio (pública concurrencia) y ocupación.
- Las escaleras proyectadas no cumplen todas las exigencias establecidas en el Anejo de Terminología del SI para poder ser consideradas "protegidas".
 - La resistencia de las puertas no cumple con la mínima exigida. Todas las puertas que den al recinto de la escalera protegida deben tener la resistencia que exige la norma.
 - No se justifica la existencia de una compartimentación EI120





- En la planta de salida del edificio la longitud del recorrido desde la puerta de salida del recinto de una de las escaleras hasta la salida de edificio (conforme al anejo de Terminología), excede los 15 metros máximos que establece dicho Anejo para las escaleras protegidas.
- Un local de uso no especificado abre al recinto de una de las escaleras en planta baja, debiéndose justificar.

Como consecuencia de esto, se deben aplicar los criterios de asignación de ocupantes (hipótesis de bloqueo más desfavorable) para las escaleras que no alcancen la consideración de "protegidas", a efectos de dimensionamiento.

- Se deberán definir los espacios exteriores que alcancen los requisitos definidos en el Anejo de Terminología para poder ser considerados "espacios exteriores seguros", debiendo quedar debidamente justificados en el proyecto. Se deberá justificar correctamente la sección SI3, definiendo los recorridos de evacuación previstos hasta el "espacio exterior seguro".
- En planta baja, las puertas de salida de una de las escaleras no abren en sentido de la evacuación, debiéndose subsanar.
- Se deberá justificar correctamente el DB-SI2, a fin de limitar el riesgo de transmisión exterior del incendio desde otras zonas del edificio a los recintos de las escaleras protegidas.
- Como se ha indicado anteriormente, se deberán aplicar las densidades de ocupación establecidas en el SI3 para el uso "pública concurrencia".
 - Las salas de usos múltiples de la planta segunda tienen conforme al DB unas ocupaciones mucho más altas que las previstas en el proyecto (considerándolas erróneamente oficinas).
 - Se deberá justificar el sistema de apertura y sentido de apertura para las puertas de estas salas polivalentes de planta segunda. Para la determinación del número de personas que vayan a utilizar esas puertas se deberán tener en cuenta los criterios de asignación de los ocupantes establecidos en el apartado 4.1 de esta Sección (hipótesis de bloqueo).
- Se deberá justificar correctamente la sección SI3 también para la planta baja, al requerir más de una salida de planta.
 - Al requerir dos salidas de planta (o de edificio) diferentes se tendrá que aplicar la hipótesis de bloqueo definida en el apartado 4 del SI3, en el supuesto más desfavorable (bloqueo de la salida principal).
 - Además, para la determinación del número de personas que pasarán por las puertas en los dos recorridos de evacuación definidos hasta el espacio exterior seguro, se deberán tener en cuenta los criterios de asignación de los ocupantes establecidos en el apartado 4.1
 - Como consecuencia de lo anterior, el sistema de apertura y sentido de apertura de las puertas del edificio que dan al espacio exterior seguro tendrán que ajustarse al SI3.6, debiendo quedar justificados en el proyecto. (incluyendo el plano de carpinterías)
- Se tendrá que justificar correctamente la sección SI4:
 - Se deberán prever las instalaciones de protección contra incendios que corresponden al uso "pública concurrencia".
 - La dotación prevista de extintores es insuficiente.
 - Conforme a la tabla 1.1 del SI4, se deberá prever un extintor en el exterior de todo local o zona de riesgo especial, próximo a la puerta de acceso.



- Será necesaria la instalación de BIEs. Esta dotación de BIEs tendrá que ser prevista en su totalidad (con el correspondiente aljibe y grupo de presión) y quedar debidamente justificado su cálculo. Conforme al RD 513/2017, las condiciones establecidas en el mismo de presión, caudal y reserva de agua deberán estar debidamente garantizadas.
 - Requiere sistema de detección de incendio en todo el edificio. Este sólo se ha previsto en la sala de la caldera, debiéndose subsanar.
 - Se deberá prever un sistema de alarma conforme al SI y Reglamento, con la cantidad de pulsadores de alarma que exige la norma.
- La justificación del SI5 que se aporta en la memoria se limita a una mera transcripción de la norma. Deberá justificarse.
 - Se deberá justificar el SI6, de resistencia al fuego de la estructura, para el uso real del edificio, "pública concurrencia", así como para los locales de riesgo que se prevean en función de su grado de riesgo.
 - Se tendrá que justificar correctamente el DB-SUA, teniendo como referencia un documento actualizado.
 - Se tendrá que justificar el SUA 1 evitando transcripciones literales de las exigencias del código, debiéndose aportar justificaciones de su cumplimiento contrastando las exigencias con los datos específicos del proyecto.
 - Se tendrá que justificar el SUA 4 correctamente, los requisitos que se exigen en el CTE actual son mayores que los previstos en el proyecto.
 - Se tendrá que justificar correctamente el SUA8 de protección contra el rayo, indicando la eficacia requerida a la instalación.
 - Se tendrá que justificar correctamente el SUA9 evitando transcribir el CTE.
 - En ambas caras de las puertas de los vestíbulos de acceso a los aseos para PMR, debe existir un espacio horizontal libre del barrido de las hojas de diámetro Ø 1,20 m, debiéndose justificar.
 - Se tendrá que justificar correctamente el DB-HS1 describiendo las soluciones constructivas resultantes del cumplimiento de los requisitos de protección contra la humedad. Se deberán evitar transcripciones literales del código, debiéndose aportar justificaciones de su cumplimiento.
 - En muros en contacto con el terreno.
 - En suelos, partiendo del grado de impermeabilidad que no queda definido.
 - Fachadas y cubiertas (conforme a la realidad de la solución proyectada).
 - Se tendrá que justificar correctamente la sección DB-HS4, con una previsión real de los consumos previstos (no hay bañeras, ni bidets, ni lavadoras ni lavavajillas como se indica erróneamente en la memoria).
 - Se tendrá que aportar justificación del HE0, teniendo como referencia un CTE actualizado. No se ha aportado justificación alguna.
 - Se tendrá que justificar correctamente el DB-HE1, incorporando toda la información relacionada en el apartado 3.2 "Justificación del cumplimiento de la exigencia".
 - Se tendrá que justificar correctamente el DB-HE3, incorporando toda la información relacionada en el apartado 3.2 "Justificación del cumplimiento de la exigencia" de esta Sección, incluyendo las exigidas para el edificio en su conjunto o por cada zona, según el caso, así como de las lámparas proyectadas.



