

PRUEBAS DEL PROCESO EXTRAORDINARIO DE ESTABILIZACIÓN DE EMPLEO TEMPORAL DEL PERSONAL FUNCIONARIO PARA EL INGRESO EN EL CUERPO DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS SUPERIORES, ESCALA DE ARQUITECTURA SUPERIOR, DE ADMINISTRACIÓN ESPECIAL, GRUPO A, SUBGRUPO A1, DE LA COMUNIDAD DE MADRID (ORDEN 521/2021 DE 15 DE OCTUBRE)

SEGUNDO EJERCICIO

MODELO A

Base Séptima.5 de la Orden de convocatoria:

*“El segundo ejercicio consistirá en resolver por escrito **un supuesto práctico a elegir entre tres**, que versará sobre el programa de la oposición.*

El tiempo máximo para la realización del segundo ejercicio será de sesenta minutos.

El supuesto práctico desarrollado será leído por las personas aspirantes en sesión pública ante el Tribunal, que valorará la capacidad para aplicar los conocimientos a las situaciones prácticas que se planteen en el supuesto a realizar, así como la amplitud de dichos conocimientos, el rigor analítico, la sistemática y la claridad y orden de ideas, a fin de la elaboración de una propuesta razonada para la resolución del supuesto práctico, así como su forma de presentación y exposición.”

DISPONE DE 15 MINUTOS PARA ELEGIR EL SUPUESTO PRÁCTICO A DESARROLLAR

Transcurridos estos 15 minutos, cuando lo indique el responsable del aula, podrá comenzar con el desarrollo del supuesto práctico y empezará a contar el tiempo máximo para la realización de este segundo ejercicio: 60 minutos.

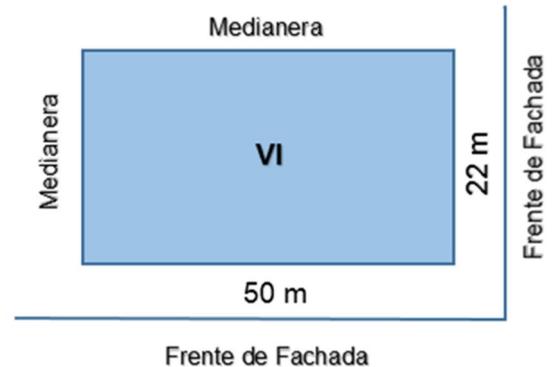
SUPUESTO PRACTICO 1

ENUNCIADO:

Solar finalista sobre suelo urbano consolidado entre medianerías calificado con un uso residencial colectivo sito en el municipio de Tres Cantos.

Ordenanza Residencial Colectivo (RC)

- Uso: Residencial Colectivo en Manzana Cerrada
- Ocupación máxima: 65% S/R y 100% B/R
- Separación a lindero testero H/3
- Fondo máximo edificable 12 m
- Altura: PB + VI / 21,50 m



Para realizar el ejercicio se aporta la siguiente información:

1. Precios máximos de la Vivienda Protegida en la Comunidad de Madrid.
2. Costes de referencia general por tipo de edificación.

EJERCICIO:

1ª pregunta: (1,0 puntos)

Determinar la superficie edificable máxima permitida según la ordenanza de la parcela.

2ª pregunta: (1,0 puntos)

Establecer el número estimado de viviendas de dos dormitorios y su promoción tipo en la hipótesis de vivienda protegida.

3ª pregunta: (0,5 puntos)

Determinar el número de unidades a reservar para personas con discapacidad.

4ª pregunta: (4,0 puntos)

Obtener el valor de repercusión del solar para el supuesto de vivienda protegida VPPB y para el supuesto de vivienda protegida VPPL teniendo en cuenta los mismos costes de producción.

5ª pregunta: (2,5 puntos)

En modo informe, comente el opositor los valores de repercusión obtenidos y su efecto en la promoción de VPPB y de VPPL. Conclusiones, propuesta de medidas correctoras...etc.

6ª pregunta: (1,0 puntos)

Establecer el justiprecio del solar si se expropiara para el caso en que el uso característico fuera VPPL.

