



*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

INFORME TECNICO VALORACIÓN ANTEPROYECTOS PARA LA VENTA MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO DE LAS PARCELAS SITAS EN EL SECTOR 1 "ENSANCHE", DESTINADAS A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN EL ESCORIAL.

ANTECEDENTES:

CLÁUSULA 18ª.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Para la adjudicación del contrato se tendrán en cuenta los siguientes criterios, por el orden en que aparecen y con la ponderación que se indica, todos ellos evaluables de forma automática por aplicación de fórmulas:

1ª PRECIO DE ADQUISICIÓN: hasta 80 puntos. NO ES OBJETO DE ESTE INFORME

Se otorgará la máxima puntuación al mayor precio ofertado y cero puntos a la oferta que iguale el tipo de licitación. El resto de ofertas recibirá a puntuación que corresponda con arreglo a la siguiente fórmula: **80 PUNTOS (MAXIMA OFERTA) 0 PUNTOS (OFERTA LICITACIÓN)**

De 0 a 80 puntos

$P = 80 \times OE/OB$

Donde:

P es la puntuación a otorgar al licitador a valorar

OB es la oferta económica más elevada

OE es la oferta económica del licitador a valorar

El precio base de licitación, de conformidad con el informe técnico de valoración que se incluye en el expediente, en función de su situación, uso y características, es de:

Lote 1: R.5b, SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTITRES EUROS CON CUARENTA CENTIMOS (742.723,40 €)

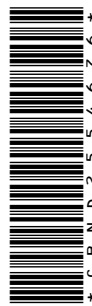
Lote 2: R.5c UN MILLON SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y OCHO CENTIMOS (1.739.242,98 €)

Lote 3: R.7a UN MILLON TRESCIENTOS SIETE MIL OCHOCIENTOS DIEZ EUROS CON SESENTA Y SEIS CENTIMOS (1.307.810,66 €)

Lote 4: R.7b UN MILLON SETECIENTOS OCHENTA MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON DIECISIETE CENTIMOS (1.780.563,17 €)

En dicha cantidad no está incluido el I.V.A. o, en su caso, el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales que corresponda repercutir por la venta y que serán por cuenta del adjudicatario. En la oferta económica deberá especificarse expresamente el importe del I.V.A. de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102 de la LCSP.

Las ofertas serán al tipo o al alza del precio base de licitación antes reflejado.



Gestión Documental: Exp: 6704/2020





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

2º ANTEPROYECTO DE LA FUTURA EDIFICACIÓN: hasta 15 puntos

Para la participación en el procedimiento de licitación será requisito indispensable la presentación de un Anteproyecto con el contenido y requisitos exigidos en la cláusula 8ª del pliego y planeamiento de desarrollo del ámbito.

Tras el análisis de la documentación técnica presentada en su conjunto, se valorará:

Criterios arquitectónicos: Hasta 5 puntos

Habitabilidad: Se valorará la mejor relación de superficie útil/superficie construida, referida al espacio ocupado por las viviendas y accesos a las mismas. **RATIO: Su/Sc**

Se otorgarán 5 puntos a la oferta que más se aproxime al valor 1 y 0 puntos a la que más se aleje del valor 1. El resto de las ofertas se puntuarán de forma proporcional.

Criterios ambientales: Hasta 10 puntos.

Eficiencia energética: Se demostrará que la solución técnica cumple los requisitos del Documento Básico HE del Código Técnico de la Edificación. Se valorará la eficiencia energética de las edificaciones otorgándose las siguientes puntuaciones:

- Propuestas que se limiten al estricto cumplimiento de los establecido en el CTE: 0 puntos
- Calificación energética de la edificación "A": 2 puntos
- Calderas con biocombustible: 3 puntos
- Geotermia: 5 puntos:

3º REDUCCIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN. Hasta 5 puntos.

Se valorará la reducción del plazo de 24 meses para finalizar la edificación, contados a partir de la concesión de la licencia de obras.

Se otorgará la máxima puntuación a la oferta que suponga menor plazo de ejecución, puntuándose el resto de ofertas de forma proporcional.

Si no se oferta reducción del plazo se otorgará 0 puntos.