- Se tendrá que justificar el cumplimiento de las exigencias establecidas en el DB-HR. Únicamente se ha aportado una transcripción literal de este documento básico, pero no una justificación de su cumplimiento.
 - Se deberá incluir una descripción más detallada de las soluciones adoptadas en las instalaciones eléctricas del edificio. En el anejo específico de esta instalación se aporta exactamente la misma documentación que en la memoria constructiva.
 - Se deberá aportar la totalidad de la información requerida en la ITC-BT-04, apartado 2.1.
 - Se tendrá que justificar correctamente la adecuación del proyecto al RITE.

El proyecto no incluye las instalaciones térmicas necesarias para satisfacer los requisitos de bienestar exigidos por el RITE (IT.1), habiéndose previsto únicamente instalaciones de calefacción.

Conforme al art.15 del RITE, será necesaria la elaboración de un Proyecto de instalaciones térmicas, redactado y firmado por técnico titulado competente, con el contenido íntegro establecido en el art.16 del R.D 1027/2007, por el que se aprueba el RITE.

En el anejo creado específicamente para la justificación del RITE se aporta únicamente una parte de la documentación de la memoria constructiva, aportándose duplicadamente.
 - Se deberá aportar un certificado de eficiencia energética del edificio conforme al Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, con toda la información completa que se exige en dicha norma. El aportado no cumple con todos los requisitos.
 - Se tendrá que aportar un plan de control de calidad que incluya el coste del mismo a realizar en obra, teniendo en cuenta que serán efectuadas por cuenta de la Contrata, las pruebas y análisis que permitan apreciar las condiciones de los materiales y productos a emplear, hasta un máximo del 1% del presupuesto de ejecución material. (Cláusula 38 PCAG).
 - Existe un capítulo relativo al Control de Calidad en el presupuesto, sin tener en cuenta el control por cuenta de la Contrata. Deberá corregirse.
 - Se tendrá que aportar un plan de obra conforme al art. 123.1.e-LCSP y art. 132 de RLCAP.
- **ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS:**
- Se tendrá que aportar un estudio de gestión de los previsible residuos generados en la obra, con los criterios establecidos en la Orden 2726/2009, de la Comunidad de Madrid, con el contenido mínimo exigido en el art. 4 del R.D. 105/2008. Se deberá indicar el destino autorizado de cada uno de ellos y distancia a la obra, a fin de su correcta valoración.
- **PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES:**
- Se deberá aportar un pliego donde se haga una descripción completa de las obras e instalaciones, regulando su ejecución, con expresión de la forma en que ésta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución. (art. 233 L9/2017).
 - El pliego que se aporte tendrá que ser específico para la obra que se pretende ejecutar.

Además se ha aportado un pliego previo de cláusulas administrativas que no son objeto de un proyecto de ejecución



➤ **PRESUPUESTO:**

- Se deberá tener en cuenta lo expuesto anteriormente relativo al Control de Calidad.
- Se deben agrupar en el capítulo de gestión de residuos todos los trabajos que forman parte de esta unidad, incluyendo el transporte a vertedero autorizado, a fin de facilitar su control y supervisión.
- La descomposición debe ser lo suficientemente detallada como para justificar el empleo de las tablas de precios simples que se aporten, pudiéndose emplear para ello tablas de Precios Auxiliares. Se tendrán que aportar los precios auxiliares que permitan comprobar el empleo de los simples en la confección de los precios de todas las partidas, incluyendo las relativas a la cimentación y al resto de la estructura.

El Técnico de Apoyo de Supervisión de Proyectos

Firmado digitalmente por IGNACIO OCAÑA MATEOS
Organización: COMUNIDAD DE MADRID
Fecha: 2018.04.26 18:24:18 CEST
Huella dig.: 511a5b710cf2b2522d8cb9e119f9cde5f062641b





Contenido de la notificación

DEU: P2800200DAYU

Remitente: Área de Equipamientos Urbanos (Medio Ambiente)

NIF/CIF: P2800200D

Nombre o Razón Social: AYUNTAMIENTO DE AJALVIR

Servicio: Área de Equipamientos Urbanos (Medio Ambiente)

Asunto: AJALVIR Const edific asoc y activid cult recreat y extraesc

Fecha de puesta a disposición: 27/04/2018 14:29:39

Fecha de lectura: 27/04/2018 14:42:19

Contenido: pir10_ajalvir_edificio_para_asociaciones_y_actividades_recreativas_requerimiento.pdf

Se adjunta informe negativo de la Oficina de Supervisión de Proyectos de la Dirección General de Administración Local de la Consejería de Medioambiente Admón Local y Ord Territorio a los efectos de subsanación de los requerimientos solicitados