INFORMACIÓN DEL SUPUESTO PRÁCTICO 1

Precios máximos de la Vivienda Protegida de la Comunidad de Madrid, de conformidad con la Orden 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda de la Comunidad de Madrid

Precios máximos de viviendas protegidas

| | ZONA A | ZONA B | ZONA C | ZONA D |
|--------------|----------|----------|----------|----------|
| VPPB | 1.940,48 | 1.576,64 | 1.394,72 | 1.212,80 |
| VPPL | 2.425,60 | 1.970,80 | 1.743,40 | 1.516,00 |
| VPPAOC / OCJ | 1.940,48 | 1.576,64 | 1.394,72 | 1.212,80 |
| VPPA | 1.940,48 | 1.576,64 | 1.394,72 | 1.212,80 |

Zona A: Alcobendas, Las Rozas, Madrid, Majadahonda, Pozuelo de Alarcón y San Sebastián de los Reyes.

Zona B: Ajalvir, Alcalá de Henares, Alcorcón, Argente, Aranjuez, Arganda del Rey, Arroyomolinos, Boadilla del Monte, Brunete, Ciempozuelos, Cobeña, Collado Villalba, Colmenarejo, Colmenar Viejo, Coslada, El Escorial, Fuenlabrada, Fuente el Saz de Jarama, Galapagar, Getafe, Humanes de Madrid, Leganés, Mejorada del Campo, Moraleja de Enmedio, Móstoles, Navalcarnero, Paracuellos de Jarama, Parla, Pinto, Rivas-Vaciamadrid, San Fernando de Henares, San Lorenzo de El Escorial, San Martín de la Vega, Torrejón de Ardoz, Torreldones, Tres Cantos, Valdemoro, Velilla de San Antonio, Villanueva de la Cañada, Villanueva del Pardillo y Villaviciosa de Odón.

Zona C: Alpedrete, Camarma de Esteruelas, Collado Mediano, Daganzo, El Molar, Griñón, Hoyo de Manzanares, Loeches, Meco, Moralzarzal, San Agustín de Guadalix, Torrejón de la Calzada y Valdetorres de Jarama.

Zona D: Resto de municipios.

CRP = CRG x CS x CA x CH x CDA

CRP = Coste de referencia particularizado.
 CRG = Coste de referencia general por tipo de edificación

CS = Coeficiente de situación geográfica.

CA = Coeficiente de aportación en innovación o acabados.

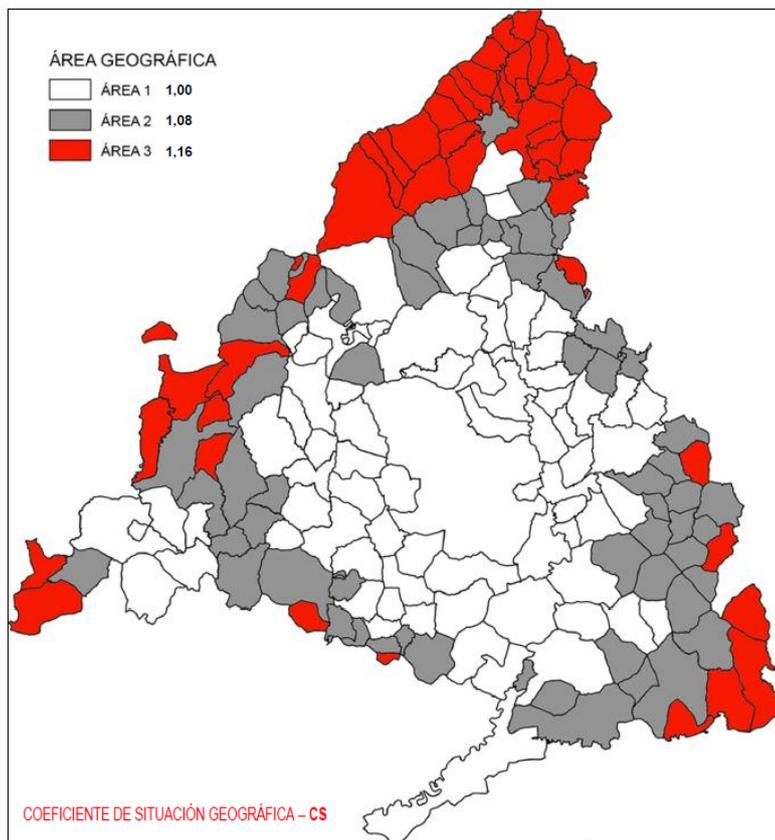
CH = Coeficiente por rehabilitación.