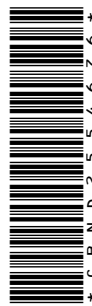
0 PUNTOS (24 MESES)

5 PUNTOS (MENOR PLAZO)

RESTO PROPORCIONAL

En el anteproyecto a presentar el licitador deberá tener en cuenta que serán excluidas del procedimiento aquellas propuestas que resulten incompatibles con el planeamiento aplicable.

NINGUNA DE LAS PROPUESTAS SE CONSIDERA INCOMPATIBLE CON EL PLANEAMIENTO, AUNQUE TODAS PRESENTAN INCUMPLIMIENTOS QUE DEBERÁN SER SUBSANADOS EN LOS PROYECTOS BÁSICOS Y DE EJECUCIÓN QUE DEBERÁN SER ELABORADOS DURANTE EL PROCESO DE CONCESIÓN DE LAS PRECEPTIVAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.



Gestión Documental: Exp: 6704/2020





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

A tal efecto, se considerarán incumplimientos del planeamiento no subsanables y que, por tanto, determinarán la exclusión de las propuestas que lo contengan, los que afecten a las determinaciones estructurantes del planeamiento general, tales como las condiciones de implantación del uso cualificado, edificabilidad y condiciones vinculantes establecidas por el plan general así como el régimen de usos compatibles y autorizables vigente, cuya modificación para la adecuación al planeamiento urbanístico implique la elaboración de una nueva propuesta.

EN LA ADJUDICACIÓN SE HAN REFLEJADO SOMERAMENTE LOS INCUMPLIMIENTOS DETECTADOS EN LOS ANTEPROYECTOS, PARA QUE DICHAS PRESCRIPCIONES SEAN TENIDAS EN CUENTA POR EL ADJUDICATARIO AL ELABORAR LOS PROYECTOS QUE SE SOMETAN A LICENCIA.

Cuando se produzcan modificaciones sobre el **Anteproyecto** básico presentado a la licitación, en la elaboración del proyecto **básico y** de ejecución, éstas no podrán en ningún caso afectar a los parámetros que fueron objeto de baremación y determinantes en la adjudicación de la parcela.

Los servicios informantes constatarán y confirmarán con el contenido de las ofertas todos los parámetros y valores declarados por el licitador que han de servir de base para su baremación, señalando cuando los valores declarados no queden debidamente acreditados, e indicando igualmente cuando a su juicio se incurra en causa de no estimación de los mismos.

LAS PRESCRIPCIONES SE ENTIENDEN SUBSANABLES Y NO INFLUYEN SOBRE LA VALORACIÓN EFECTUADA DE LAS OFERTAS



Gestión Documental: Exp: 6704/2020





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

RELACION DE VALORACIONES DE LOS ANTEPROYECTOS PARA LA VENTA MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO DE LAS PARCELAS SITAS EN EL SECTOR 1 "ENSANCHE", DESTINADAS A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN EL ESCORIAL

LOTE 1, PARCELA R.5.b:

VPPB

Superficie 5.619,81 m²

Nº Máximo Viviendas 41 (34+7)

Edificabilidad máxima 3.400 m²

Precio base de licitación 742.723,40 €



LOTE 1, PARCELA R.5.b CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	CERÁMICAS Y CONSTRUCCIONES ROCA S.L. Carolina Roca Castillo Proyectista: AIBAR.MATEOS Arquitectos	FERROCARRIL DESARROLLOS INMOBILIARIOS AGRUPADOS DOS S.L. Miguel A. Barquero Bravo Proyectista: ESTUDIO 7DOS
Nº VIVIENDAS	35 Viviendas 35 Trasteros 35 Plazas aparcamiento descubiertas	41 Viviendas 41 Trasteros 61 Plazas de aparcamiento Garaje subterráneo
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL VIVIENDAS	3.390,91 m ²	3.399,41 m ²
SUPERFICIE UTIL TOTAL VIVIENDAS	2.945,91 m ²	3.145,11 m ²
2º ANTEPROYECTO (15 PUNTOS)	10 PUNTOS	10 PUNTOS
CRITERIOS ARQUITECTÓNICOS (5 PUNTOS) RATIO S. Útil / S. Construida Más próximo a 1 (5 Puntos) Más lejano a 1 (0 Puntos)	0,898 m ² _U / m ² _c (0 Puntos)	0,925 m ² _U / m ² _c (5 Puntos)
CRITERIOS AMBIENTALES (10 PUNTOS) CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA "A" (2 Puntos) CALDERA BIOCOMBUSTIBLE (3 Puntos) GEOTERMIA (5 Puntos)	SI (2 Puntos) SI (3 Puntos) SI (5 Puntos)	NO APORTA (0 Puntos) NO (Aeroterminia) (0 Puntos) SI (5 Puntos)
3º REDUCCIÓN PLAZO EJECUC (5 PUNTOS)	5 PUNTOS	4,55 PUNTOS
24 meses, 0 Puntos Menor Plazo, 5 Puntos Resto proporcional	13 Meses (5 Puntos)	14 Meses (4,55 Puntos)
TOTAL PUNTUACIÓN (2º+3º)	15,00 PUNTOS	14,55 PUNTOS





