

**TERCER EJERCICIO DE LAS PRUEBAS SELECTIVAS PARA EL ACCESO A
LA CATEGORÍA DE ARQUITECTO/A TÉCNICO/A DEL AYUNTAMIENTO DE
MADRID**

SUPUESTO PRÁCTICO N.º DOS

**CONDICIONES A TENER EN CUENTA PARA LA RESOLUCIÓN DEL
SUPUESTO:**

La documentación que se adjunta contiene toda la información necesaria, tanto gráfica como escrita, para contestar a las preguntas planteadas. En caso de discrepancias entre las medidas de las tablas de superficies y los planos, se considerarán válidos los datos de las tablas.

Esta documentación que se adjunta tiene las cotas y las superficies que interesan para las preguntas que se van a formular.

Si en la documentación adjunta se omitiese algún dato relevante, el opositor podrá realizar hipótesis y posterior valoración conforme a las mismas.

Se valorará el rigor analítico de las respuestas, así como los conocimientos generales y específicos pertinentemente incorporados a la resolución de los supuestos prácticos en las bases específicas del proceso selectivos de referencia.

Las respuestas deberán estar motivadas y se referirán al cumplimiento de los preceptos de la normativa urbanística sobre la que se cuestiona y demás legislación vigente que sea de aplicación.

Cuando una pregunta se refiera a un aspecto concreto, sólo se valorará el mismo, no puntuándose lo que se indique o conteste sobre aspectos ajenos a la pregunta.

En el enunciado de cada pregunta se especifica el valor de su puntuación según las condiciones descritas.

A la vista de la información facilitada y de la documentación gráfica que se acompaña, conteste a las siguientes preguntas de forma razonada, justificando la respuesta y, en su caso, citando la normativa de aplicación:

INFORMACIÓN PARA LA RESOLUCIÓN DEL SUPUESTO Nº DOS

Se recibe mediante registro general en el Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad del Ayuntamiento de Madrid, Informe de Evaluación de Edificios (I.E.E.) en nombre de la Comunidad de Propietarios (CC.PP) de Avenida 28 de Febrero nº 1, firmado por técnico competente con resultado favorable en todas las categorías, pero susceptible de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad; por ello la CC.PP. encarga al mismo técnico competente un proyecto de mejora de la accesibilidad en el edificio.

Las obras consisten en:

- Demolición del núcleo de escaleras y cuarto de calderas.
- Construcción de forjados para igualar niveles.
- Construcción de nuevo núcleo de escaleras con estructura metálica.
- Adaptación de cubiertas.
- Instalación de ascensor con estructura metálica de planta 1ª a 6ª.
- Instalación de plataforma elevadora de planta baja a 1ª.
- Reconstrucción del peldañado en portal.
- Adecuación de instalaciones y reubicación de cuartos de instalaciones.

La actuación supondrá un presupuesto de 272.000 €, repercutido anualmente a la CC.PP.

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y URBANÍSTICAS:

Avenida 28 de febrero, nº 1. Distrito A.

Edificio construido en el año 1968 en estructura vertical de fábrica de ladrillo, forjados metálicos con entrevigado de revoltón y cubierta de madera “par e hilera” con tablero y cubrición de teja cerámica plana.

Superficie parcela: 260,93 m²

Superficie construida: 1.445,30 m²

Altura total: 22,25 m.

Nº de plantas: 5 + 1, Nº de viviendas totales: 20, Nº locales: 1, Aparcamiento y trasteros: 0.

El edificio dispone de una infracción urbanística que aún no cuenta con la resolución de su prescripción, debido a la construcción hace 20 años de una última planta en el edificio (6ª), conectada a través del último tramo de las escaleras con la planta 5ª, con 2 viviendas.

Uso cualificado: Residencial Vivienda. Uso característico: Residencial privado.

Norma Zonal 1, Grado 4, Nivel C. Grado de protección: **Sin catalogar**

- Situado en el **exterior** de: Conjunto Histórico Villa de Madrid Cerca y Arrabal de Felipe II - Centro Histórico (APE.00.01) - Zona de interés Arqueológico y/o Paleontológico.
- Situado en el **interior** de: Zona de Amortiguamiento Paisaje de la Luz. Categoría Paisaje Cultural - Entorno del bien protegido "Asilo de Hermanitas de los Pobres" (Bien de Interés Cultural en categoría de Monumento).

