



Ayuntamiento de Vélez-Blanco
C.I.F. P-0409800-J
Almería

Nº EXPEDIENTE: 2021/409840/006-313/00001.

ASUNTO: CONTRATO DE SERVICIOS DE REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA RESIDENCIA DE PERSONAS MAYORES EN VÉLEZ BLANCO.

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EL CONTRATO DE SERVICIOS DE REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE RESIDENCIA PARA PERSONAS MAYORES EN VÉLEZ BLANCO.

1. OBJETO Y ALCANCE DEL CONTRATO

El presente pliego de contrato de servicios tiene por objeto definir las condiciones y criterios que tiene que atender el adjudicatario para la redacción del proyectos y documentos técnicos necesarios capaces de definir completamente las obras de construcción de RESIDENCIA PARA PERSONAS MAYORES EN VÉLEZ BLANCO, sita en Calle Concepción de Vélez Blanco, en base al programa de necesidades de este tipo de Centros de la Consejería de Igualdad, Políticas Sociales y Conciliación de la Junta de Andalucía.

Queda incluida en el objeto del presente contrato la elaboración de toda la documentación técnica necesaria para la autorización y ejecución de la Residencia de Personas Mayores en Vélez Blanco.

Forman parte esencial del objeto del contrato los siguientes trabajos:

- Levantamiento topográfico georreferenciado del estado actual de la parcela y su entorno inmediato (acerados y vías rodadas).
- La redacción y entrega del proyecto básico y de ejecución de la obra, cuyo alcance comprenderá la edificación a desarrollar y la urbanización interior de la parcela.
- La redacción y entrega del Plan de Control de Calidad.
- La redacción y entrega del Estudio de Gestión de Residuos.
- La redacción y entrega de los proyectos de instalaciones, actividad y telecomunicaciones.
- La redacción y entrega del estudio de seguridad y salud.
- La redacción del Estudio Geotécnico, elaborado por laboratorio homologado, de acuerdo con las prescripciones técnicas exigidas por la normativa vigente.
- La redacción y entrega del Proyecto para la Licencia Ambiental y puesta en marcha de la actividad, en su caso.
- La redacción y entrega del Informe de coordenadas georreferenciadas de la edificación proyectadas para su posterior validación catastral.
- La certificación de la eficiencia energética del edificio, a nivel de proyecto, incluyendo la tramitación necesaria ante la Administración correspondiente.
- Otras actuaciones: acta de replanteo del Proyecto

Toda la documentación técnica mencionada deberá ir firmada por técnico competente y, en su caso, visada por su respectivo Colegio Profesional.

La lista de documentos no se debe entender como exhaustiva, pudiendo el adjudicatario proponer o la administración exigir al adjudicatario otros documentos técnicos que se estimen

Ayuntamiento de Vélez-Blanco. C/ Corredera, nº 38. Tlf.: (950) 61.48.00 – 61.48.01 Fax. (950) 61.49.31 N.R.E.L. 01040985

Código Seguro De Verificación	AZPFvVKEzF1W8TL4iPVnWQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pedro Javier Garcia Lopez - Arquitecto Tecnico Ayuntamiento de Velez Blanco	Firmado	02/09/2021 08:43:26
Observaciones		Página	1/6
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/AZPFvVKEzF1W8TL4iPVnWQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ayuntamiento de Vélez-Blanco
C.I.F. P-0409800-J
Almería

necesarios para la completa definición de las obras. En todo caso, la documentación mínima que contendrán los proyectos será la establecida en el Anejo I del REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Esta edificación se ha definido en la Memoria de Estudios Previos de Centro Residencial Municipal para Personas Mayores en Vélez Blanco (Almería), redactada por el Arquitecto D. Luis Castillo Villegas y que se adjunta al presente pliego como anexo, formando parte integrante del mismo.

2. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA ADJUNTA (ESTUDIOS PREVIOS E INFORME TÉCNICO)

- Como se ha señalado, se anexa Estudios Previos, que incluye Memoria y Planos.
- Se anexa así mismo informe técnico emitido por los Servicios Técnicos de la Excm. Diputación Provincial de Almería, de fecha 31/08/2021, referencia 21-4098T0164.

3. LOCALIZACIÓN DE LA PARCELA Y ESTADO ACTUAL

La parcela se sitúa en la zona norte del núcleo urbano, en las inmediaciones del Convento de San Luis, concretamente en el espacio denominado comúnmente como "Huerto de las Monjas" sita en Calle Concepción de Vélez Blanco. La parcela está parcialmente urbanizada y desprovista de edificaciones, correspondiendo la finalización de la urbanización al Ayuntamiento de Vélez Blanco, que la ejecutará previa o simultáneamente a la ejecución de las obras.



La parcela es de titularidad municipal. Es la parcela catastral 0024801WG8702S0001JR con una superficie catastral total de 1.331 m². Finca registral núm. 20777.

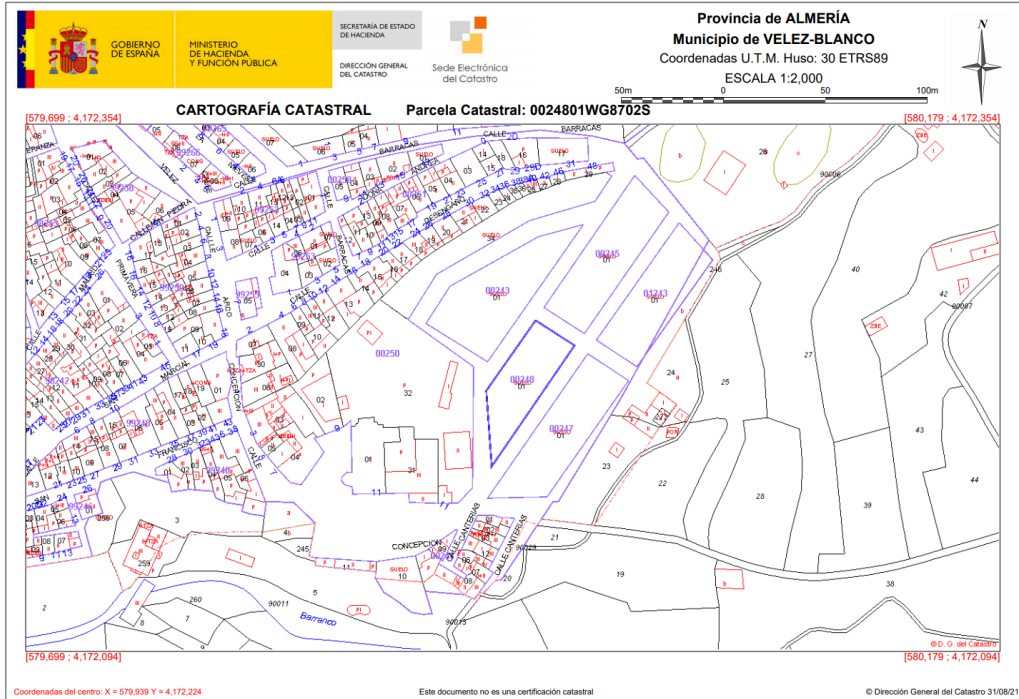
Ayuntamiento de Vélez-Blanco. C/ Corredera, nº 38. Tlf.: (950) 61.48.00 – 61.48.01 Fax. (950) 61.49.31 N.R.E.L. 01040985

Código Seguro De Verificación	AZPFvVKEzF1W8TL4iPVnWQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pedro Javier Garcia Lopez - Arquitecto Tecnico Ayuntamiento de Velez Blanco	Firmado	02/09/2021 08:43:26
Observaciones		Página	2/6
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/AZPFvVKEzF1W8TL4iPVnWQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ayuntamiento de Vélez-Blanco
C.I.F. P-0409800-J
Almería



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0024801WG8702S0001JR

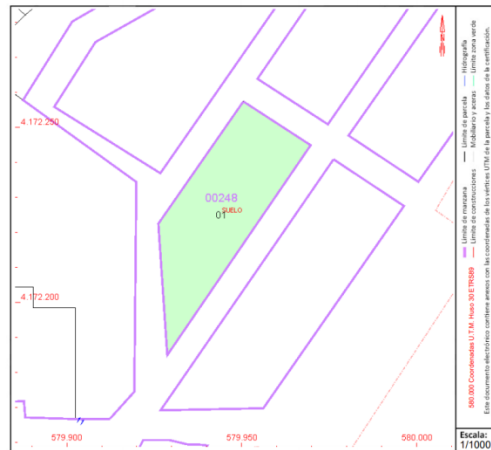
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CONCEPCION Suelo
04830 VELEZ-BLANCO (ALMERÍA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.331 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Ayuntamiento de Vélez-Blanco. C/ Corredera, nº 38. Tlf.: (950) 61.48.00 – 61.48.01 Fax. (950) 61.49.31 N.R.E.L. 01040985

Código Seguro De Verificación	AZPFvVKEzF1W8TL4iPVnWQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pedro Javier Garcia Lopez - Arquitecto Tecnico Ayuntamiento de Velez Blanco	Firmado	02/09/2021 08:43:26
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/AZPFvVKEzF1W8TL4iPVnWQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

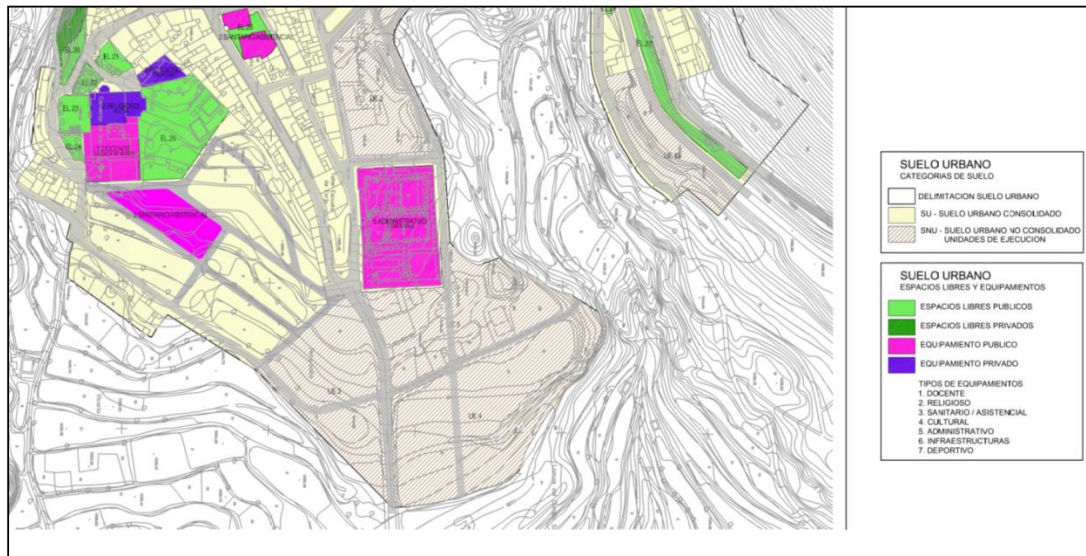




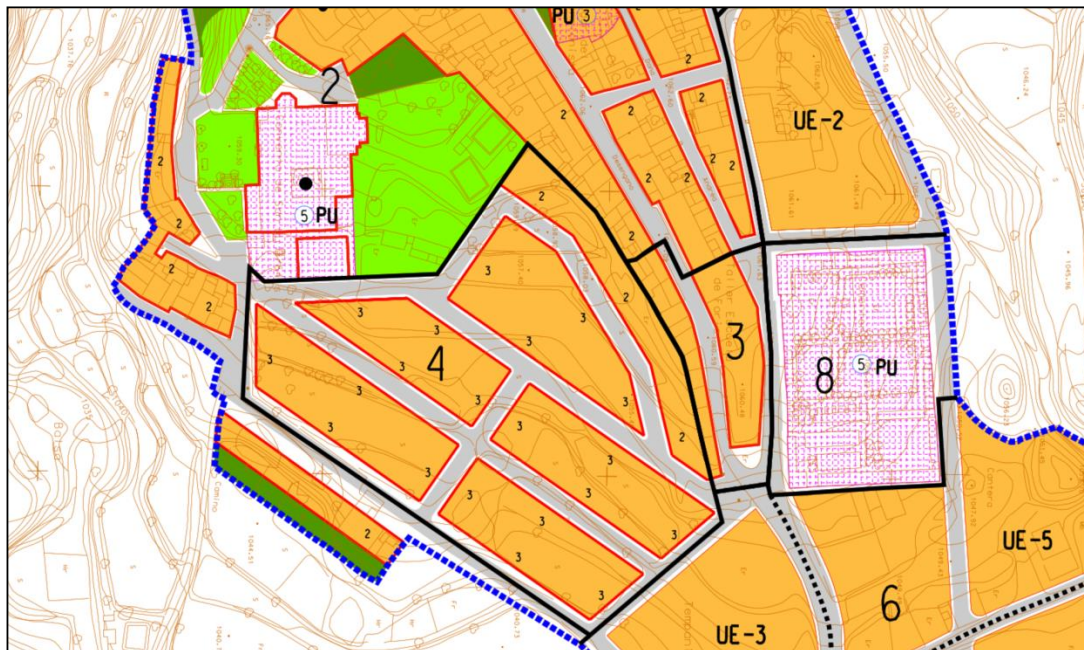
Ayuntamiento de Vélez-Blanco
C.I.F. P-0409800-J
Almería

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

La parcela está clasificada, de acuerdo con el PGOU vigente, como suelo urbano consolidado, con Ordenanza "Zona 4 "Ensanche Residencial", calificada como equipamiento público sanitario-asistencial. Se anexa la Ordenanza municipal aplicable en dicha zona en la que se establecen las Normas Urbanísticas de manera pormenorizada.