CDA = Coeficiente por dificultad de acceso a la obra.

| COSTES DE REFERENCIA GENERAL POR TIPO DE EDIFICACIÓN | | | Coste de ejecución material ³ (€/m ² construido) |
|---|---------------|-------------------------------------|---|
| RESIDENCIAL | Colectivas | Bloque abierto | 871 – 1.064 |
| | | Manzana cerrada | 856 – 1.046 |
| | | Local en bruto en planta baja | 435 – 532 |
| | | Garaje / trastero bajo rasante | 482 – 590 |
| | | Garaje / trastero bajo rasante < -1 | 514 – 628 |
| | Unifamiliares | Aislada | 1.161 – 1.419 |
| | | Pareada | 1.103 – 1.348 |
| | | Adosada | 927 – 1.133 |
| | | Garaje en vivienda unifamiliar | 450 – 550 |
| | | Bajo cubierta diáfano | 493 - 602 |

COEFICIENTE DE APORTACIÓN EN INNOVACIÓN O ACABADOS – CA :

| | |
|--|------|
| Acabados de coste reducido | 0,92 |
| Acabados de coste medio | 1,00 |
| Acabados de coste alto | 1,23 |
| Acabados de edificio protegido o de lujo | 1,53 |



COEFICIENTE POR REHABILITACIÓN – CH :

| | |
|---|------|
| Obra nueva | 1,00 |
| Rehabilitación completa (no estructural)..... | 0,90 |
| Rehabilitación de instalaciones y acabados interiores | 0,40 |
| Rehabilitación de acabados interiores | 0,25 |
| Rehabilitación energética | 0,17 |

SUPUESTO PRACTICO 2

ENUNCIADO:

En un edificio de viviendas se proyectan dos plantas de sótano, destinadas a garaje – aparcamiento, trasteros e instalaciones. A efectos de realización del ejercicio las superficies correspondientes a los usos son:

| PLANTA SÓTANO 1 | | |
|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| | Superficie útil | Superficie construida |
| Garaje | 439,75 m ² | 463,10 m ² |
| Trasteros zona 1 | 20,85 m ² | 26,65 m ² |
| Trasteros zona 2 | 90,05 m ² | 116,00 m ² |
| Instalaciones: Telecomunicaciones | 2,70 m ² | Instalaciones + zonas comunes |
| Extracción | 6,20 m ² | |
| Zonas comunes | 17,95 m ² | 34,35 m ² |
| TOTAL SÓTANO 1 | | 639,80 m² |

| PLANTA SÓTANO 2 | | |
|-----------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| | Superficie útil | Superficie construida |
| Garaje | 439,75 m ² | 510,15 m ² |
| Trasteros zona 1 | 20,85 m ² | 26,65 m ² |
| Trasteros zona 2 | 90,05 m ² | 116 m ² |
| Instalaciones: Cuarto ascensor | 2,70 m ² | Instalaciones + zonas comunes |
| Zonas comunes | 17,95 m ² | |
| TOTAL SÓTANO 2 | | 536,60 m² |

Para realizar el ejercicio se aporta la siguiente información:

1. Plano de planta sótano 1 - superficies por usos escala 1:150
2. Plano de planta sótano 1 – cotas escala 1:150
3. Plano de planta sótano 2 - superficies por usos escala 1:150
4. Plano de planta sótano 1 – cotas escala 1:150
5. Sección escala 1:150

EJERCICIO:

1. Comprobación y justificación del cumplimiento del **CTE – DB – SI, SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO**, exclusivamente en las plantas sótano del edificio. La contestación será razonada y detallada, identificando el correspondiente apartado del DB SI de referencia

1ª pregunta: (2 puntos)

- Indique y clasifique los locales de riesgo especial
- Indique las condiciones que deben cumplir los locales de riesgo especial en lo relativo a resistencia al fuego de la estructura portante, de las paredes y techos que separan

2ª pregunta: (2 puntos)

- Justifique si constituye un sector de incendios

- Indique las condiciones que deben cumplir los sectores de incendio en lo relativo a resistencia al fuego de las paredes, techos y puertas que los delimitan

3ª pregunta: (3 puntos)