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

OBSERVACIONES		
PRESUPUESTO	2.550.000,00 €	3,467.852,10 €
CUMPLIMIENTO NORMATIVA	OBSERVACIONES SUBSANABLES QUE DEBERÁN SER MODIFICADAS EN EL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN - Debe eliminar una planta en la zona del patio, incumple altura máxima. - Terrazas en el bajo cubierta, No cumplen. Son visibles y tienen mucho protagonismo. - Incumple altura máxima en fachada exterior. Cuando no existe cornisa se mide al encuentro entre cubierta y fachada. - El nº de plazas de aparcamiento no cumple debe ser 1,5 plazas/100 m² edificables	OBSERVACIONES SUBSANABLES QUE DEBERÁN SER MODIFICADAS EN EL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN. - No cumple altura en la fachada de los hastiales. - La ocupación de la parcela supera los máximos permitidos (45%, en total). - Se evitará el color blanco en los acabados SATE. - Estudio Bioclimático flojo.
CARACTERÍSTICAS DESTACABLES	- 35 viviendas (7 tipos) - Viviendas con doble orientación y ventilación cruzada. - Aparcamiento sobre rasante descubierto en zona de retranqueo 8nunca podrán cubrirse. - Nº Bajo de viviendas - 33 viviendas 3 dormitorios - 2 viv Personas Movilidad Reducida en Planta Baja - Trasteros en Bajo Cubierta - 3 bloques con ascensor. - Soportales computan ocupación y esta puede estar sobrepasada. - Piscina	- 41 viviendas (5 tipos) - Viviendas destinadas a alquiler asequible ¿? - Viviendas con una sola orientación sin ventilación cruzada. - Las 41 viviendas son de tres dormitorios. - 40 viviendas tienen patio - 39 viviendas dúplex con dormitorios solo en planta alta. - 2 viviendas habilitadas mediante el uso de ascensor. - Aparcamiento en garaje cubierto. - Piscina. - Caseta vigilancia



Gestión Documental: Exp: 6704/2020

En El Escorial a 21 de julio de 2021

El Arquitecto municipal
Documento Firmado Electrónicamente

Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>
Código Seguro de Verificación: 28280IDOC2A244F53CA832774CBF





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

RELACION DE VALORACIONES DE LOS ANTEPROYECTOS PARA LA VENTA MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO DE LAS PARCELAS SITAS EN EL SECTOR 1 "ENSANCHE", DESTINADAS A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN EL ESCORIAL

LOTE 2, PARCELA R.5.c:
VPPL
Superficie 7.210,86 m²
Nº Máximo Viviendas 46 (38+8)
Edificabilidad máxima 4.370,00 m²
Precio base de licitación 1.739.242,98 €