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA QUE SE APORTA:

- 1- Situación
- 2- Planta cotas baja y 1ª
- 3- Planta cotas 2ª a 5ª
- 4- Planta cotas 6ª
- 5- Sección A-A' actual
- 6- Sección A-A' reformado
- 7- Sección B-B' actual
- 8- Sección B-B' reformado
- 9- Protección contra incendios** (dos ejemplares). **Plano que se debe introducir en el sobre del ejercicio**
- 10- Locales
- 11- Sección detalle constructivo** (dos ejemplares). **Plano que se debe introducir en el sobre del ejercicio**

PREGUNTA 1. En relación con las obras de accesibilidad propuestas en el edificio (TOTAL HASTA 3 PUNTOS)

1.1: (contestación hasta 1,50 puntos)

A) Justifique que título habilitante de naturaleza urbanística sería necesario según la Ordenanza de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid (OLDRUAM) y describa las clases, tipos y categoría de las obras según el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM).

B) Justifique si será necesario obtener algún informe preceptivo y en su caso cual/es.

C) Identifique y describa los incumplimientos en materia de accesibilidad detectados en las zonas comunes del edificio, en el estado reformado de plantas, según el Documento Básico de Seguridad de utilización y accesibilidad (DB-SUA) del CTE, y en su caso según el documento de apoyo al mismo DA DB-SUA / 2.

1.2: (contestación hasta 1 punto)

Iniciadas las obras, en la excavación del foso del ascensor, la jefa de obra, que además de Arquitecta Técnica resulta ser Arqueóloga, detecta la existencia de restos de ladrillos antiguos que forman bóvedas identificando aparentemente una alcantarilla visitable.

A) En primer lugar, ¿cómo debería proceder la Dirección facultativa?

Realizadas las actuaciones pertinentes, se certifica por el órgano competente, que se trata de una galería de “viajes” de agua, sin embargo, se aclara en dicha certificación, que los restos no poseen una especial significación histórica o artística.

B) ¿En qué Disposición normativa vienen reflejados los “viajes” de agua?

C) ¿Cuál es el Órgano competente que realiza el acta e informe?

D) Previa solicitud del título habilitante para realizar la obra, ¿hubiera sido preceptivo realizar catas arqueológicas dirigidas por técnico/a, previa obtención del oportuno permiso del órgano competente? Justifique la respuesta.

1.3: (contestación hasta 0,50 puntos)

Conforme al Plan Adapta del Ayuntamiento de Madrid, la Comunidad de Propietarios puede tener derecho a recibir una subvención de 20.000€ y sabiendo que los estatutos de dicha comunidad establecen las cuotas de participación por unidad en lugar de porcentajes sobre superficies.

A) Con los datos facilitados, calcule y justifique el importe límite de la mensualidad ordinaria de gastos comunes por vivienda que supondría “económicamente inviable” realizar los ajustes razonables propuestos.

B) ¿Cómo se denomina normativamente al término “económicamente inviable” y en qué normativa se determina su cálculo?

PREGUNTA 2. En materia de protección contra incendios (TOTAL HASTA 2,50 PUNTOS)**2.1: (contestación hasta 1,50 puntos)**

Grafíe y nombre sobre el mismo plano nº 09 facilitado, rellenando la leyenda anexa, la dotación de equipos y sistemas de protección contra incendios obligatorios, señalética, nomenclatura de los elementos de compartimentación, resistencia al fuego elementos estructurales principales, resistencia al fuego de paredes que separan zonas del resto del edificio, locales y zonas de riesgo especial y su clasificación. De acuerdo a la normativa que le sea de aplicación. (SE INTRODUCIRÁ PLANO nº 09 COMPLETADO EN EL SOBRE DEL EXÁMEN)

2.2: (contestación hasta 0,40 puntos)

Teniendo en cuenta el resultado del plano grafiado en el apartado 2.1 anterior, identifique y describa los incumplimientos en materia de protección contra incendios detectados en las zonas comunes del edificio, en el estado reformado de plantas, según el Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio (DB-SI) del CTE.