Ordenación estructural. Sistemas generales



Plano de ordenación

Ayuntamiento de Vélez-Blanco. C/ Corredera, nº 38. Tlf.: (950) 61.48.00 – 61.48.01 Fax. (950) 61.49.31 N.R.E.L. 01040985

Código Seguro De Verificación	AZPFvVKEzF1W8TL4iPVnWQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pedro Javier Garcia Lopez - Arquitecto Tecnico Ayuntamiento de Velez Blanco	Firmado	02/09/2021 08:43:26
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/AZPFvVKEzF1W8TL4iPVnWQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ayuntamiento de Vélez-Blanco
C.I.F. P-0409800-J
Almería

5. EQUIPO REDACTOR DEL PROYECTO

El equipo redactor del proyecto ha de estar constituido por un conjunto de personas físicas con la titulación suficiente y adecuada, que ha de asumir la totalidad de los trabajos objeto del presente contrato, en los aspectos técnicos, económicos y estéticos, los pliegos y el resto de las condiciones del contrato y las autorizaciones administrativas, y que ha de velar por la aptitud final de los proyectos.

Los componentes de este equipo interdisciplinario actuarán como asesores, con responsabilidades individualizadas de las partes del encargo de sus competencias respectivas y conjuntamente del trabajo encargado. El arquitecto redactor del proyecto actuará como coordinador e interlocutor ante la administración. Los técnicos que intervengan deberán estar en posesión de la titulación que los capacite de acuerdo con la legislación vigente para poder firmar los trabajos específicos realizados. El Arquitecto, por el hecho de tratarse de obras de arquitectura, habrá de validar con su firma todos y cada uno de los documentos que correspondan en cada caso.

El adjudicatario deberá disponer de un equipo redactor del proyecto compuesto, como mínimo, de los siguientes técnicos:

Un Arquitecto, con competencia y habilitación legal para la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución, que será el coordinador del equipo redactor ante la administración.

Un Arquitecto o Arquitecto Técnico con competencia y habilitación legal para la redacción del Estudio de Seguridad y Salud y coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución del proyecto, así como de la redacción del Estudio de la Gestión de Residuos.

De acuerdo con lo que se ha previsto en el apartado de Solvencia Técnica y Profesional del Pliego de Condiciones Administrativas, se hace constar que es una obligación contractual esencial mantener y no airar los miembros del equipo facultativo ofrecido, excepto por causas justificadas y con la autorización previa del órgano de contratación. Su incumplimiento tendrá los efectos señalados en el artículo 211 de la LCSP.

6. DERECHOS DE PROPIEDAD DE LOS TRABAJOS

Los trabajos que se hagan en cualquiera de sus fases, será propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Vélez blanco, y éste, en consecuencia, podrá solicitar en cualquier momento la cesión de cualquier parte de los trabajos hechos, así como ceder dicha propiedad a quien estime conveniente. Corresponde, por tanto, al Excmo. Ayuntamiento de Vélez Blanco en exclusiva y por tiempo ilimitado los derechos de explotación sobre los proyectos, estudios, informes o trabajos que se hagan en cumplimiento de este contrato, de forma que el contratista autoriza expresamente las modificaciones posteriores o las transformaciones de éstas por parte del Excmo. Ayuntamiento de Vélez Blanco. Los trabajos resultantes no podrán ser utilizados por terceros sin autorización del

Ayuntamiento de Vélez-Blanco. C/ Corredera, nº 38. Tlf.: (950) 61.48.00 – 61.48.01 Fax. (950) 61.49.31 N.R.E.L. 01040985

Código Seguro De Verificación	AZPFvVKEzF1W8TL4iPVnWQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pedro Javier Garcia Lopez - Arquitecto Tecnico Ayuntamiento de Velez Blanco	Firmado	02/09/2021 08:43:26
Observaciones		Página	5/6
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/AZPFvVKEzF1W8TL4iPVnWQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ayuntamiento de Vélez-Blanco
C.I.F. P-0409800-J
Almería

Excmo. Ayuntamiento de Vélez Blanco. En cualquier caso, los facultativos serán responsables de los daños y perjuicios que se deriven del incumplimiento de esta obligación.

Los adjudicatarios tendrán la obligación de proporcionar a los servicios técnicos del Ayuntamiento todos los datos, cálculos, procesos y procedimientos empleados en la elaboración de los documentos técnicos, en formatos compatibles con el software municipal: Textos en Word; Hojas cálculo en Excel; archivos de dibujo en dwg/dxf, mediciones en formato presto o arquímedes y .bc3 y cálculo de estructuras e instalaciones elaborados con el software de Cype.

7. FORMATO DE PRESENTACIÓN DE DOCUMENTACIÓN

El proyecto y estudio de seguridad y salud, completos, deberán presentarse en papel (1 copia) y en formato digital pdf y editable.

EL ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL,
Pedro Javier García López

Ayuntamiento de Vélez-Blanco. C/ Corredera, nº 38. Tlf.: (950) 61.48.00 – 61.48.01 Fax. (950) 61.49.31 N.R.E.L. 01040985

Código Seguro De Verificación	AZPFvVKEzF1W8TL4iPVnWQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pedro Javier Garcia Lopez - Arquitecto Tecnico Ayuntamiento de Velez Blanco	Firmado	02/09/2021 08:43:26
Observaciones		Página	6/6
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/AZPFvVKEzF1W8TL4iPVnWQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





**ESTUDIOS PREVIOS DE CENTRO RESIDENCIAL MUNICIPAL
PARA PERSONAS MAYORES EN VÉLEZ-BLANCO (ALMERÍA).**

MEMORIA

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-BLANCO



REDACTOR DEL ESTUDIO:

CASTILLO MIRAS
arquitectos

CASTILLO MIRAS ARQUITECTOS S.L.P.
(ARQUITECTO: LUIS CASTILLO VILLEGAS)

ÍNDICE

1.	MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA	1
1.1	AGENTES	1
1.2	OBJETO	1
1.3	INFORMACIÓN PREVIA	1
1.3.1	EMPLAZAMIENTO.	1
1.3.2	DESCRIPCIÓN DEL SOLAR.	2
1.3.3	INSTALACIONES EXISTENTES.	2
1.4	CONCEPTOS GENERALES DE LA PROPUESTA	3
1.5	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO:	4
1.6	PROGRAMA FUNCIONAL. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DE LA ORDEN DE 5 DE NOVIEMBRE DE 2.007.	7
1.6.1	Programa funcional	7
1.6.2	Justificación del cumplimiento de la orden de 5 de noviembre de 2.007	7
1.7	NORMATIVA URBANÍSTICA.	13
1.8	CUADRO DE SUPERFICIES ÚTILES Y CONSTRUIDAS	15
1.9	CUMPLIMIENTO DEL CTE SI, SUA Y OTROS REGLAMENTOS	18
1.10	ESTIMACIÓN DE COSTES:	18

1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1 AGENTES

Se procede mediante el presente documento a la ASISTENCIA TÉCNICA PARA LOS ESTUDIOS PREVIOS DE RESIDENCIA DE MAYORES MUNICIPAL EN VÉLEZ BLANCO, por encargo de Ayuntamiento de Vélez Blanco con C.I.F. P-0409800-J, con domicilio en Avenida Corredera, número 38, C.P. 04830 Vélez-Blanco (Almería), se presta la ASISTENCIA TÉCNICA PARA LOS ESTUDIOS PREVIOS DE RESIDENCIA DE MAYORES MUNICIPAL EN VÉLEZ BLANCO

El encargo se realiza el promotor a la sociedad de arquitectos CASTILLO MIRAS ARQUITECTOS S.L.P., con C.I.F. B04530432 y domicilio en la calle Reyes Católicos núm. 8, 3ºB, 04001 Almería; siendo el arquitecto proyectista D. LUIS CASTILLO VILLEGAS, arquitecto colegiado número 182 del Colegio de Arquitectos de Almería

El responsable principal del contrato es el arquitecto Luis Castillo Villegas. Siendo la dirección de correo electrónico de contacto: oficina@castillomiras.es y el número de teléfono 950 24 12 12

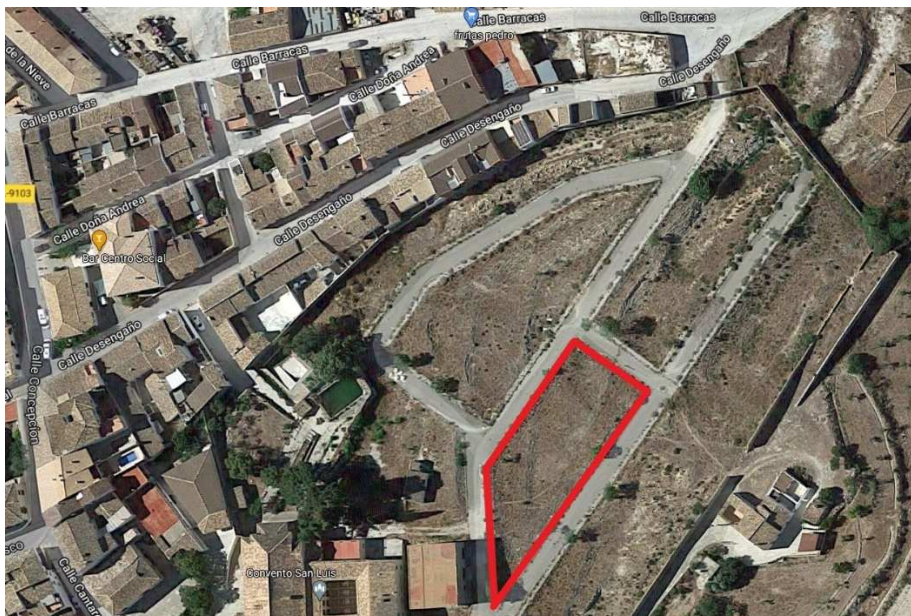
1.2 OBJETO

Como se ha indicado anteriormente, el objeto del contrato es la ASISTENCIA TÉCNICA PARA LOS ESTUDIOS PREVIOS DE RESIDENCIA DE MAYORES MUNICIPAL EN VÉLEZ BLANCO

1.3 INFORMACIÓN PREVIA

1.3.1 EMPLAZAMIENTO.

El solar objeto de se encuentra en el límite noreste del casco urbano, en una zona de expansión del municipio. Se encuentra a las espaldas del convento de San Luis, rodeado por una tapia de lo que suponemos sería un huerto que formaría parte, originariamente, del convento.



Esta zona está urbanizada y consta de todos los servicios, aunque no se ha edificado en las parcelas resultantes de la urbanización. Se trata de una zona de expansión del municipio, en el límite entre lo urbano y lo rural, fuertemente marcada por la fuerte presencia del convento e

iglesia de San Luis, edificios de bellísima factura que nos recuerdan la importancia del municipio en el pasado.

No obstante, esta presencia que se percibe desde la ciudad y desde el entorno. Sin embargo, desde el solar la percepción del del convento es escasa, sobre todo por la presencia de un edificio o almacén, a medio construir y enfoscado en mortero de hormigón, que se encuentra entre el convento y el solar. Esta construcción prácticamente que oculta el Convento de San Luis, formando una pantalla de que no hace justicia al edificio que oculta, y que se percibe en escorzo y más bien se intuye por la presencia restos de acequias, fuentes y jardines: elementos residuales de lo que era la parte trasera del convento.

1.3.2 DESCRIPCIÓN DEL SOLAR.

El solar objeto del presente proyecto está calificado como suelo urbano en el PGOU de Velez Blanco.

El conjunto de la parcela designada tiene una superficie de 1.371 metros cuadrados. La topografía del terreno presenta una fuerte inclinación, con pendiente tanto en el eje norte-sur como en el este-oeste, siendo la superficie de la parcela un plano alabeado resultante de las pendientes de los ejes mencionados.



Imagen de la parcela

El interior del local está lleno de maleza, como el conjunto de la urbanización en el que se encuentra

1.3.3 INSTALACIONES EXISTENTES.

Se dispone de instalaciones urbanas en la zona, hay arquetas de agua y saneamiento. No obstante, en esta fase no se han realizado solicitudes a las empresas suministradoras. Es previsible que ENDESA requiera la ubicación de un Centro de Transformación o la ampliación de alguno existente para el suministro del edificio, dada la potencia a solicitar.

1.4 CONCEPTOS GENERALES DE LA PROPUESTA

La intención del ayuntamiento es la de dotar al municipio de un centro residencial para personas mayores único en la comarca, en la provincia y en la comunidad. Un lugar que destaque por la amplitud y generosidad de sus instalaciones, la estructura y organización del centro y la calidad del espacio tanto interior como en el jardín.

Las residencias de mayores están fuertemente condicionadas en su diseño por la normativa que las regula, que en este caso es de autonómica, en concreto la Orden de 5 de noviembre de 2.007. Esta legislación, aunque vigente, ha quedado obsoleta en relación con la de otras comunidades que la han actualizado más recientemente, como pueden ser el País Vasco o Castilla-León. Lo que podemos observar en la legislación de estas comunidades es que se tiende, cada vez más, a agrupar a los residentes en módulos cada vez más pequeños. En el caso de la Orden de 5 de noviembre de 2.007, se exige que los módulos sean, como máximo, para 60 usuarios, mientras que la tendencia normativa es que los módulos, también denominados UNIDADES DE CONVIVENCIA, sean de unas 30 plazas. Cada unidad de convivencia o módulo debe de contener todos los servicios necesarios para la atención diaria del mayor, y además de las habitaciones debe de contar con: comedor, estar y salas de terapia y rehabilitación, aseos geriátricos y puesto de control.

Esta agrupación de los usuarios en módulos estancos reducidos tiene ventajas asistenciales que garantizan una mejor atención de mayor por diferentes motivos:

- Permite la agrupación de mayores según su estado, evitando la convivencia de usuarios muy deteriorados con otros que tiene un grado aceptable de funcionalidad. Esto permite un tratamiento más homogéneo de los mayores en cada módulo.
- En caso de infecciones, la modulación limita la propagación de estas, permitiendo el confinamiento de los módulos afectados. Al limitar el grupo de convivientes, se limita también la transmisibilidad de la enfermedad.

Por lo tanto, con objeto de anticiparnos a futuros cambios normativos, y con el ánimo de crear una residencia con un factor diferencial a las de su entorno, hemos optado por dividir la residencia, que tiene un total de 58 PLAZAS en DOS UNIDADES DE CONVIVENCIA de 29 USUARIOS cada uno, cantidad inferior del máximo de 60 personas que establece la normativa andaluza. Del mismo modo, mientras que la normativa actual permite que las salas de terapia y rehabilitación se agrupen en una planta, en la presente propuesta cada Unidad de Convivencia dispone de sus propias salas de terapia y rehabilitación.