LOTE 2, PARCELA R.5.c CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN		CERÁMICAS Y CONSTRUCCIONES ROCA S.L. Carolina Roca Castillo Proyectista: AIBAR.MATEOS Arquitectos
Nº VIVIENDAS		44 Viviendas 44 Trasteros 44 Plazas aparcamiento descubiertas
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL VIVIENDAS		4.198,84 m ²
SUPERFICIE UTIL TOTAL VIVIENDAS		3.769,80 m ²
2º ANTEPROYECTO (15 PUNTOS)		15 PUNTOS
CRITERIOS ARQUITECTÓNICOS (5 PUNTOS)		
RATIO S. Útil / S. Construida		0,897 m ² _U / m ² _c (5 Puntos)
Más próximo a 1 (5 Puntos)		
Más lejano a 1 (0 Puntos)		
CRITERIOS AMBIENTALES (10 PUNTOS)		
CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA "A" (2 Puntos)		SI (2 Puntos)
CALDERA BIOCOMBUSTIBLE (3 Puntos)		SI (3 Puntos)
GEOTERMIA (5 Puntos)		SI (5 Puntos)
3º REDUCCIÓN PLAZO EJECUC (5 PUNTOS)		5 PUNTOS
24 meses, 0 Puntos		
Menor Plazo, 5 Puntos		13 Meses (5 Puntos)
Resto proporcional		
TOTAL PUNTUACIÓN (2º+3º)		20,00 PUNTOS





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

OBSERVACIONES	
PRESUPUESTO	3.277.500,00 €
CUMPLIMIENTO NORMATIVA	OBSERVACIONES SUBSANABLES QUE DEBERÁN SER MODIFICADAS EN EL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN - Debe eliminar una planta en la zona del patio. - Terrazas en el bajo cubierta, No cumplen. Son visibles y tienen mucho protagonismo. - Incumple altura máxima en fachada exterior. Cuando no existe cornisa se mide al encuentro entre cubierta y fachada. - El nº de plazas de aparcamiento no cumple debe ser 1,5 plazas/100 m² edificables
CARACTERÍSTICAS DESTACABLES	- 44 viviendas (7 tipos) - Viviendas con doble orientación y ventilación cruzada. - Aparcamiento sobre rasante descubierto en zona de retanqueo 8nunca podrán cubrirse. - Nº Bajo de viviendas - 42 viviendas 3 dormitorios - 2 viv Personas Movilidad Reducida en Planta Baja - Trasteros en Bajo Cubierta - 4 bloques con ascensor. - Soportales computan ocupación y esta puede estar sobrepasada. - Piscina



En El Escorial a 21 de julio de 2021

El Arquitecto municipal
Documento Firmado Electrónicamente

Gestión Documental: Exp: 6704/2020





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

RELACION DE VALORACIONES DE LOS ANTEPROYECTOS PARA LA VENTA MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO DE LAS PARCELAS SITAS EN EL SECTOR 1 "ENSANCHE", DESTINADAS A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN EL ESCORIAL

LOTE 3, PARCELA R.7.a:
VPPB
Superficie 10.073,05 m²
Nº Máximo Viviendas 75 (62+13)
Edificabilidad máxima 6.200 m²
Precio base de licitación 1.307.810,66 €



LOTE 3, PARCELA R.7.a CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	PROMOCIONES LEVANTINO ARAGONESAS S.A. Carolina Roca Castillo Proyectista: AIBAR.MATEOS Arquitectos	FERROCARRIL DESARROLLOS INMOBILIARIOS AGRUPADOS DOS S.L. Miguel A. Barquero Bravo Proyectista: ESTUDIO 7DOS
Nº VIVIENDAS	63 Viviendas 63 Trasteros 63 Plazas aparcamiento descubiertas	75 Viviendas 75 Trasteros 110 Plazas de aparcamiento Garaje subterráneo
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL VIVIENDAS	5.991,60 m ²	6.199,69 m ²
SUPERFICIE UTIL TOTAL VIVIENDAS	5.368,50 m ²	5.757,32 m ²
2º ANTEPROYECTO (15 PUNTOS)	10 PUNTOS	10 PUNTOS
CRITERIOS ARQUITECTÓNICOS (5 PUNTOS) RATIO S. Útil / S. Construida Más próximo a 1 (5 Puntos) Más lejano a 1 (0 Puntos)	0,896 m ² _U / m ² _c (0 Puntos)	0,928 m ² _U / m ² _c (5 Puntos)
CRITERIOS AMBIENTALES (10 PUNTOS) CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA "A" (2 Puntos) CALDERA BIOCOMBUSTIBLE (3 Puntos) GEOTERMIA (5 Puntos)	SI (2 Puntos) SI (3 Puntos) SI (5 Puntos)	NO APORTA (0 Puntos) NO (Aeroterminia) (0 Puntos) SI (5 Puntos)
3º REDUCCIÓN PLAZO EJECUC (5 PUNTOS)	5 PUNTOS	3,75 PUNTOS
24 meses, 0 Puntos Menor Plazo, 5 Puntos Resto proporcional	12 Meses (5 Puntos)	15 Meses (3,75 Puntos)
TOTAL PUNTUACIÓN (2º+3º)	15,00 PUNTOS	13,75 PUNTOS