2.3: (contestación hasta 0,60 puntos)

La planta baja-primera, no es una zona de ocupación nula, no dispone de salida de edificio accesible, ni de la posibilidad de paso a un sector de incendio alternativo mediante una salida de planta accesible, por lo que, si el edificio cambiara en su totalidad a uso ADMINISTRATIVO con un total de 102 ocupantes;

A) ¿Qué condiciones específicas en materia de evacuación-accesibilidad, serían exigibles en esta planta conforme al nuevo uso, según el DB-SI?

B) De acuerdo con el apartado A) anterior ¿Dispondría de viabilidad geométrica el vestíbulo de las escaleras de esta planta, para albergar dichas condiciones? Justifique la respuesta.

PREGUNTA 3. En relación con el local comercial existente en el edificio (TOTAL HASTA 2,50 PUNTOS)**3.1: (contestación hasta 0,50 puntos)**

El propietario del local comercial licenciado decide solicitar título habilitante para segregar el local en dos y transformar uno de ellos (local 1) en uso residencial vivienda, demoliendo para ello la escalera del local.

En cuanto a la distribución reflejada en el plano nº 10 y exclusivamente con los datos facilitados en este plano, ¿Cumpliría urbanísticamente dicho cambio al uso residencial vivienda solicitado? Justifique la respuesta.

3.2: (contestación hasta 1,00 punto)

El propietario del local presenta la documentación para tramitar una Declaración Responsable (DR) de segregación y cambio de uso a vivienda, ante una Entidad Colaboradora Urbanística (ECU), quien, una vez verificado el cumplimiento, emite Certificado de Conformidad, y sin más tramitación, el propietario decide comenzar las obras.

A) ¿Están las ECUS acreditadas, autorizadas para el control de las actuaciones de uso Residencial solicitadas?

B) Durante la ejecución de la actuación mencionada en el apartado 3.1 anterior, se recibe mediante registro general del Ayuntamiento de Madrid, denuncia de particular por la molestia de las obras ¿cómo deberían proceder en este caso los servicios técnicos municipales?

3.3: (contestación hasta 1,00 punto)

Finalizadas las obras, se recibe nueva denuncia de particular, en este caso manifestando la existencia de una Vivienda de Uso Turístico (VUT) implantada en el local 2, sin título habilitante.

A) ¿Qué uso y clase de uso según el PGOUM se corresponde al de VUT?

B) ¿Sería legalizable en esta situación? y en tal caso, ¿qué título habilitante habría que tramitar para legalizarla?

C) ¿Mencione el PGOUM la modalidad de alojamiento temporal como apartamento turístico? Justifique la respuesta.

D) ¿Qué posibles usos serían urbanísticamente legalizables implantar en el local 2? Justifique la respuesta.

PREGUNTA 4. En relación con la cubierta del edificio (TOTAL HASTA 2 PUNTOS)

4.1: (contestación hasta 1,25 puntos)

Para completar el estudio patológico definido en el artículo 4.3.9.2 del PGOUM, realice una sección constructiva (croquis) como propuesta para la adaptación de la cubierta a escala (aproximada) 1:20 o inferior en formato apaisado sobre la cuadrícula del plano nº 11 facilitado, que defina concretamente los encuentros de una cubierta clásica de par e hilera, apoyada sobre fábrica de ladrillo, incluyendo y definiendo los materiales de cubrición y elementos de recogida de agua que pudiera tener, reflejando además en dicha sección, una placa fotovoltaica. (SE INTRODUCIRÁ PLANO nº 11 COMPLETADO EN EL SOBRE DEL EXÁMEN)

4.2: (contestación hasta 0,75 puntos)

Si las obras en el edificio consistieran exclusivamente en instalar placas fotovoltaicas (paneles solares) sobre la cubierta:

- A)** ¿Qué título habilitante de naturaleza urbanística sería necesario según la OLDRUAM para realizar esta actuación? Justifique la respuesta.
- B)** ¿Qué clase o clases de obras serían las del apartado A anterior, según el PGOUM?
- C)** En cuanto a patrimonio histórico ¿Existen criterios técnicos concretos aplicables a este tipo de actuación? Justifique la respuesta.