Respecto a las habitaciones, al tratarse de una residencia municipal que tiene la vocación de servicio público que oferta plazas concertadas, y para posibilitar la viabilidad económica de la misma, deben de predominar las habitaciones dobles. La normativa andaluza exige que un mínimo del 10% de las habitaciones sean individuales. En este caso al tratarse de una residencia de 58 plazas, el mínimo sería de 6 habitaciones individuales. No obstante, en la presente propuesta casi se ha doblado este número, contando con 10 plazas en habitación individual, adelantándonos a un futuro endurecimiento de la normativa autonómica que en sus próximas revisiones exigirá, con casi total seguridad, que se incremente este porcentaje.

En resumen, en este estudio previo la residencia prevista supera con mucho los requerimientos mínimos de la normativa, tanto en las ratios de metro cuadrado/usuario, como en la propia organización y estructura de la residencia.

La residencia se articula en tres plantas:

La planta baja es la planta de acceso al centro, en ella se encuentran los servicios comunes, como denominamos aquellos que son para el uso de los residentes: peluquería, podología, consulta médica-enfermería, la zona administrativa, el salón de actos y un comedor/sala de descanso. También se agrupan en esta planta los servicios generales, que son aquellos necesarios para el funcionamiento de la residencia pero que tienen un acceso restringido al personal del centro: enfermería, cocina, lavandería, vestuarios de personal, almacenes, recintos de instalaciones, etc.

En la planta primera se ubica una UNIDAD DE CONVIVENCIA, que tiene 5 habitaciones individuales, doce dobles, comedor, estar y salas de terapia y rehabilitación, aseos geriátricos y puesto de control, oficios de limpio y sucio, y sala y aseo de personal.

En la planta segunda se ubica la segunda UNIDAD DE CONVIVENCIA idéntica a la anterior.

Un aspecto que se ha cuidado especialmente en la propuesta de este estudio previo es el espacio exterior o jardín con el que debe contar un centro de estas características. La normativa autonómica requiere un espacio de este tipo, pero ni establece una superficie mínima, ni siquiera obliga a que se encuentre en el propio centro, dado que permite que este espacio se encuentre en un lugar cercano. A pesar de la laxitud de la normativa, la intención es dotar al centro de un jardín que sea un lugar diferencial, un espacio para el uso y disfrute de los residentes, que les permita disfrutar del aire libre y la naturaleza dentro de sus limitaciones.

Por ello, se ha previsto un jardín de unos 350 metros cuadrados, con un espacio de porche techado de unos 50 metros cuadrados, que permita su uso durante todo el año.

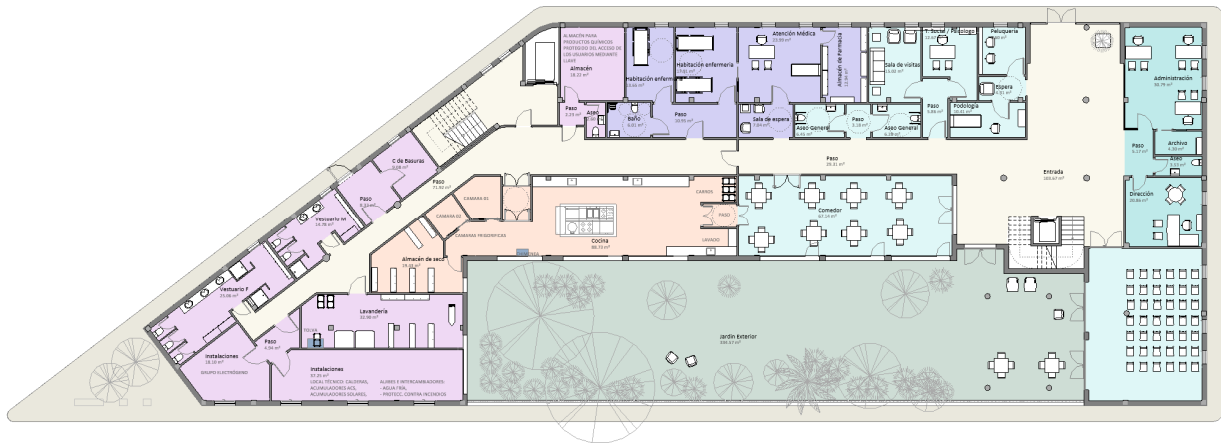
1.5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO:

Como ya hemos descrito en puntos anteriores el proyecto se articula en torno a dos elementos principales, que son los que condicionan la formalización de la propuesta: por un lado, la organización del centro en dos UNIDADES DE CONVIVENCIA, y por otro lado el JARDÍN como el espacio central entorno al que se articula la composición arquitectónica del centro.

El centro residencial se articula en tres plantas, que son las que permite la normativa urbanística. La planta baja se dedica al servicios comunes y servicio generales, es decir, a usos comunes y servicios para los usuarios. Como ya hemos apuntado, hay de dos tipos: servicios el uso directo de los usuarios y servicios que sirven a estos, pero a los que no tienen acceso: como la cocina y la lavandería, o la zona de atención médica, que está reservada a usuarios muy graves y hace la función de UCI.

Las otras dos plantas se destinan a albergar 2 UNIDADES DE CONVIVENCIA DE 29 PLAZAS CADA UNA, distribuidas por planta en veinte plazas en 12 habitaciones dobles y 5 individuales, lo que hace un total para el centro de 24 habitaciones dobles y 10 individuales.

El edificio se ha compuesto con forma de "C", con el patio central entorno al que se articulan las tres alas. Como hemos señalado el patio central-jardín es el eje entorno al que se organiza el centro.



Planta baja-esquema de áreas.

La planta baja presenta una graduación entre usos de carácter público y los que son privados.

La entrada principal se realiza por la fachada norte, por la calle que tiene menos desnivel y presenta una mejor accesibilidad. Entorno a la entrada y el vestíbulo principal se distribuyen los usos más públicos, aquellos que son accesibles a los visitantes, incluso los no relacionados con el centro: encontramos la zona de administración, el despacho de dirección, la peluquería y la podología. Estos servicios tienen la posibilidad de estar abiertos a usuarios ajenos al centro que puedan hacer un uso puntual de estos.

La ser la composición del centro una “C” con un cuerpo central y dos alas laterales, esta se articula en planta baja de la siguiente manera: en el ala corta orientada a naciente, se ubica el vestíbulo de entrada, las comunicaciones verticales (escalera y ascensor) de uso general, la zona de administración (administración y despacho de dirección) y el salón de actos/sala de usos múltiples. En esta sala se pueden realizar diferentes actividades: cursos de formación para el personal, reuniones colectivas con los familiares de los usuarios, actividades religiosas, formativas e incluso, cuando sea posible cualquier otro tipo de acto que sea ajeno al centro, pero aporte valor añadido al mismo. Esta sala de usos múltiples tiene fachada a la zona de porche del jardín, por lo que se han previsto unas cristalerías abatibles que permitan la integración de los dos espacios (porche cubierto y sala de usos múltiples) para realizar aquellas actividades que puedan requerir el uso conjunto de ambos.

Siguiendo en planta baja, en el cuerpo central de la “C” se ubica el grueso de los servicios comunes. Junto a la entrada, en la fachada norte, encontramos la peluquería y la sala de podología, que son servicios que normalmente están abiertos al público en general externo a la residencia por si desean hacer uso de estos servicios. Contiguas a estas dependencias se ubican otras salas destinadas sobre todo al uso de familiares y acompañantes de los usuarios: la sala de visitas, el despacho de psicología y trabajo social, que forman una unidad. En esa misma crujía se ubican los aseos adaptados para uso general de planta, y la zona de atención médica, que consta de una pequeña sala de espera, una consulta de medicina-enfermería, y el almacén de medicamentos, que ha de estar custodiado bajo llave por el personal médico del centro.

Esta ala se articula a través de un pasillo, que tiene una crujía sur en la que se ubica un comedor de grandes dimensiones. No obstante, esta sala puede reconvertirse en el futuro en otro tipo de dependencias como salas de descanso o de terapia. En el presente estudio previo se ha previsto como comedor al tener la posibilidad de conexión directa con la cocina, lo que puede facilitar a un futuro explotador el centralizar todas las comidas en este recinto. Del mismo modo, esta distribución permite incrementar la flexibilidad de un posible uso alternativo del edificio como

hotel, en el que esta sala haría las funciones de restaurante de este. No obstante, si en el futuro de consolidase el uso del centro en Unidades de Convivencia este comedor sería redundante, al disponer el resto de las plantas de zonas de comedor, por lo que esta sala con magníficas vistas al jardín y orientación sureste se podría dividir y reconvertir en salas de estar, salas de televisión, sala de juegos, biblioteca, etc. Es decir, se podrían reubicar en ella usos destinados a los residentes más válidos y con una mejor movilidad que tengan necesidad de un mayor grado de actividad.

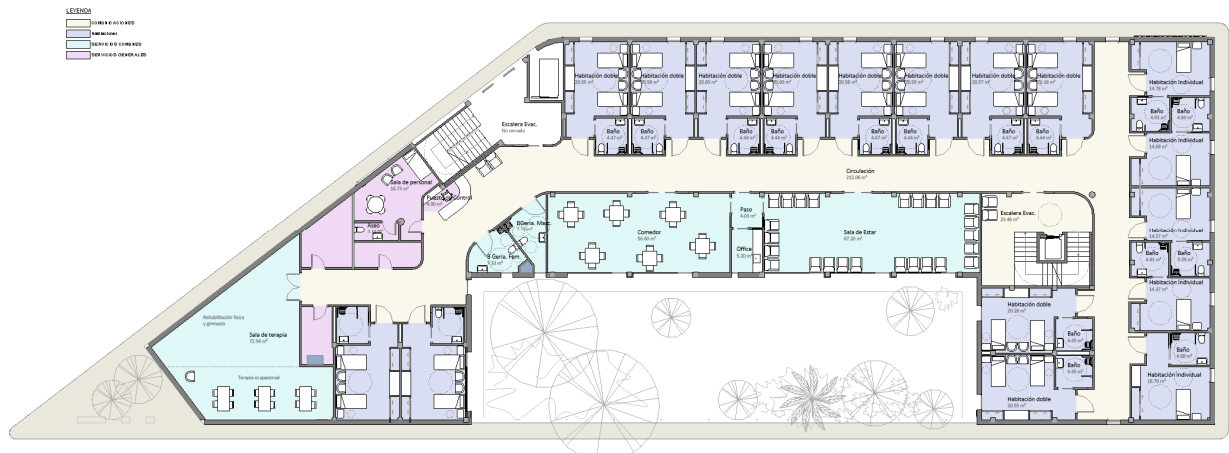
Siguiendo la planta baja, en la tercera ala, se encuentra una zona de acceso restringido al personal del centro, en la que se encuentra la enfermería o UCI, la cocina, la lavandería, los vestuarios de personal, los diferentes almacenes (incluido el de productos químicos que debe de estar custodiado bajo llave), el cuarto de basuras y residuos y los diferentes cuartos de instalaciones. Esta zona tiene una entrada independiente para personal, por la que evacuar a los fallecidos, y una conexión restringida por una puerta con el resto del centro, de manera que sólo es accesible para el personal de la residencia y proveedores externos. Se comunica con el resto de las plantas por un montacargas que sirve para trasladar los usuarios a la enfermería, los carros de comida a los comedores de planta primera y segunda, los carros de limpieza, lencería, etc. Este ascensor montacamillas se encuentra próximo a la cocina para facilitar el desplazamiento de los carros de comida.

Como vemos hay una graduación de los usos paralelo a la privacidad de estos, que termina en la zona de acceso restringido, que cuenta además con una entrada independiente.

Las dos plantas superiores, primera y segunda, son prácticamente independientes y en ellas se ubican las DOS UNIDADES DE CONVIVENCIA. Cada planta se articula, como el resto del proyecto, en torno al jardín, que es el espacio central y verdadero corazón del edificio.

Respecto a los aspectos funcionales, tanto salón como sala de estar están concebidos de manera que se permita el movimiento fluido de los usuarios de una dependencia a otra, por lo que están intercomunicadas. Entre ellas se ha previsto un oficio de preparación de alimentos que tiene una doble utilidad: es donde se emplatan las bandejas que vienen de la cocina en los carros, y además sirve para tener un estocaje de bebidas, alimentos ligeros como yogures, bebidas calientes, etc. que sirven tanto para las necesidades puntuales de los residentes, atender a los servicios de merienda, etc. Anexo a estas dos salas pero independientes, se ubican los aseos geriátricos para atender las necesidades diarias de los usuarios cuando estén fuera de su habitación.

En torno a estos dos recintos, que son el núcleo entorno al que se articula la composición de la planta, se agrupan las habitaciones, tanto dobles como individuales, tanto en el cuerpo central como el ala de levante. El ala de Poniente alberga una zona de servicios generales: el puesto de control, por el que se accede a la sala y aseo de personal, los oficios de sucio y limpio, la escalera de evacuación y el montacargas, y la sala de terapia y rehabilitación. Esta se concibe como un espacio amplio, con una superficie el doble de grande de la exigida por la normativa autonómica, que permite por lo tanto el uso conjunto como sala de terapia y rehabilitación evitando los desplazamientos entre plantas de los usuarios, lo que, como ya hemos señalado, es el concepto en el que se basa en funcionamiento del centro y que, siendo innovador en nuestro entorno geográfico, forma parte de la tendencia europea actual para la organización de centros residenciales para mayores.



Planta primera – esquema de áreas

En resumen, el centro previsto en el presente estudio previo será un referente en la atención al mayor tanto en la provincia como en la comunidad, dada la calidad de las instalaciones, la generosidad de espacios y superficies, y la modulación en unidades de convivencia.

1.6 PROGRAMA FUNCIONAL. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DE LA ORDEN DE 5 DE NOVIEMBRE DE 2.007.

1.6.1 Programa funcional

Partimos del programa de necesidades planteado por el equipo de Gobierno del Ayuntamiento de Vélez Blanco, que requiere una residencia de mayores para unas 50 plazas, con objeto optar al concierto con la Consejería de Igualdad, Políticas Sociales y Conciliación.