Gestión Documental: Exp: 6704/2020





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

OBSERVACIONES		
PRESUPUESTO	4.500.000,00 €	6.316.621,85 €
CUMPLIMIENTO NORMATIVA	OBSERVACIONES SUBSANABLES QUE DEBERÁN SER MODIFICADAS EN EL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN - Debe eliminar una planta en la zona del patio, incumple altura máxima. - Terrazas en el bajo cubierta, No cumplen. Son visibles y tienen mucho protagonismo. - Incumple altura máxima en fachada exterior. Cuando no existe cornisa se mide al encuentro entre cubierta y fachada. - El nº de plazas de aparcamiento no cumple debe ser 1,5 plazas/100 m² edificables	OBSERVACIONES SUBSANABLES QUE DEBERÁN SER MODIFICADAS EN EL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN. - No cumple altura en la fachada de los hastiales. - La ocupación de la parcela supera los máximos permitidos (45%, en total). - Se evitará el color blanco en los acabados SATE. - Estudio Bioclimático flojo.
CARACTERÍSTICAS DESTACABLES	- 63 viviendas (7 tipos) - Viviendas con doble orientación y ventilación cruzada. - Aparcamiento sobre rasante descubierto en zona de retanqueo 8nunca podrán cubrirse. - Nº Bajo de viviendas - 61 viviendas 3 dormitorios - 2 viv Personas Movilidad Reducida en Planta Baja - Trasteros en Bajo Cubierta - 6 bloques con ascensor. - Soportales computan ocupación y esta puede estar sobrepasada. - Piscina	- 75 viviendas (6 tipos) - Viviendas destinadas a alquiler asequible ¿? - Viviendas con una sola orientación sin ventilación cruzada. - 74 viviendas son de tres dormitorios. - 74 viviendas tienen patio - 72 viviendas dúplex con dormitorios solo en planta alta. - 3 viviendas habilitadas mediante el uso de ascensor. - Aparcamiento en garaje cubierto. - Piscina. - Caseta vigilancia



Gestión Documental: Exp: 6704/2020

En El Escorial a 21 de julio de 2021
El Arquitecto municipal
Documento Firmado Electrónicamente

Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>
Código Seguro de Verificación: 28280IDOC2A244F53CA832774CBF





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

RELACION DE VALORACIONES DE LOS ANTEPROYECTOS PARA LA VENTA MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO DE LAS PARCELAS SITAS EN EL SECTOR 1 "ENSANCHE", DESTINADAS A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN EL ESCORIAL

LOTE 4, PARCELA R.7.b:

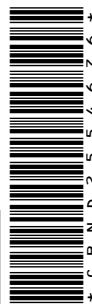
VPPL

Superficie 7.472,31 m²

Nº Máximo Viviendas 47 (39+8)