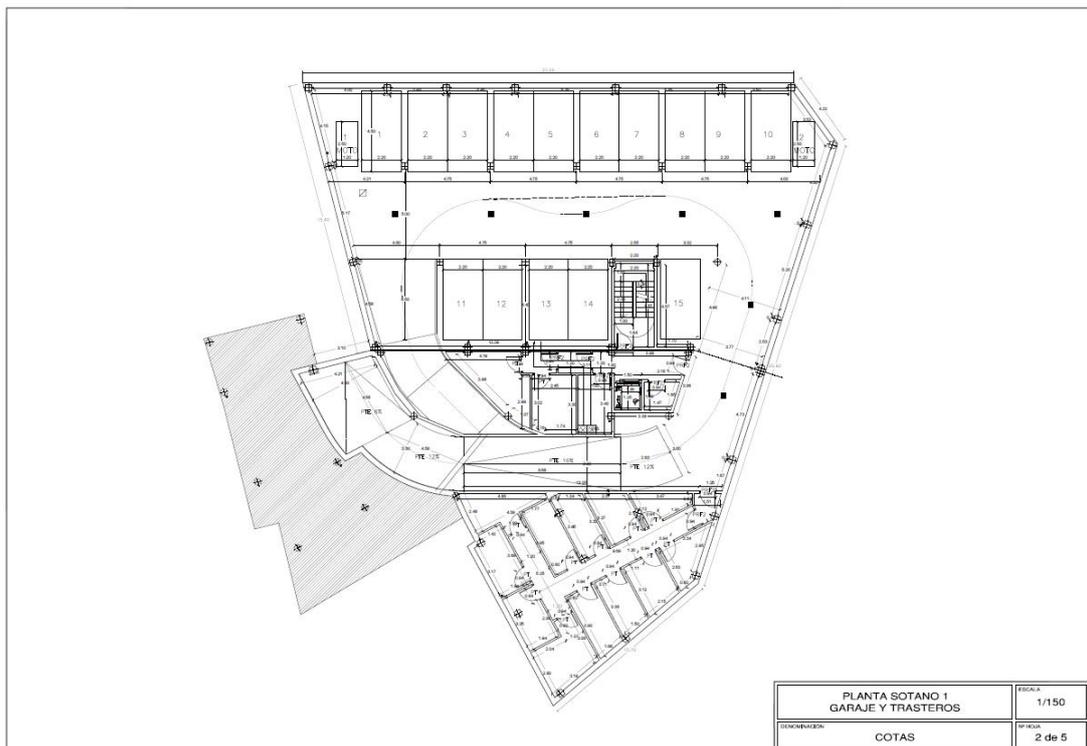
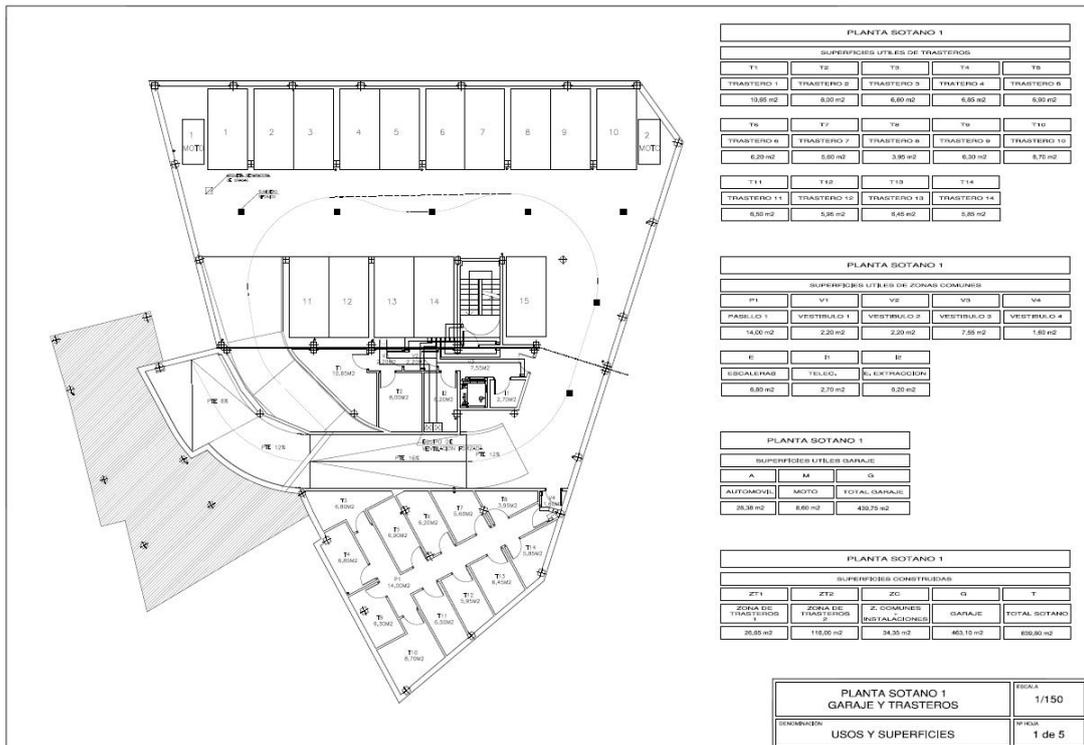
- Compruebe el cumplimiento de los recorridos de evacuación. Se señalarán gráficamente sobre los planos de usos de las plantas.
- Justifique la dotación de instalaciones de protección contra incendios