El objetivo es plantear una residencia modélica, que por su carácter público destaque por la calidad de sus instalaciones, así como por disponer de una generosa ratio de zonas comunes por cada mayor usuario.

1.6.2 Justificación del cumplimiento de la orden de la orden de 5 de noviembre de 2.007

Las condiciones de calidad, materiales y funcionales se establecen con arreglo a la última normativa aprobada y en vigor, que es la Orden de 5 de noviembre de 2.007, por la que se regula el procedimiento y los requisitos para la acreditación de los centros para personas mayores en situación de dependencia en Andalucía. También se ha tenido en cuenta el cumplimiento en las condiciones físicas y arquitectónicas del proyecto, de lo establecido en la Orden de 28 de julio de 2.000, por la que se regulan los requisitos materiales y funcionales de los servicios y centros de servicios sociales de Andalucía, y el Decreto 87/1996, de 20 de febrero, por el que se regula la autorización, registro y acreditación de los servicios y centros de servicios sociales de Andalucía, modificado por el Decreto 102/2000, de 15 de marzo. Así mismo se cumplen los requisitos exigidos por el Decreto 293 / 2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Dentro de las condiciones materiales comunes a todos los centros se debe cumplir que:

- en un mismo edificio o conjunto de edificios se podrán facilitar diversos recursos de los mencionados en la orden de 5 de noviembre de 2.007, se podrán compartir espacios y

servicios generales, dotando a las distintas dependencias de la superficie y equipamiento necesarios.

- Cada tipo de centro constituirá una unidad independiente perfectamente diferenciada, incluso cuando se comparta el edificio, es decir, debe contar con un acceso exclusivo e independiente desde el exterior o vía pública. En el caso que nos ocupa, se han dispuesto cuatro accesos desde la vía pública; una para vehículos de aprovisionamiento, otro para el Centro de Estancias Diurnas, un tercero para el Centro Residencial que accede directamente al hall del edificio y por último un acceso para la zona de velatorio.
- La altura libre de las dependencias habitables tendrá como mínimo un valor de 2,70 metros, por lo que en este edificio se han diseñado las zonas comunes y pasillos con dicha altura libre para el paso de instalaciones, mientras que en las dependencias habitables se cumple la altura libre mínima.
- Los patios interiores o tipo inglés deberán poseer unas dimensiones mínimas de 3 m por 3 metros en planta, que se cumple sobradamente en este proyecto.

Las superficies y organización de las dependencias de cada centro se establecen en función del número de ocupantes, estableciéndose unos requisitos mínimos que pasamos a enumerar:

Condiciones mínimas de cada una de las zonas

a) Zonas de administración y servicios generales:

- Despacho de dirección y administración de 10 m² de superficie mínima.

En esta propuesta se cuentan con despacho de dirección y administración diferenciados, de una superficie superior a la exigida.

- *Zona de recepción y espera de visitantes, obligatorio en centros con más de 60 plazas.*

No es obligatoria en este caso, pero se dispone voluntariamente.

- *La cocina debe tener una superficie mínima de 15 m², alicatadas hasta una altura mínima de 2 metros, dispondrán de almacén, instalaciones frigoríficas en proporción al número de usuarios, siendo de obligado cumplimiento la reglamentación técnico-sanitaria vigente.*

En nuestro caso se ha diseñado con unas dimensiones de unos 85 m² en la planta baja y en cada planta se ha añadido un pequeño office, todo ello conectado mediante montacamillas.

- *Lavandería con superficie mínima de 15 m² y debidamente equipada y climatizada.*
- *Lencería de mínimo 10 m², equipada, con zona de planchado y debidamente climatizada.*

Se ha propuesto una zona conjunta de lavandería y lencería de unos 33 m² en la planta baja, debidamente iluminada y ventilada al exterior, además se dispone de oficio con bajante para ropa en todas las plantas.

- *Aseos y vestuarios para el personal, diferenciados por sexos y adaptados,*
Se ubican situados en la planta baja frente a la lavandería.
- *Aseos de uso público, en nuestro caso en número mínimo de dos y al menos uno adaptado,*
En nuestro caso ubicados junto a las salas de visita en planta baja.
- *Almacenes,*

Contamos en este proyecto con dos almacenes, uno para productos de alimentación y otro para productos químicos que han de permanecer lejos del alcance de los usuarios y protegidos bajo llave.

- *Zona de tratamiento y eliminación de residuos sólidos. Debe estar acondicionado y ventilado, cumpliendo la normativa vigente al respecto. Dispondrá de depósitos con tapadera y capacidad no inferior a 60 litros en número de 1 por cada 25 plazas.*

En el caso que nos ocupa debe constar de al menos 2 contenedores y se ha reservado un espacio de unos 9 m².

- *Zona de tratamiento y eliminación de residuos peligrosos o tóxicos, acondicionado y ventilado, cumpliendo la normativa vigente.*

b) Zona residencial:

- *Este tipo de centros deberá contar con una capacidad mínima para 30 personas usuarias y máxima para 180 usuarios. Al menos deberá contar con un 10% de capacidad para habitaciones individuales que garanticen las necesidades de todo tipo de personas usuarias.*

El centro residencial está previsto para 58 PLAZAS, 10 plazas en habitación individual y 48 en habitaciones dobles, por lo que casi se dobla el porcentaje del 10% exigido por la normativa.

- *Los centros residenciales con más de 60 plazas, deberá modularse de tal forma que constituyan módulos de un máximo de 60 residentes o fracción, debiendo estar dotado cada módulo de los dormitorios y baños correspondientes y de una zona de servicios generales con las siguientes estancias: sala de estar, comedor y puesto de control.*

En nuestro caso, voluntariamente y con objeto de lograr una mayor calidad en la atención a los mayores, se ha optado por modular la residencia en dos módulos de 29 usuarios cada uno. Cada módulo está en una planta diferente (plantas 1ª y 2ª) y está compuesto por doce habitaciones dobles y cinco individuales, y las zonas comunes tales como comedor, sala de estar y salas de terapia en proporción superior a la exigida por la normativa, así como el puesto de control.

- *Los dormitorios para residentes serán individuales o dobles, con una superficie mínima de 12 m² para los individuales y de 18 m² los dobles (incluida la superficie ocupada por el armario aunque éste sea empotrado).*

En nuestro caso las habitaciones individuales miden unos 14,5 m² y las dobles unos 20 m², excluyendo en ambos casos el baño, por lo que se cumplen sobradamente estos requisitos mínimos.

- *Las dimensiones y distancias mínimas serán: respecto a la cama, 150 cm. en el lado de acceso, 100 cm a los pies y 40 cm en el lado opuesto al de acceso; frente al ropero un mínimo de 120 cm, frente a la puerta de entrada un espacio libre de 120 cm. y el hueco de paso igual o mayor de 105 cm.*

Estas dimensiones se cumplen en todas las habitaciones de este proyecto.

- *Los dormitorios estarán equipados con la siguiente dotación mínima:*
 - 1 cama y colchón antiescaras articulado de 90 cm x 190 cm
 - 1 sillón ergonómico con apoyabrazos,

- 1 armario de longitud 80 cm, fondo de 55 cm y 200 cm de altura
- Elemento/s auxiliar/es para objetos personales
- Un punto de iluminación para lectura

Esta dotación será por persona usuaria, luego en las habitaciones dobles se encontrarán dos unidades de cada uno de estos elementos.

Además, cada habitación contará con:

- *Mesas móviles (con retenedor en ruedas) en función de las personas usuarias que lo requieran.*
 - *Tomas de TV, teléfono*
 - *Y un punto de iluminación general del dormitorio.*
- *Existirá un baño cada dos dormitorios individuales o dormitorio doble, (en el presente proyecto existe un baño por habitación) con superficie mínima de 3,50 m². útiles y distancias mínimas: de 150 cm de diámetro de espacio libre, hueco libre de paso de 105 cm. y espacio lateral junto al inodoro de 70 cm.*
- *La dotación mínima de los baños consistirá en:*
- *1 inodoro.*
 - *1 lavabo encastrado (sin pedestal).*
 - *1 sumidero sifónico o plato de ducha enrasado a nivel de solería.*
 - *Silla de ducha en número suficiente para las personas usuarias.*
 - *Apoyos y asideros en los distintos servicios (inodoro, lavabo y sumidero o ducha).*
 - *Suelo: antideslizante y de fácil limpieza.*

En nuestro caso todas las habitaciones llevan su propio baño cumpliendo con estas directrices.

c) Zonas de servicios generales:

- *Salas de estar. Contarán con una superficie útil de 2 metros por persona siendo la estancia mínima de 30 m², y se distribuirán, como se ha descrito anteriormente, moduladas para un máximo de 60 residentes o fracción. Cada usuario dispondrá de un sillón ergonómico con apoyabrazos y se dispondrá de un número adecuado de banquetas reposapiés en función de las personas que lo requieran.*

Queda expresamente prohibido la ubicación de salas de estar en sótanos y semisótanos.

En nuestro caso hay dos zonas de estar, con una proporción superior de m²/usuario superior a la mínima exigida distribuida en una sala por cada módulo con dimensiones de;

- *67,20 m² para 29 usuarios en planta primera (2,32 m²/usuario).*
 - *67,20 m² para 29 usuarios en planta segunda (2,32 m²/usuario).*
- *Comedor. Tendrán una superficie útil de 2 m² por persona, siendo la superficie mínima de la estancia de 15 m². Si se establecen dos turnos de comida, la superficie total se puede reducir en un 30%.dispondrán de sillas con apoyabrazos y mesas con posibilidad de uso para silla de ruedas. Queda expresamente prohibido la ubicación de comedores en sótanos.*

En nuestro caso hay tres zonas de comedor

- 67.14 m² sin número de usuarios asignados, en planta baja, este comedor no se asigna a usuarios concretos, por lo que puede reconvertirse para otro uso, dado que el cumplimiento de este decreto no está condicionado por esta estancia.
- En planta primera un comedor de 58.13 m² para 29 personas del módulo o unidad de convivencia de planta primera, con una ratio exacto al exigido por la normativa, que requiere un mínimo de 58 m² para 29 personas
- En planta segunda un comedor de 58.13 m² para 29 personas del módulo o unidad de convivencia de planta primera, con una ratio exacto al exigido por la normativa, que requiere un mínimo de 58 m² para 29 personas

Por lo tanto, como ya hemos descrito, con los comedores ubicados en planta primera y segunda se cumple sobradamente con las exigencias del decreto, por lo que el comedor de planta baja puede reconvertirse para cualquier otro uso que se considere necesario.

- Zona de atención especializada. *Tendrá una superficie de un m² por persona con una superficie mínima de estancia de 15 m². El Centro contará con un mínimo de dos estancias: una destinada a rehabilitación física y gimnasio y otra a terapia ocupacional y tratamientos análogos. Queda expresamente prohibido la ubicación de zona de atención especializada en sótanos.*

En este caso serían necesarios 58 metros cuadrados (29 m² por planta)para cumplir la ratio de la normativa y en nuestro caso tenemos (2,51 m²/usuario). Esta proporción prácticamente se dobla con dos salas de rehabilitación física y gimnasio y terapia ocupacional por módulo o unidad de convivencia, con una superficie de 72.94 m² en cada planta.

- Salas de visitas. Con una superficie mínima de 15 m². el centro deberá contar con una sala de visitas por cada 60 personas usuarias.

Se dispone en planta baja una sala de visita con superficie mayor de 15 m².

- Zona de velatorio. No se prevé, ya que: *En centros de hasta 60 personas usuarias se podrá prescindir de estas dependencias si existe un convenio suscrito con entidad funeraria pública o privada.*
- Puesto de control residencial. Será de una superficie mínima de 10 m² y contarán con un mínimo de un puesto de control por cada 60 usuarios o fracción. Se creará un puesto de control específico por cada ala o zona de personas usuarias que requieran cuidados especiales.

Se ha dispuesto de dos zonas de control, una en cada módulo con mostrador, aseo y habitación para el personal.

- Enfermería (de 30 a 59 personas usuarias), deberá tener una dotación mínima de 1 habitación doble o 2 individuales , Estas camas no son contabilizables como plazas del centro. Deberá contar con un aseo adaptado anexo a la citada enfermería/ aislamiento acústico mínimo de 45 db. La enfermería tiene que contar también con una zona para material sanitario debidamente controlada y custodiada con las dimensiones adecuadas.

En este estudio previo se ha dispuesto una zona de enfermería en planta baja con una dotación superior a la mínima exigida, y que consta de habitación doble, habitación individual y aseo adaptado.

- Deberá existir un espacio abierto al exterior (patio, jardín, terraza, paseo, etc.) equipado adecuadamente para el uso y esparcimiento de los residentes, admitiéndose la posibilidad de utilización de paseos, jardines, plazas o parques públicos o de comunidades particulares, siempre que exista imposibilidad material de ubicarlos o pertenezcan al propio centro, estén situados a menos de 50 m del mismo y sean fácilmente accesibles. Se detallan en la justificación de la propuesta el diseño de los espacios exteriores.

En el interior del edificio se dispone de un patio jardín de 335 metros cuadrados para el disfrute de los usuarios.

d) Instalaciones específicas.

- Ascensor montacamillas. Dotación mínima de una unidad por cada 60 personas usuarias o fracción. Será obligatoria esta instalación cuando el edificio disponga de más plantas, además de la baja o acceso desde el exterior.

En nuestro caso se han dispuesto un montacamillas y un ascensor.

- Pulsadores de llamada o alarma en todos los dormitorios y baños conectados a un panel o centralita situada donde haya presencia permanente de personal del centro. Podrá utilizarse cualquier otro sistema que garantice y cumpla las mismas funciones.
- Grúas de movilización en número adecuado para las personas usuarias que las necesiten.
- Servicio ADSL, router inalámbrico que dará servicio a zonas comunes y zonas residenciales.