Edificabilidad máxima 4.485,00 m²

Precio base de licitación 1.780.563,17 €



Gestión Documental: Exp: 6704/2020

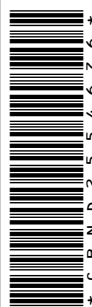
LOTE 3, PARCELA R.7.b CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	PROMOCIONES LEVANTINO ARAGONESAS S.A. Carolina Roca Castillo Proyectista: AIBAR.MATEOS Arquitectos	VILLAS DE LOS SABINARES S.C.M. María Jesús Olmos Proyectista: Arocas & González Arquitectos
Nº VIVIENDAS	46 Viviendas en Memoria 63 ha metido los cuadros de la parcela R.7a 46 Trasteros 46 Plazas aparcamiento descubiertas	46 Viviendas en Título 47 No Trasteros 53 Plazas de aparcamiento bajo pérgola descubierta
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL VIVIENDAS	4.330 m ² en Memoria 5.991,60 m ² ha metido los cuadros de la parcela R.7a	4.470,00 m ² _e (Viviendas) 5.354,97 m ² _c (Viv+Estudios)
SUPERFICIE UTIL TOTAL VIVIENDAS	No es posible calcular en Memoria 5.368,50 m ² ha metido los cuadros de la parcela R.7a	3.904,61 m ² _u (Viv+10%Patios) 4.566,81 m ² _u (Viv+Estudios)
2º ANTEPROYECTO (15 PUNTOS)	10 PUNTOS	5 PUNTOS
CRITERIOS ARQUITECTÓNICOS (5 PUNTOS) RATIO S. Útil / S. Construida Más próximo a 1 (5 Puntos) Más lejano a 1 (0 Puntos)	No es posible calcular (0 Puntos)	0,85 m ² _u / m ² _c (5 Puntos)
CRITERIOS AMBIENTALES (10 PUNTOS) CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA "A" (2 Puntos) CALDERA BIOCOMBUSTIBLE (3 Puntos) GEOTERMIA (5 Puntos)	SI (2 Puntos) SI (3 Puntos) SI (5 Puntos)	NO APORTA (0 Puntos) NO (0 Puntos) NO (0 Puntos)
3º REDUCCIÓN PLAZO EJECUC (5 PUNTOS)	5 PUNTOS	3,33 PUNTOS
24 meses, 0 Puntos Menor Plazo, 5 Puntos Resto proporcional	12 Meses (5 Puntos)	16 Meses (3,33 Puntos)
TOTAL PUNTUACIÓN (2º+3º)	15,00 PUNTOS	8,33 PUNTOS





*Ayuntamiento de la
Leal Villa de El Escorial
Madrid*

OBSERVACIONES		
PRESUPUESTO	3.363.750,00 €	6.128.479,00 €
CUMPLIMIENTO NORMATIVA	OBSERVACIONES SUBSANABLES QUE DEBERÁN SER MODIFICADAS EN EL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN - Debe eliminar una planta en la zona del patio, incumple altura máxima. - Terrazas en el bajo cubierta, No cumplen. Son visibles y tienen mucho protagonismo. - Incumple altura máxima en fachada exterior. Cuando no existe cornisa se mide al encuentro entre cubierta y fachada. - El nº de plazas de aparcamiento no cumple debe ser 1,5 plazas/100 m² edificables	OBSERVACIONES SUBSANABLES QUE DEBERÁN SER MODIFICADAS EN EL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN. - Puede tener problemas de calificación como VPPL por la superficie útil a calificar. - No cumple altura en la fachada de los hastiales. - Se evitará el color blanco en los acabados de fachada. - Estudio Bioclimático flojo. - El nº de plazas de aparcamiento no cumple debe ser 1,5 plazas/100 m² edificables - No debe modificar las rasantes del terreno en los linderos y en las zonas de retranqueo sólo podrá modificar +- 0,50 m t natural.
CARACTERISTICAS DESTACABLES	- 46 viviendas (7 tipos) - Viviendas con doble orientación y ventilación cruzada. - Aparcamiento sobre rasante descubierto en zona de retranqueo 8nunca podrán cubrirse. - Nº Bajo de viviendas - 46 viviendas 3 dormitorios - 2 viv Personas Movilidad Reducida en Planta Baja - Trasteros en Bajo Cubierta - 4 bloques con ascensor. - Soportales computan ocupación y esta puede estar sobrepasada. - Piscina	- 46 viviendas (4 tipos) aunque en el título pone que tiene 47 - Viviendas en general con una sola orientación sin ventilación cruzada. - 44 viviendas son de tres dorm., 1 de dos dorm. y 1 de un dorm. - 2 viv Personas Movilidad Reducida en Planta Baja - Todas las viv. tienen patio - 44 viviendas son triplex con dormitorios solo en pl. alta. - Aparcamiento bajo pérgola descubierta (debe justificar de acuerdo a Normas, para no computar ocupación). - Piscina.



Gestión Documental: Exp: 6704/2020

En El Escorial a 21 de julio de 2021
El Arquitecto municipal
Documento Firmado Electrónicamente

Comprobación de autenticidad e integridad del documento en: <https://sede.elescorial.es>
Código Seguro de Verificación: 28280IDOC2A244F53CA832774CBF