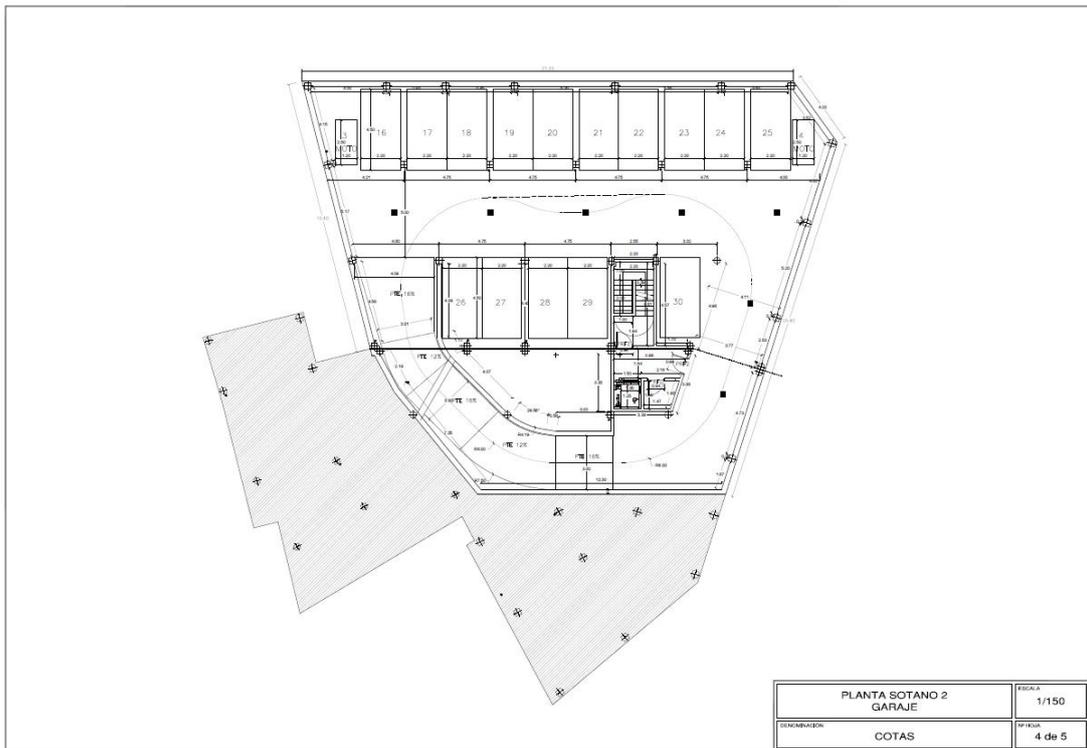
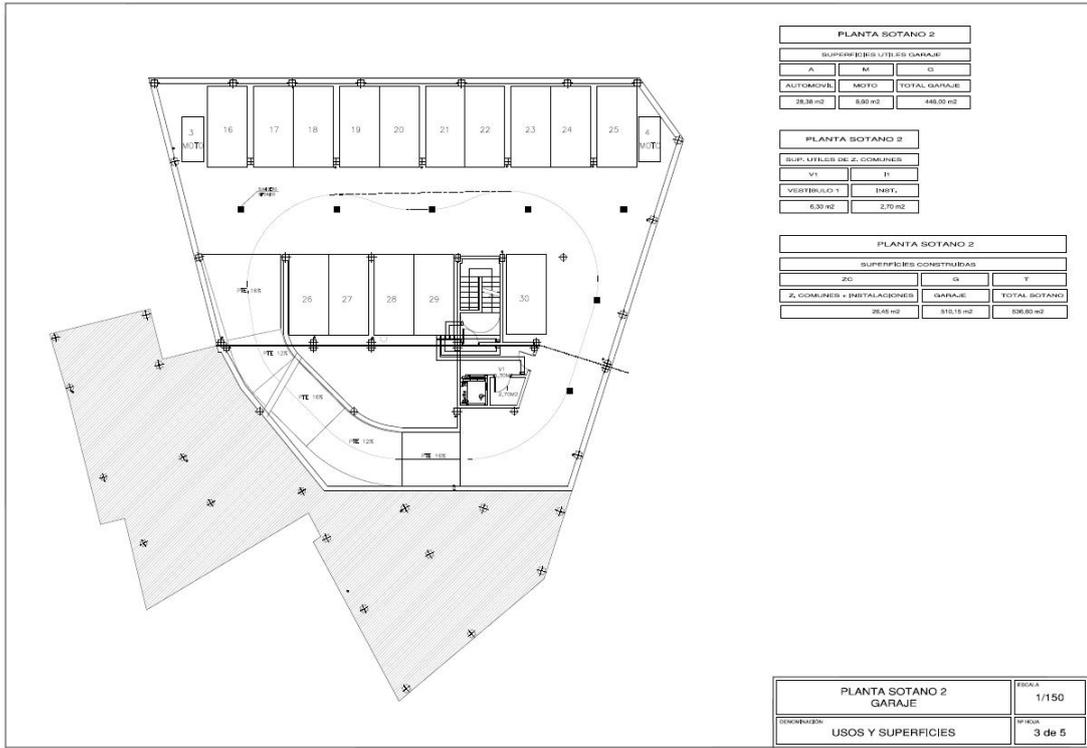
2. Comprobación y justificación del cumplimiento del **CTE – DB – HS, SALUBRIDAD**, exclusivamente en las plantas sótano del edificio. La contestación será razonada y detallada, identificando el correspondiente apartado del DB HS de referencia