1.7 NORMATIVA URBANÍSTICA.

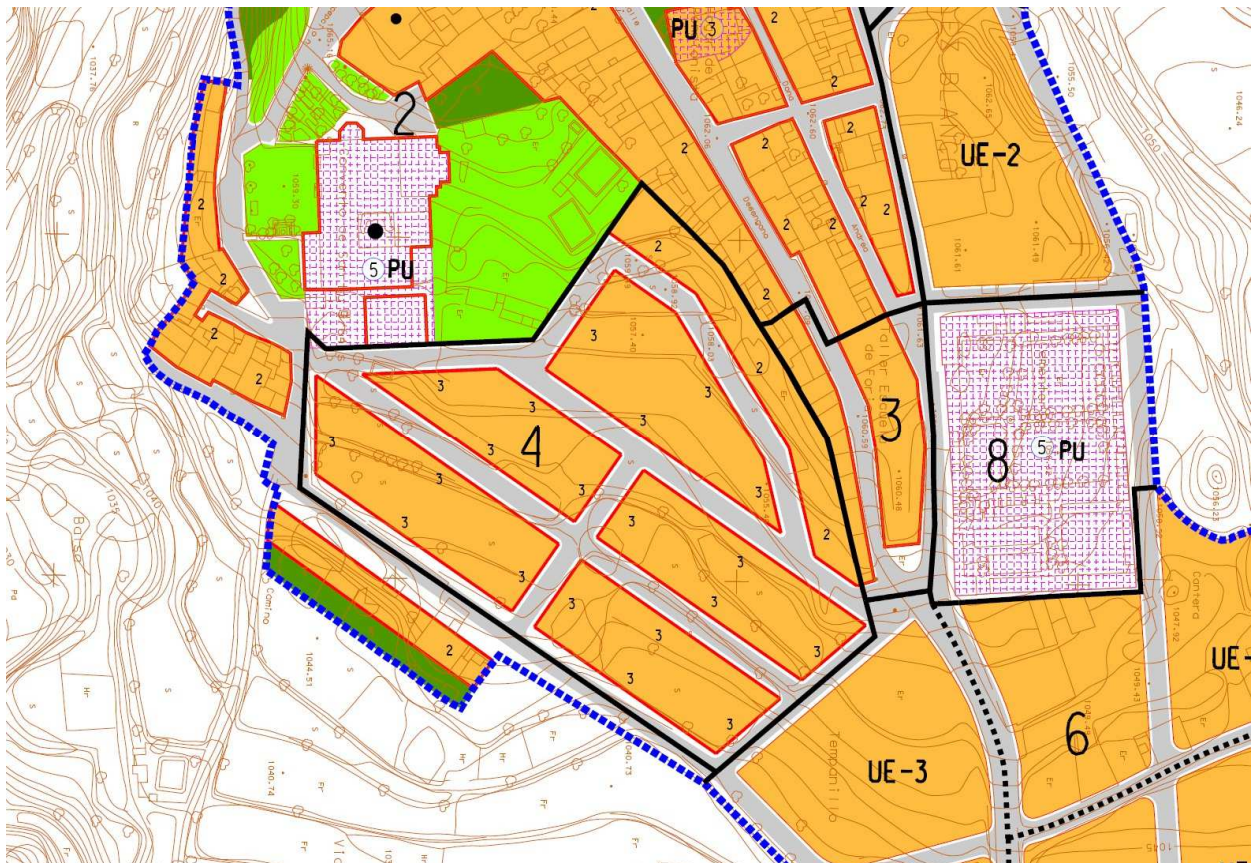
La normativa urbanística es la que establece el PGOU de Vélez-Blanco. La clasificación del suelo es urbano consolidado.

La calificación es ZONA 4. ENSANCHE RESIDENCIAL.

El número de plantas permitido es de 3. (Planta Baja+2) y 9,30 metros de altura.

El uso dotacional es compatible con el principal que es residencial.

La edificación habrá de alinearse, en términos generales, a las que se establecen en el PGOU:



A continuación, transcribimos literalmente la ordenanza de aplicación:

4. ZONA 4. ENSANCHE.

4.1. Definición.

Comprenden las zonas de borde N y S de VÉLEZ-BLANCO al margen de la CC-321 en las que se reconocen Usos Residenciales compartidos con almacenes y talleres en planta baja. Asimismo, se reconocen como tal las áreas correspondientes del Casco Urbano de TOPARES.

4.2. Condiciones de Volumen.

a) Tipo de Edificación.

Manzana compacta, manzana cerrada o edificación adosada formando calle. Prohibida la edificación aislada.

b) Alineaciones y Rasantes.

En general, se respetarán las alineaciones exteriores (Alineación de Edificación), y las rasantes existentes señalándose en la correspondiente documentación gráfica las que expresamente se determinan.

La alineación interior queda definida según lo que se determina en el punto f.) siguiente.

c) Altura máxima.

La altura máxima permitida para obra nueva será de DOS PLANTAS (Baja + Una) con 6,30 m. de altura máxima de cornisa y TRES PLANTAS (Baja + Dos) con 9,10 m. de altura máxima de cornisa según se determina para cada manzana o tramo de calle en la correspondiente documentación gráfica. La altura de Planta Baja en ningún caso superará los 3,20 m. de altura libre. La altura máxima se medirá en el centro de la fachada en el tramo máximo comprendido por el frente del parcelario tradicional. Si no fuera reconocible se considerará un frente máximo de 6,00 m. En obras de reforma y rehabilitación para los edificios protegidos se reconocen las alturas existentes (número de plantas, altura de cornisa y altura total así como las alturas libres de piso).

d) Parcela mínima.

Será aquella que disponga de un frente de fachada igual o superior a 6,00 m.

e) Cuerpos volados.

Se prohíben los cuerpos volados y las terrazas, autorizándose únicamente los tradicionales balcones con barandilla metálica, con o sin vuelo (máximo 0,35 m.) y un ancho y características de losa igual a las de las edificaciones del tramo de calle considerado y los miradores uno por cada 6,00 m. de fachada o fracción, a situar únicamente en Planta Primera y construidos de la manera tradicional.

f) Aprovechamiento y fondo edificable.

El aprovechamiento máximo será el resultante de aplicar a la altura de cornisa autorizada el fondo máximo edificable en altura que será: Para obra nueva el fondo máximo edificable en altura será de 14,00 m., siendo el resto de la parcela edificable en planta baja.

En edificios protegidos y en obras de reforma o rehabilitación el existente.

Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable (usos vivideros), además de los tradicionales de trastero.

4.3. Condiciones de Uso.

4.3.1. Uso Característico: Residencial.

a) Residencial.

Permitido la Clase a): Vivienda, en las Categorías 1ª y 2ª (Unifamiliar o Colectiva), así como la Clase

b): Residencia Comunitaria.

4.3.2. Usos Compatibles y Prohibidos.

a) Dotacional.

Permitidas la Clase 1. Equipamiento Comunitario, en sus Tipos 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.6., 1.7. y 1.8; la Clase 2. Servicios Terciarios en sus Tipos 2.1., 2.2. y 2.3. (en sus dos Situaciones) y la Clase 3.

Turismo en sus Tipos 3.1. y 3.2.

b) Industrial y Extractivo.

Permitido en planta baja únicamente en uso compartido con el Residencial, la Clase 3 (Talleres), Categorías 1ª, 2ª y 3ª (Talleres Domésticos, Talleres Molestos y Almacenes).

c) Agropecuario.

Prohibidos.

4.4. Condiciones Estéticas.

Además de las condiciones generales estéticas descritas en los puntos 5.3.5. y 7.4. se tendrán en cuenta las siguientes:

a) Se autoriza únicamente la cubierta inclinada prohibiéndose expresamente las mansardas y las buhardillas. La pendiente no superará el 30 % y se terminará con teja cerámica curva prohibiéndose cualquier otro material. Los faldones de cubierta serán inclinados, a fachada y patio, con formación de alero sobre tejas voladas o cornisa a la manera tradicional.

Se autorizan asimismo las terrazas en cubierta con un máximo de 9,00 m., retranqueadas a 3,00 m. de la línea de fachada y siempre que no sean visibles desde el exterior.

b) No se permiten cuerpos volados cerrados ni terrazas. Únicamente se autorizan balcones con barandilla de hierro forjado de diseño tradicional y longitud superior al hueco en 25 cm. por cada lado, prohibiéndose expresamente el balcón corrido ocupando toda o parte de la fachada sirviendo a más de un hueco. El vuelo máximo será de 0,35 m. y la losa se realizará al igual que las existentes en el entorno.

Se autorizan así mismo los miradores por cada 6,00 m. de fachada o fracción a situar únicamente en planta primera y construidos a la manera tradicional.

Los tradicionales miradores en planta baja no podrán superar la línea de fachada en una dimensión mayor de 12 cm.

No se permiten barandillas de fábrica ni celosía cerámica o de hormigón en balcones.

c) La composición y forma de los huecos de fachada, con o sin recercado, tanto en plantas de piso como en planta baja, se adecuará al entorno existente, siendo en todo caso de forma alargada en vertical con un ancho máximo de 1,20 m. autorizándose también en planta segunda los huecos cuadrados así mismo de 1,20 m. de ancho máximo. La cerrajería será en todo caso de hierro forjado de diseño tradicional.

En todo caso los huecos de la planta segunda serán de menor altura que los de la planta primera.

d) La carpintería será de madera para pintar, o de cualquier otro material que por su textura, brillo o color sea asimilable a la madera, prohibiéndose cualquier otro material. Se prohíbe el P.V.C. y el aluminio anodizado. Se prohíben las persianas con guías autorizándose únicamente los tradicionales postigos por el interior.

e) El acabado de fachada será a base de enfoscado y pintura en color blanco pudiendo realizarse el recercado de huecos y el zócalo con piedra u otro tipo de textura y colores claros. El recercado de huecos y zócalo deberá realizarse, en todo caso, a imagen y semejanza de los existentes en la edificación tradicional.

Se prohíbe cualquier otro material de acabado.

f) Tanto en los edificios de nueva planta como en los existentes no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiéndose proceder gradualmente al enterramiento de la totalidad del cableado aéreo existente en el Casco Urbano. En este sentido, se deja fuera de ordenación el cableado aéreo existente, obligándose a las compañías a su enterramiento y recomendándose la suscripción de convenios con el fin de que en un plazo no superior a 10 años sea eliminado el referido cableado exterior y aéreo existente. Asimismo, no se autorizarán obras en las fachadas de los edificios que no contemplen el enterramiento de los tendidos existentes. Para las instalaciones de captación (antenas TV/FM, parabólicas, etc.) deberá obtenerse previamente la autorización municipal con el fin de evitar el impacto negativo que pudieran producir sobre el entorno. Se prohíbe la instalación de contadores de luz y agua en fachada a no ser que su modo de colocación sea tal que se integre en la referida fachada, debiendo estar en todo caso enrasados en la misma y con elementos de parcelación integradores y no discordantes.

4.5. Condiciones de Protección.

Para las edificaciones o áreas afectadas con algún tipo de protección según se determina en los correspondientes Planos de Ordenación, será de aplicación lo determinado en el punto 8.1.7. Normas de Protección y en el correspondiente Catálogo de Bienes Protegidos (Volumen VII), estando en todo caso a lo que se determina en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Queda fuera del ámbito de este estudio previo la justificación detallada del cumplimiento de la normativa urbanística, no obstante, señalar que en el presente estudio previo se cumplen todos los parámetros urbanísticos fundamentales: alturas, alineaciones, condiciones estéticas, etc.

1.8 CUADRO DE SUPERFICIES ÚTILES Y CONSTRUIDAS

El cuadro de superficies útiles el siguiente:

PLANTA BAJA

ADMINISTRACION	Dirección	20.86 m ²
	Administración	30.79 m ²
	Aseo	3.53 m ²
	Paso	5.17 m ²
	Archivo	4.30 m ²
ATENCION MEDICA	Atención Médica	23.99 m ²
	Almacén de Farmacia	12.94 m ²
	Habitación enfermería	17.91 m ²
	Habitación enfermería	13.65 m ²
	Paso	10.95 m ²
	Sala de espera	7.04 m ²
	Baño	6.01 m ²
COCINA	Cocina	88.73 m ²
	Almacén de seco	19.34 m ²
COMUNICACIONES	Entrada	103.67 m ²
	Paso	29.31 m ²
	Almacén	28.75 m ²
	Paso	71.92 m ²
SERVICIOS COMUNES	Peluquería	8.60 m ²
	Podología	10.41 m ²
	Sala de visitas	15.02 m ²
	Espera	4.31 m ²
	T. Social / Psicologo	12.67 m ²
	Aseo General	6.28 m ²
	Paso	5.86 m ²
	Aseo General	6.45 m ²
	Paso	3.18 m ²
	Comedor	67.14 m ²
Salón de actos	67.18 m ²	
SERVICIOS GENERALES	Lavandería	32,90 m ²
	Almacén	18.22 m ²
	Vestuario F	25.06 m ²
	Vestuario M	14.78 m ²
	Aseo	2.60 m ²
	Instalaciones	18.10 m ²
	Instalaciones	37,25 m ²
	Paso	8.33 m ²
	Paso	4,94 m ²
	Paso	2.23 m ²
C de Basuras	9.08 m ²	
PLANTA BAJA		879.52 m²

PLANTA PRIMERA

COMUNICACIONES	Escalera Evac.	18.30 m ²
	Escalera Evac.	23.46 m ²
	Circulación	201.56 m ²
Habitaciones	Habitación doble 01	21.16 m ²
	Baño	4.44 m ²
	Habitación doble 02	20.59 m ²
	Baño	4.44 m ²
	Habitación doble 03	20.60 m ²
	Baño	4.44 m ²
	Habitación doble 04	20.58 m ²
	Baño	4.47 m ²
	Habitación doble 05	20.57 m ²
	Baño	4.93 m ²
	Habitación doble 06	20.55 m ²
	Baño	4.94 m ²
	Habitación doble 07	20.60 m ²
	Baño	4.44 m ²
	Habitación doble 08	20.58 m ²
	Baño	4.81 m ²
	Habitación doble 09	20.55 m ²
	Baño	4.47 m ²
	Habitación doble 10	20.28 m ²
	Baño	4.47 m ²
	Habitación doble 11	20.28 m ²
	Baño	4.47 m ²
	Habitación doble 12	20.28 m ²
	Baño	4.47 m ²
Habitación Individual 01	14.37 m ²	
Baño	4.88 m ²	
Habitación Individual 02	14.57 m ²	
Baño	5.05 m ²	
Habitación Individual 03	18.79 m ²	
Baño	4.47 m ²	
Habitación Individual 04	14.78 m ²	
Baño	4.45 m ²	
Habitación Individual 05	14.68 m ²	
Baño	4.45 m ²	
SERVICIOS COMUNES	Comedor	58,13 m ²
	Sala de Estar	67,20 m ²
	Sala de terapia	72,54 m ²
	BGería. Masc.	6,92 m ²
	B Gería. Fem.	6,71m ²
SERVICIOS GENERALES	Sala de personal	17,15 m ²
	Puesto de Control	4.90 m ²
	Aseo	3.17 m ²

	Office	6,58 m ²
	Office	11,24 m ²
	Office	6,92 m ²
PLANTA PRIMERA		928,96 m²

PLANTA SEGUNDA

COMUNICACIONES	Escalera Evac.	18.30 m ²
	Escalera Evac.	23.46 m ²
	Circulación	201.56 m ²
Habitaciones	Habitación doble 01	21.16 m ²
	Baño	4.44 m ²
	Habitación doble 02	20.59 m ²
	Baño	4.44 m ²
	Habitación doble 03	20.60 m ²
	Baño	4.44 m ²
	Habitación doble 04	20.58 m ²
	Baño	4.47 m ²
	Habitación doble 05	20.57 m ²
	Baño	4.93 m ²
	Habitación doble 06	20.55 m ²
	Baño	4.94 m ²
	Habitación doble 07	20.60 m ²
	Baño	4.44 m ²
	Habitación doble 08	20.58 m ²
	Baño	4.81 m ²
	Habitación doble 09	20.55 m ²
	Baño	4.47 m ²
	Habitación doble 10	20.28 m ²
	Baño	4.47 m ²
	Habitación doble 11	20.28 m ²
	Baño	4.47 m ²
	Habitación doble 12	20.28 m ²
	Baño	4.47 m ²
Habitación Individual 01	14.37 m ²	
Baño	4.88 m ²	
Habitación Individual 02	14.57 m ²	
Baño	5.05 m ²	
Habitación Individual 03	18.79 m ²	
Baño	4.47 m ²	
Habitación Individual 04	14.78 m ²	
Baño	4.45 m ²	
Habitación Individual 05	14.68 m ²	
Baño	4.45 m ²	
SERVICIOS COMUNES	Comedor	58,13 m ²
	Sala de Estar	67,20 m ²
	Sala de terapia	72,54 m ²

	BGeria. Masc.	6,92 m ²
	B Geria. Fem.	6,71m ²
SERVICIOS GENERALES	Sala de personal	17,15 m ²
	Puesto de Control	4.90 m ²
	Aseo	3.17 m ²
	Office	6,58 m ²
	Office	11,24 m ²
	Office	6,92 m ²
PLANTA SEGUNDA		928,96 m²
TOTAL GENERAL		2.737,44 m²

El cuadro de superficies construidas es el siguiente:

SUPERFICIE CONSTRUIDAS	
PLANTA BAJA	990.33 m ²
PLANTA PRIMERA	1065,28 m ²
PLANTA SEGUNDA	1065,28 m ²
TOTAL GENERAL	3.120,89 m²

La superficie de jardín, que no computa a efectos de superficie útil ni construida, es de 334,37 metros cuadrados.

1.9 CUMPLIMIENTO DEL CTE SI, SUA Y OTROS REGLAMENTOS

Queda fuera del ámbito necesariamente limitado de este estudio previo la justificación detallada del cumplimiento del CTE y de decreto Decreto 293 / 2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Si que se han tenido en consideración esta normativa de obligado cumplimiento a la hora de realizar este estudio previo. La justificación detallada de la misma, por su complejidad, escapa al ámbito de un documento necesariamente limitado como un estudio previo.

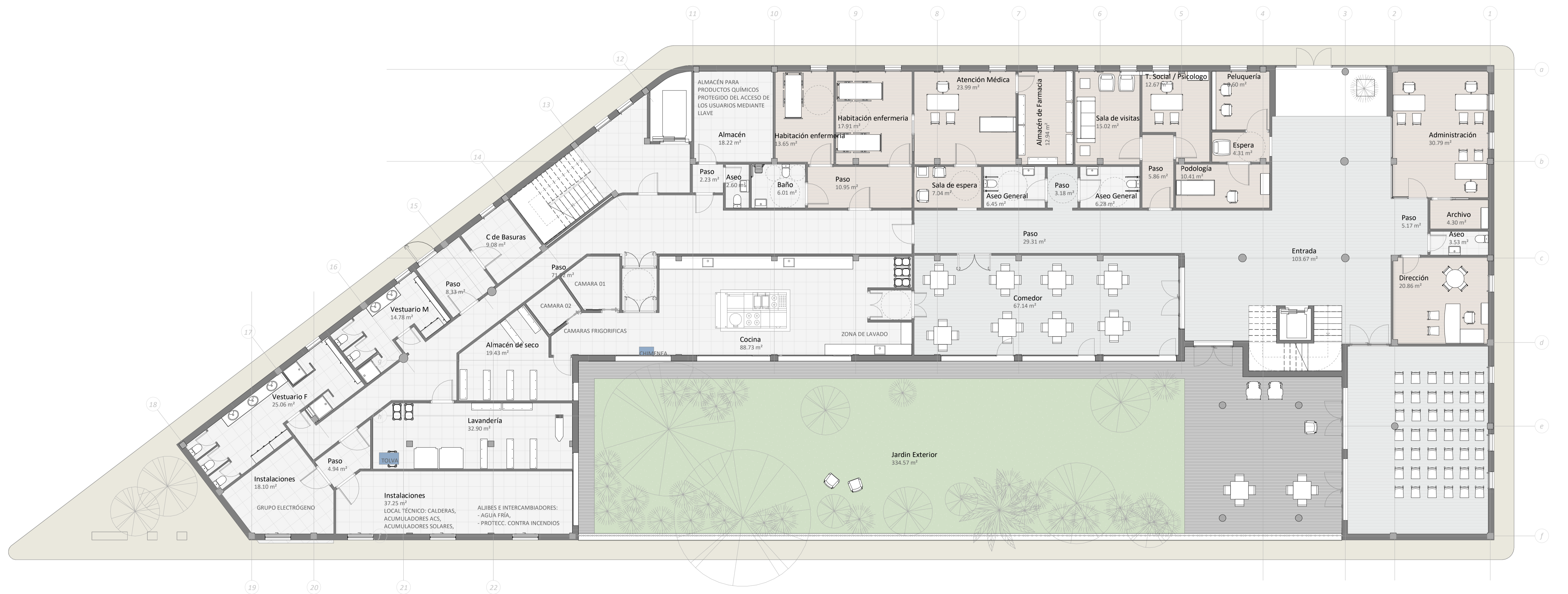
Con carácter general, hay que señalar que el CTE SI asimila a los centros residenciales para mayores con el uso hospitalario. Esto implica que las plantas de residencia se consideran a todos los efectos como de uso hospitalario con ocupantes con movilidad altamente reducida. Ello implica que los vestíbulos de las escaleras de evacuación han de contener el espacio suficiente para alojar a los residentes en caso de evacuación, que los recorridos han de ser máximo de 35 metros y los recorridos alternativos han de estar a 15 metros del origen, etc.

1.10 ESTIMACIÓN DE COSTES:

Para la estimación del coste se ha tomado un módulo de construcción de 450 € el metro cuadrado, unos gastos generales de 13%, un Beneficio Industrial del 6% y un I.V.A. del 7%.

ESTIMACION DE COSTE		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	€/ m ²	TOTAL
3120,98	450	1.404.441,00 €
TOTAL P.E.M.		1.404.441,00 €
13% GASTOS GENERALES		182.577,33 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL		84.266,46 €
TOTAL		1.671.284,79 €
10% I.V.A.		167.128,48 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA		1.838.413,27 €

Por lo que se estima un coste total de la obra de 1.838.413,27 euros IVA incluido.

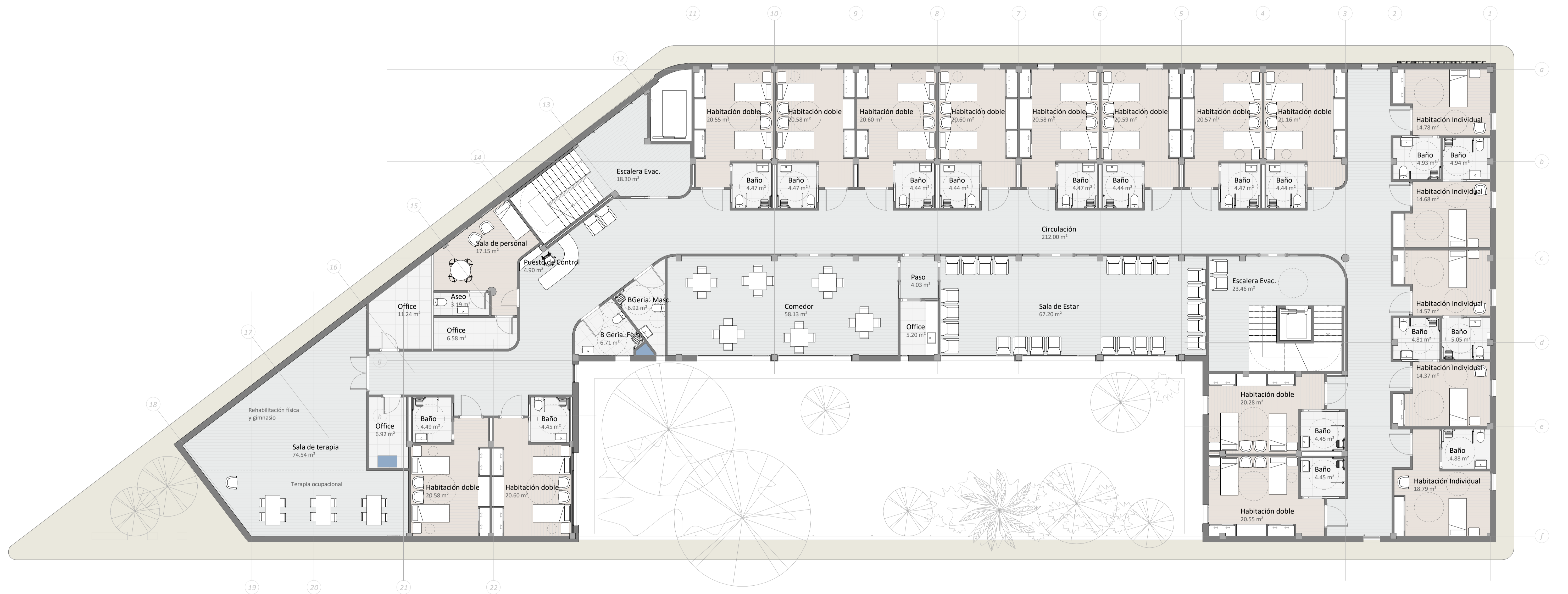


ESTUDIOS PREVIOS PARA RESIDENCIA DE MAYORES EN VÉLEZ-BLANCO.
 Promotor:
Excelentísimo Ayuntamiento de VELEZ BLANCO

CASTILLO MIRAS
 arquitectos
 C/ Reyes Católicos 8, 3º-2. 04001 Almería
 Tf: 950 24 12 12 oficina@castillomiras.es

PLANO: PLANTA BAJA. DISTRIBUCIÓN
 ESCALA: 1 : 100
 FECHA: Fecha de emisión

Nº PLANO:
01



ESTUDIOS PREVIOS PARA RESIDENCIA DE MAYORES EN VÉLEZ-BLANCO.

Promotor:
Excelentísimo Ayuntamiento de VELEZ BLANCO

CASTILLO MIRAS
arquitectos

C/ Reyes Católicos 8, 3º-2. 04001 Almería
Tf: 950 24 12 12 oficina@castillomiras.es

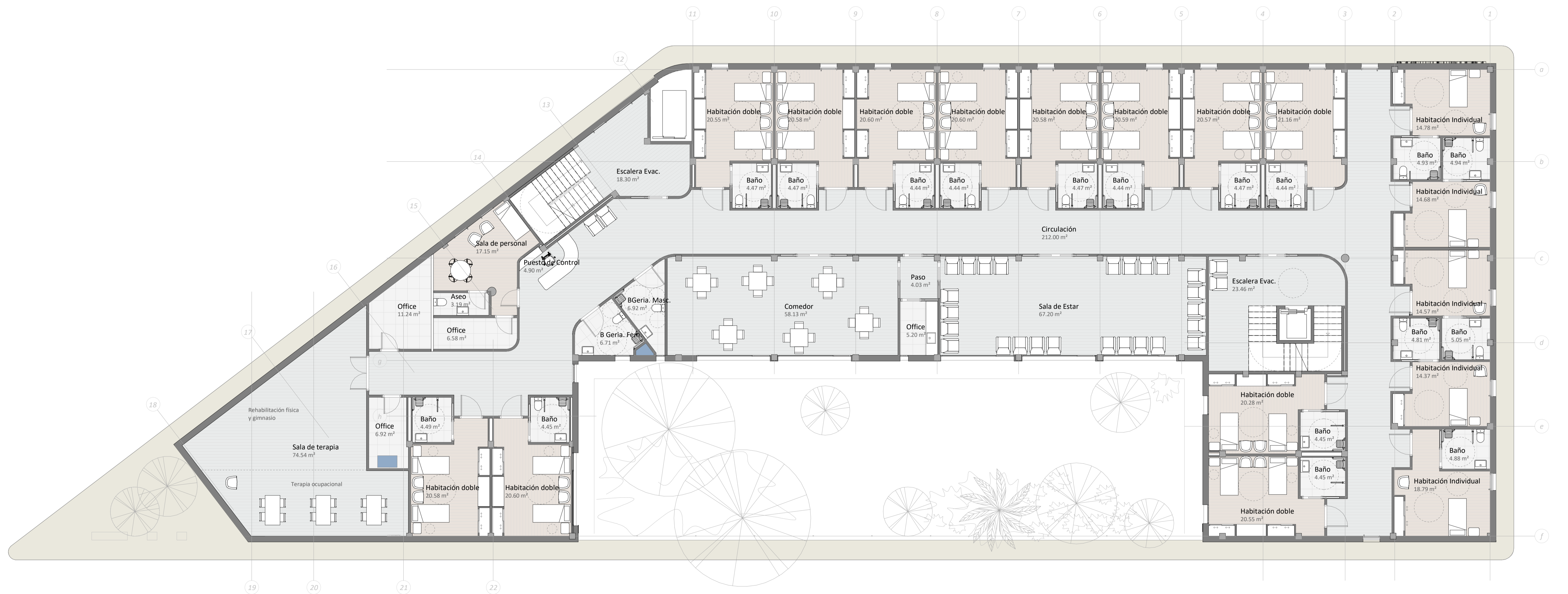
PLANO: PLANTA PRIMERA. DISTRIBUCIÓN

ESCALA: 1 : 100

FECHA: Fecha de emisión

Nº PLANO:

02



ESTUDIOS PREVIOS PARA RESIDENCIA DE MAYORES EN VÉLEZ-BLANCO.