4ª pregunta: (3 puntos)

- Justifique los caudales mínimos de ventilación
- Plantee una propuesta de sistema de ventilación
- Justifique si es precisa la instalación de detectores de CO.

INFORMACIÓN DEL SUPUESTO PRÁCTICO 2 (Ver documentación en DIN. A-3)







| | |
|---------------------|--------|
| EDIFICIO | ESCALA |
| SECCIÓN TRANSVERSAL | 1/150 |
| | 5 de 5 |

SUPUESTO PRÁCTICO 3

ENUNCIADO:



El Ayuntamiento X pide a la Comunidad de Madrid asesoramiento técnico en relación con la solicitud de declaración de ruina, efectuada por el actual propietario, sobre un bien incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos cuya ficha se adjunta. Aunque no se refleja en la ficha, la edificación se encuentra en el entorno de protección del BIC declarado que se corresponde con la iglesia del pueblo, situada a escasas manzanas. La parcela no cuenta con protección específica.

Conforme se define en la normativa del Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General del municipio X:

La Protección Ambiental, se aplica:

- *“En edificios que conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aun cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos”.*
- *“Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación reúnen constantes tipológicas interesantes”.*
- *“Edificios que en resumen marcan una pauta tipológica y estética para la renovación de los cascos.”*

En términos generales, *“Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.”*

Las obras permitidas en los bienes inmuebles catalogados con protección ambiental A1 son:

- *“De restauración:*
 - *Mantenimiento*
 - *Consolidación*
 - *Recuperación*

- *De acondicionamiento*
- *De reestructuración*
- *De ampliación con las siguientes condiciones:*
 - *No implicar aumento de altura del bien catalogado.*
 - *No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.*
 - *No existir determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada.*
 - *Que la ordenanza de la zona en que se halla el solar correspondiente, tenga asignada la edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.”*

La edificación está en venta y el ayuntamiento se plantea su adquisición con el objeto de actuar como promotor de un conjunto de viviendas cuyos beneficios de venta reinvertiría en la ejecución de un equipamiento municipal, un pabellón para salón de actos, sencillo, con capacidad para unas 150 personas, lo más versátil en usos posible, integrado en el conjunto edificatorio.

Para realizar el ejercicio se aporta la siguiente información:

1. Plano de situación.
2. Ficha del Catálogo de Bienes Protegidos nº 8.
3. Fotografías de la edificación.
4. Plano Estado Actual. Planta Baja.
5. Plano Estado Actual. Planta Primera.
6. Plano Estado Actual. Planta de cubiertas.
7. Plano Estado Actual. Alzados.
8. Plano Estado Actual. Secciones.