Promotor:
Excelentísimo Ayuntamiento de VELEZ BLANCO

CASTILLO MIKAS
arquitectos

C/ Reyes Católicos 8, 3º-2. 04001 Almería
Tf: 950 24 12 12 oficina@castillomikas.es

PLANO: PLANTA SEGUNDA. DISTRIBUCIÓN

ESCALA: 1 : 100

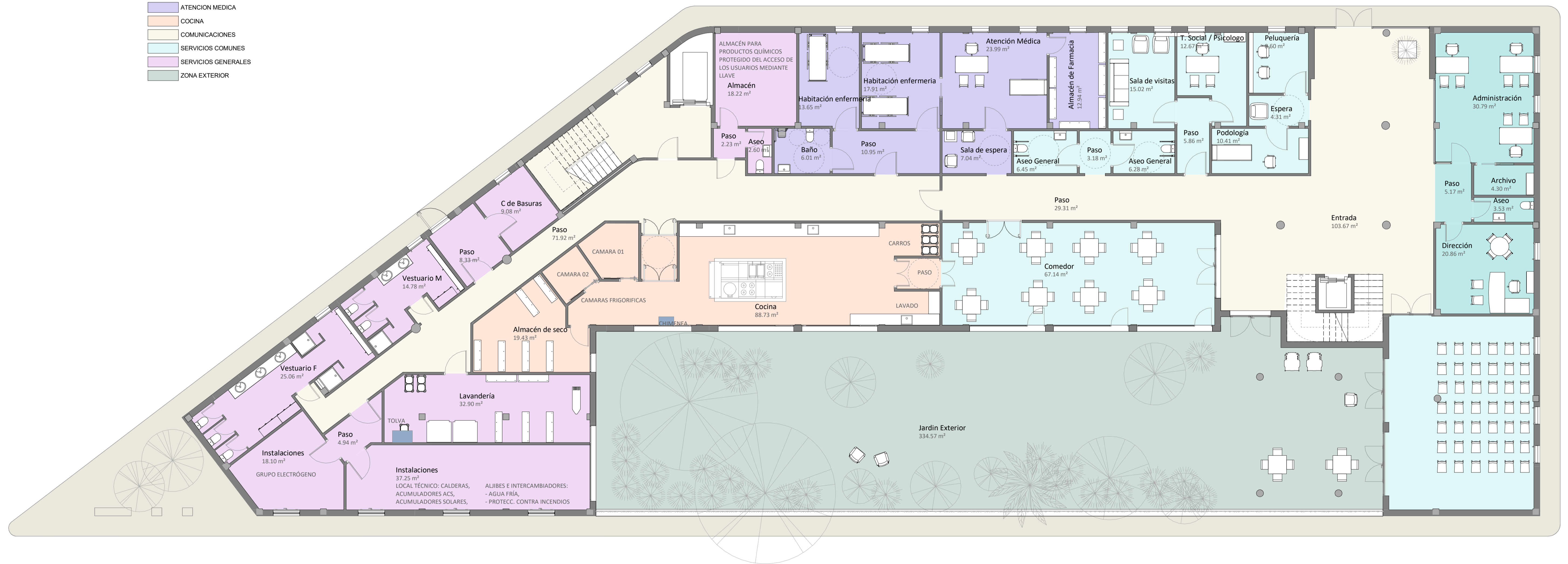
FECHA: Fecha de emisión

Nº PLANO:

03

LEYENDA

- ADMINISTRACION
- ATENCION MEDICA
- COCINA
- COMUNICACIONES
- SERVICIOS COMUNES
- SERVICIOS GENERALES
- ZONA EXTERIOR



ESTUDIOS PREVIOS PARA RESIDENCIA DE MAYORES EN VÉLEZ-BLANCO.

Promotor:
Excelentísimo Ayuntamiento de VELEZ BLANCO

CASTILLO MIRAS
arquitectos
C/ Reyes Católicos 8, 3º-2. 04001 Almería
TF: 950 24 12 12 oficina@castillomiras.es

PLANO: PLANTA BAJA . ZONAS

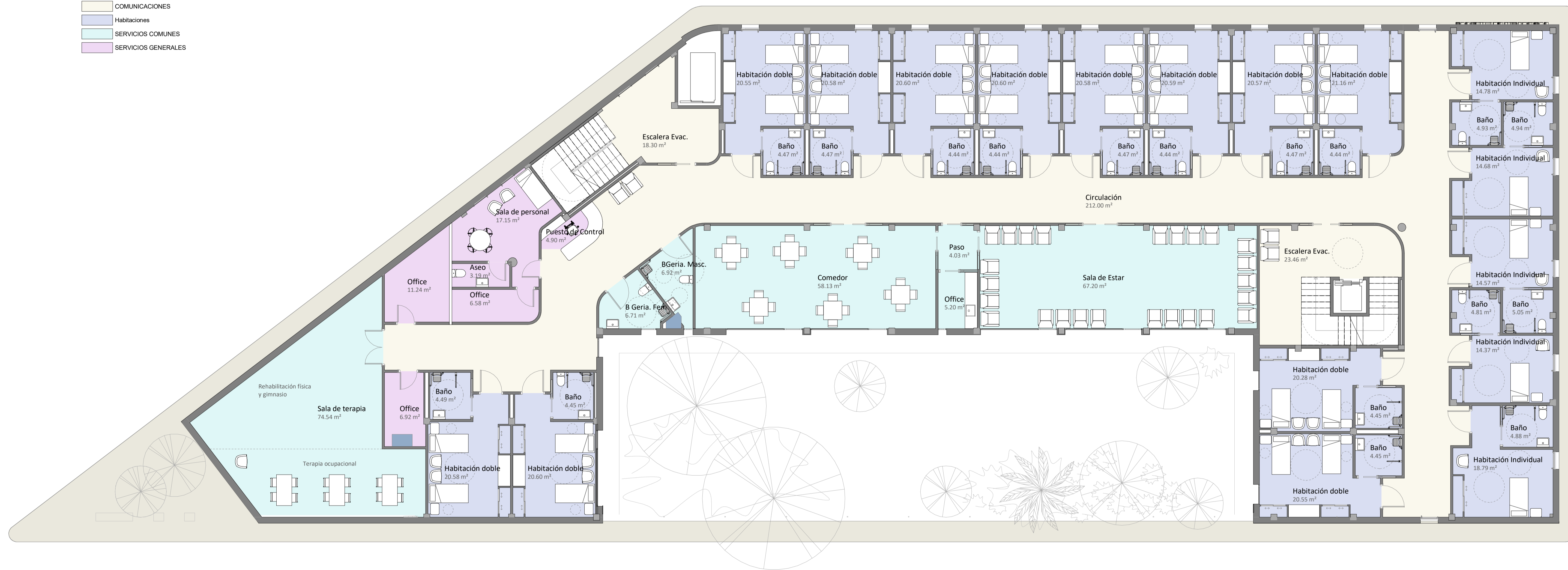
ESCALA: 1 : 100
FECHA: Fecha de emisión

Nº PLANO:

04

LEYENDA

- COMUNICACIONES
- Habitaciones
- SERVICIOS COMUNES
- SERVICIOS GENERALES



ESTUDIOS PREVIOS PARA RESIDENCIA DE MAYORES EN VÉLEZ-BLANCO.

Promotor:
Excelentísimo Ayuntamiento de VELEZ BLANCO

CASTILLO MIRAS
 arquitectos

C/ Reyes Católicos 8, 3º-2. 04001 Almería
 Tf: 950 24 12 12 oficina@castillomiras.es

PLANO: PLANTA PRIMERA . ZONAS

ESCALA: 1 : 100

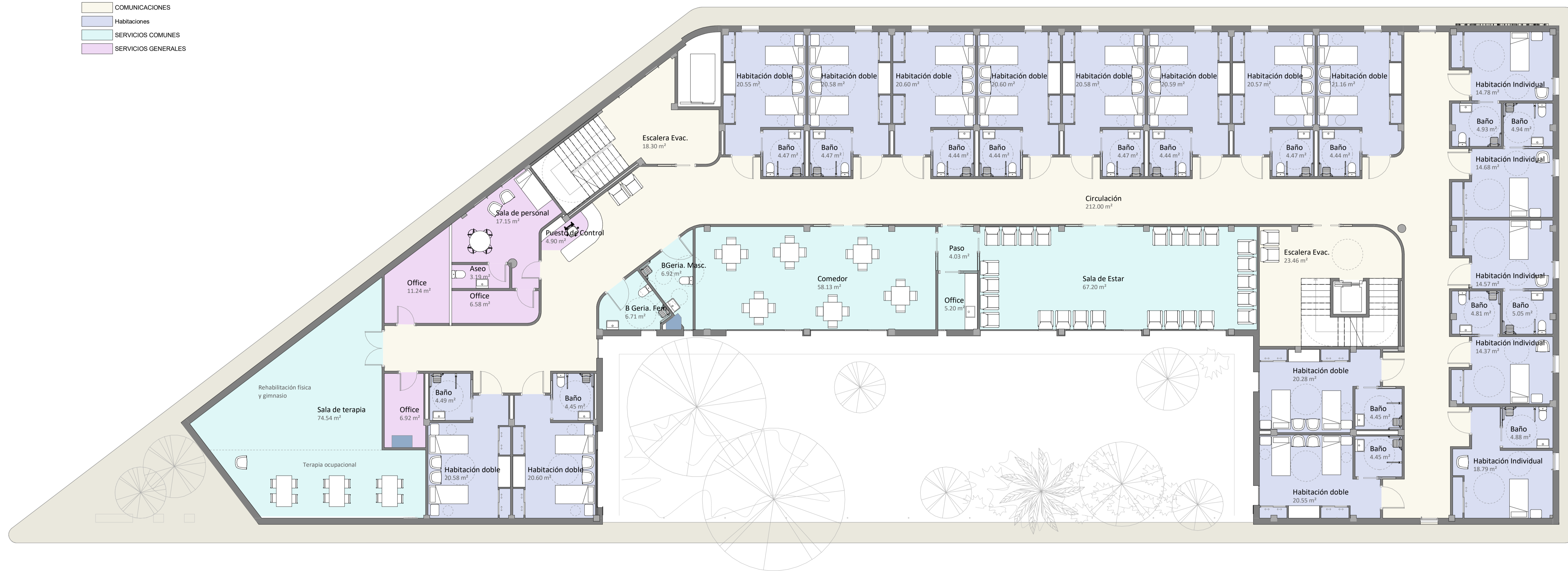
FECHA: Fecha de emisión

Nº PLANO:

05

LEYENDA

- COMUNICACIONES
- Habitaciones
- SERVICIOS COMUNES
- SERVICIOS GENERALES



ESTUDIOS PREVIOS PARA RESIDENCIA DE MAYORES EN VÉLEZ-BLANCO.

Promotor:
Excelentísimo Ayuntamiento de VELEZ BLANCO

CASTILLO MIRAS
arquitectos

C/ Reyes Católicos 8, 3º-2. 04001 Almería
TF: 950 24 12 12 oficina@castillomiras.es

PLANO: PLANTA SEGUNDA . ZONAS

ESCALA: 1 : 100

FECHA: Fecha de emisión

Nº PLANO:

06

SOLICITANTE	AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ BLANCO
EXPEDIENTE	INFORMACIÓN URBANÍSTICA
SITUACIÓN	Paraje Huerto de Las Monjas. Vélez Blanco
INTERESADO	Ayuntamiento de Vélez Blanco

INFORME TÉCNICO

1. Antecedentes

A requerimiento del Ayuntamiento de Vélez Blanco se realiza por parte de esta Unidad perteneciente al Servicio de Asistencia a Municipios del Área de Asistencia a Municipios, Personal y Régimen Interior de la Excelentísima Diputación Provincial de Almería el presente informe analizando desde el punto de vista técnico y urbanístico el expediente referenciado; todo ello conforme con el Título VII del Reglamento para la Prestación del Servicio de Asistencia a Municipios (BOP núm. 114 de fecha 17 de junio de 2014, modificado en BOP núm. 96 de 21 de mayo de 2015), en adelante RAM.

En relación con este expediente ya se emitió un informe el 9/6/2021; documento con referencia 21-4098T0103.

2. Documentación aportada

El oficio de petición de asesoramiento cursado por ese Ayuntamiento indica:

DESCRIPCIÓN DE LA ASISTENCIA:

SOLICITUD DE INFORME TECNICO SOBRE COMPROBACION DE AJUSTE A NORMATIVA URBANISTICA DE CENTRO RESIDENCIAL DE TERCERA EDAD PROPUESTA EN EL ESTUDIO PREVIO QUE SE ADJUNTA.

A tales efectos se anexa la siguiente documentación técnica:

- Título: «Estudios previos de centro residencial municipal para personas mayores en Vélez Blanco (Almería)».
- Autor: Castillo Miras Arquitectos SLP (Luis Castillo Villegas).
- Contenido: memoria descriptiva que incluye cuadros de superficies, identificación de la normativa urbanística aplicable, estimación del presupuesto de contrata y planos representando en planta el edificio: 3 planos, uno por planta, con la distribución y otros 3 representando las zonas funcionales.

Esta documentación incorpora algunas modificaciones respecto a la presentada en la primera instancia que se concretan en:

- Modificaciones de la distribución interior y usos previstos de algunas dependencias para conseguir 58 plazas en dos unidades de convivencia de 29 usuarios cada una (en el anterior estudio previo se habla de 50 plazas en dos unidades de 25 usuarios).
- Eliminación de la terraza de la zona oeste del edificio mediante cerramientos perimetrales para crear una sala de terapia.

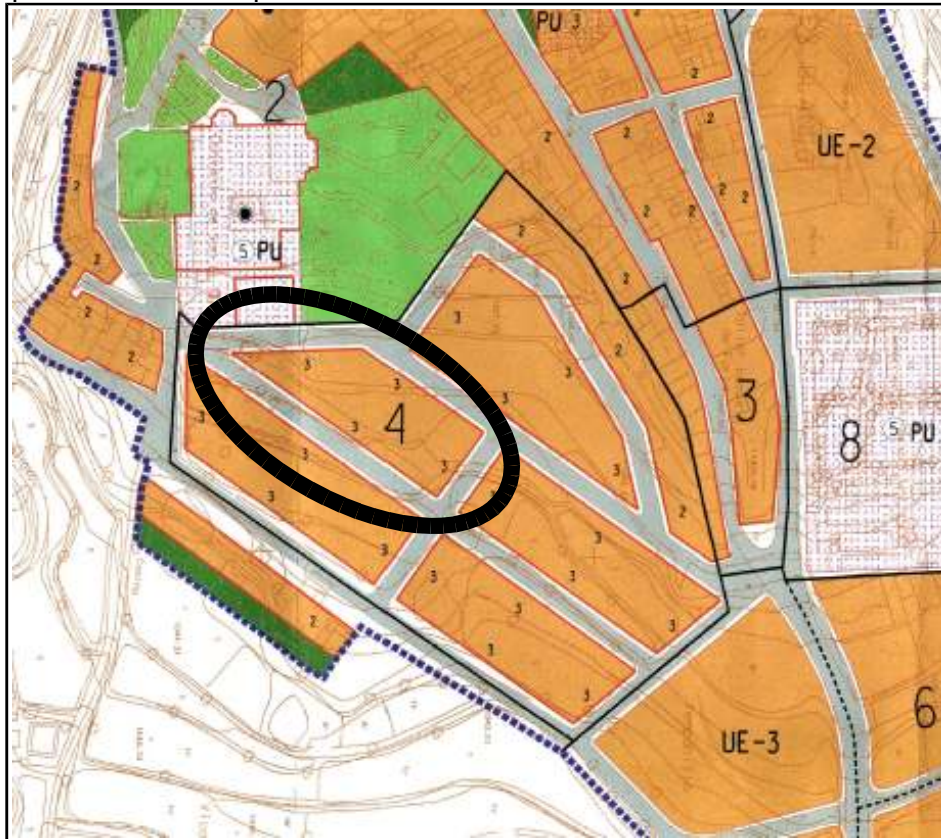
A efectos urbanísticos los cambios en la distribución interior del edificio para conseguir un mayor número de plazas para personas mayores no es relevante salvo que esa modificación implique también un cambio sustancial en la configuración arquitectónica del edificio: mayor número de plantas o cambios en la volumetría del edificio; cosa que no ocurre aquí.

3. Disposiciones legales aplicables o régimen urbanístico

El régimen urbanístico de aplicación a fecha de emisión del presente informe es:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE núm. 261 de 31 de octubre de 2015), en adelante RDL 7/2015.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento (BOE núm. 221 de 15 de septiembre de 1978), en adelante RP.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (BOE núm. 27 de 31 de enero de 1979), en adelante RGU.
- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (BOE núm. 253 de 23 de octubre de 1978), en las materias indicadas en la Disposición transitoria segunda del Reglamento homólogo de Andalucía, en adelante RDU.
- Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA núm. 154 de 31 de diciembre de 2002) modificada por Leyes de Andalucía 18/2003, 13/2005, 1/2006, 11/2010, 13/2011, 2/2012, 3/2014 y 6/2016 y por Decretos-Leyes 4/2010, 5/2012, 1/2013 y 3/2019, en adelante LOUA.
- Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 60/2.010 de 16 de marzo, modificado por Decretos 2/2012, 327/2012 (BOJA núm. 66 de 7 de abril 2010), en adelante RDU.
- Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en Andalucía (BOJA núm. 23 de 25 de septiembre de 2019), en adelante DEI
- Normas subsidiarias de planeamiento municipal y complementarias en suelo no urbanizable de ámbito provincial de Almería. (resolución de 31 de agosto de 1987 en BOJA núm. 80 de 25 de septiembre), en adelante NNSSP.
- Plan especial de protección del medio físico y catálogo de espacios y bienes protegidos de la provincia de Almería, aprobado definitivamente según resolución de 25 de abril de 1987 (BOJA núm. 42 de 8 de mayo de 1987); texto íntegro en BOJA núm. 50 de 12 de marzo de 2007, en adelante PEPMF.
- Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez Blanco (BOP núm. 042 de 3 de marzo de 2006), en adelante PGOU.
- Adaptación parcial a la LOUA del PGOU (BOP núm. 128 de 7 de julio de 2011), en adelante Adaptación.
- Ordenanza municipal de caminos de Vélez Blanco (BOP núm. 110 de 10 de junio de 2005), en adelante Ordenanza.
- Avance de planeamiento para identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable de Vélez Blanco (BOP núm. 48 de 12 de marzo de 2013), en adelante Avance.
- Ordenanza reguladora de las normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad en las edificaciones existentes en Vélez Blanco según el uso al que se destinen (BOP núm. 6 de 10 de enero de 2013), en adelante ONM.
- Ordenanza reguladora de documentación a presentar en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación y de certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación de las edificaciones existentes en Vélez Blanco (BOP núm. 6 de 10 de enero de 2013), en adelante OD.
- Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza, BOJA núm. 136 de 26/11/1996, en adelante Resolución.

Del ordenamiento urbanístico citado se infiere que el lugar elegido para ubicar el edificio descrito en la documentación presentada es suelo urbano en el interior del núcleo principal, Vélez Blanco. Rige en la zona la ordenanza de edificación correspondiente a la Zona 4 (Ensanche. Residencial) según documentación gráfica del PGOU. Gráficamente se señala en el siguiente plano extraído del planeamiento:



4. Comprobación del ajuste a la normativa urbanística del edificio

La comprobación del ajuste a la normativa urbanística del edificio, que es la circunstancia que desea conocer ese Ayuntamiento, es una actividad administrativa que queda enmarcada en el trámite de la solicitud de licencia urbanística (véase al respecto el contenido del artículo 16 del RDUU en relación con el artículo 6). Para llevar a cabo esa comprobación es preciso fiscalizar un documento técnico que contenga la suficiente información para realizar esa labor; un proyecto básico sería suficiente a estos efectos. No obstante pueden apuntarse ahora algunas indicaciones a resultados de la consulta de los planos de planta incluidos en el documento presentado. Esas indicaciones pueden ser de utilidad en la redacción de futuros proyectos que definan con mayor concreción el edificio.

4.1. Condición de solar:

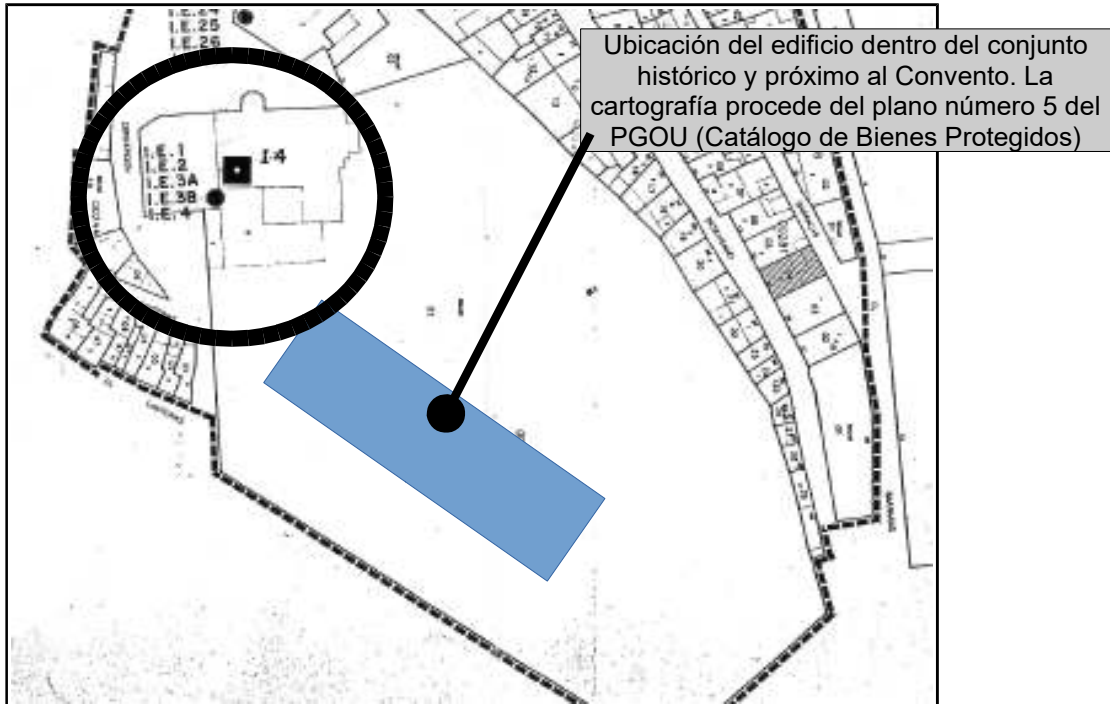
Tal y como indica el autor del estudio presentado es necesario observar el estado de la urbanización de la zona puesto que además de las obras de edificación en sí (ejecución del centro residencial para personas mayores) será preciso afrontar obras para dotarlo de los servicios y características determinados por la ordenación urbanística y como mínimo, los indicados en el artículo 148 de la LOUA: pavimentación de la vía de acceso, suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación,

evacuación de aguas residuales a la red pública. Téngase en cuenta que es posible acometer el proceso edificatorio aunque la autorización para ello deberá garantizar que se realiza también la urbanización simultánea (art. 149 LOUA). Esta circunstancia afecta al coste económico de la actuación puesto que el presupuesto de ejecución material (que figurará en el futuro proyecto) debe incluir un capítulo comprensivo del coste de ejecución y dotación de esos servicios.

4.2. Ajuste a ordenanzas municipales:

En el estudio previo presentado ya se hace referencia, de modo correcto, a la ordenanza aplicable «Ensanche. Residencial» establecida en el PGOU de Vélez Blanco. El uso previsto es compatible en ese lugar. Se indica también en ese estudio que *se cumplen todos los parámetros urbanísticos fundamentales: alturas, alineaciones, condiciones estéticas, etc.* Sin embargo tras la simple observación de los planos de planta incluidos en ese estudio no puede coincidir con el autor de ese estudio en que ese cumplimiento se dé, puesto que para eso sería preciso disponer de planos de alzados y secciones a efectos de observar el cumplimiento de las alturas (del edificio e interiores) o de memoria constructiva indicativa de las características de los materiales que se emplearán en fachada a efectos de observar el ajuste a las condiciones estéticas que se cita en el epígrafe 4.4. de la ordenanza aplicable. El número de plantas del edificio es de tres (planta baja, planta primera y planta segunda), una composición acorde con la previsión de la ordenanza.

En relación con las condiciones estéticas debe tenerse en cuenta que el PGOU se ha esmerado en proteger el municipio desde varios enfoques tal y como se infiere de la lectura del epígrafe 7.4 del PGOU, titulado «Protección paisajística y de la escena urbana». El lugar elegido para edificar se encuentra en el interior del conjunto histórico declarado de Vélez Blanco y muy próximo al convento de San Luís que es un B.I.C incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos del PGOU (ficha I.4). Estas circunstancias obligan a realizar un esfuerzo del proyectista en el momento de integrar visual y estéticamente el edificio en el entorno en el que se ubicará.



La ausencia de mayor información respecto a las características de la carpintería, de la proporción de huecos, de la solución arquitectónica de cubiertas, de los materiales a emplear en fachadas, etc, impide un pronunciamiento técnico respecto al ajuste a la ordenanza en esas concretas cuestiones. No obstante el ajuste a la norma en cuanto a las condiciones estéticas podrá justificarse en el futuro proyecto básico o proyecto de ejecución sin que el edificio deje de cumplir la finalidad para la que está siendo concebido.

4.3. Coste económico:

El presupuesto incluido en el estudio presentado es estimativo tal y como se indica en su epígrafe 1.10. No obstante el módulo aplicado de 450 €/m² parece ser inferior a los utilizados por los colegios profesionales de arquitectos para edificios del mismo uso y tipología; el futuro proyecto, que incluirá el estado de mediciones, corregirá posiblemente el presupuesto orientativo que consta en este estudio. La necesidad de incorporar el coste de ejecución de la urbanización y la dotación de servicios en ese presupuesto también afectará a la determinación del presupuesto final de la intervención.

5. Conclusión

El centro residencial municipal para personas mayores descrito en la documentación presentada es compatible con el ordenamiento urbanístico. Establecerá un uso dotacional como equipamiento comunitario en la modalidad «sanitario asistencial» permitido por la ordenanza aplicable en la zona. Consta de tres plantas sobre rasante permitidas por la norma. El cumplimiento de las condiciones estéticas y la integración del edificio en el entorno podrá justificarse en los futuros proyectos que definan con mayor detalle la composición de fachadas o la solución constructiva de la cubierta.

Tal es el parecer del técnico que suscribe; no obstante esa Corporación con su mejor criterio decidirá.

En Vélez Rubio para Vélez Blanco
Ginés Romero Jiménez. Arquitecto técnico de la UAM «Los Vélez»
(fecha y firma electrónica al margen)