EJERCICIO:

Deberá redactarse un Informe-Memoria que desarrolle de forma descriptiva, analítica y justificativa los aspectos a tratar.

El Informe-Memoria, será el documento de lectura del ejercicio e irá acompañada, en lo que corresponda, de la visión de los planos, esquemas, croquis...etc.

Aspectos a tratar:

1ª pregunta: (4 puntos)

Respecto de la solicitud de declaración de ruina planteada por el actual propietario:

La propiedad, que solicita la declaración de ruina, además, consulta sobre la viabilidad de demolición total de la edificación.

- **Informe breve sobre:** Análisis de legislación correspondiente. Condiciones para la declaración de ruina según Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid y viabilidad de la demolición total de la edificación protegida. Informes sectoriales. Actuaciones posibles antes de la declaración de ruina, deber de conservación.

2ª pregunta: (6 puntos)

Respecto de la actuación que se plantea el ayuntamiento:

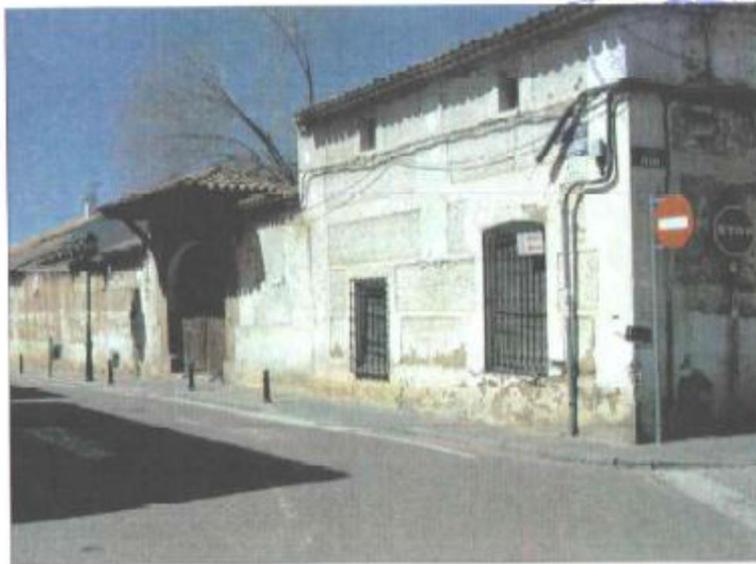
- Propuesta de ordenanza, definiendo únicamente los parámetros urbanísticos básicos necesarios para el desarrollo de esta actuación, teniendo como objetivo principal, la protección de los valores arquitectónicos. Justificación. (2 puntos)
- Planteamiento del problema y definición de volúmenes, a nivel de estudio de detalle, del conjunto formado por las viviendas y el salón de actos en función de la edificabilidad propuesta para la parcela. (2 puntos)
- Definición esquemática del pabellón-salón de actos propuesto, especificando los materiales de cerramiento a utilizar. (2 puntos)

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

| | |
|--|----------------------|
| TÉRMINO MUNICIPAL Meco | CASCO |
| DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO CATALOGADO Vivienda | Nº CATALOGO 0 0 8 |
| CALLE, PLAZA/ PARAJE C/ Mayor 2 y 4 | EQUIPO REDACTOR |

| DESCRIPCIÓN | EPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTEGIBLES | |
|---|--|---------|
| | ELEMENTO | PARCELA |
| Edificio destinado a vivienda de dos plantas de altura. | s. XX | |

| PROTECCIÓN DE ELEMENTOS | | |
|-------------------------|----------|--|
| Protección Integral | | |
| Protección Estructural | | DOCUMENTACIÓN DEL GOBIERNO |
| Protección Ambiental | | DE FECHA 2024 |
| | Grado 1º | Madrid EL SECTOR PATRIMONIAL Y CULTURAL X |
| | Grado 2º | EL DIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL |
| | Grado 3º | (D.F. Patrimonio y de Fechas de 2006) |
| | Grado 4º | |



Fachada calle Mayor



Detalles muro tapial



Detalle muro fachada calle Mayor



Detalles muro tapial



Construcciones interiores de la parcela



Hastial colindante desde calle Prado



Construcciones interiores de la parcela



Hastial colindante desde calle Mayor

