

1.1.- AGENTES

1.1.1.- PROMOTOR, EXPEDIENTE Y FECHA.

El promotor del edificio, y autor del encargo de los trabajos, para el presente trabajo de Proyecto Básico y de Ejecución de obras es el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS, domiciliado en Plaza Real 1, San Martín de Valdeiglesias, Madrid.

1.1.2.- PROYECTISTA Y OTROS TECNICOS INTERVINIENTES.

El proyectista, y responsable ante la administración, será el arquitecto D. Daniel Cobo Rodríguez, colegiado nº 16.939 del C.O.A.M.

La residencia profesional se fija en el estudio del arquitecto en la calle Viñuelas nº10 2ºB de la localidad de Madrid, con teléfono 627 51 39 17 y e-mail danicoborodriguez@yahoo.es

1.1.3.- DIRECTOR DE OBRA.

La dirección de la obra será realizada por el mismo arquitecto redactor del presente Proyecto. Se desconoce el nombre del aparejador-aparejadores que realizarán la Dirección de Ejecución de las obras.

1.1.4.- SEGURIDAD Y SALUD.

La redacción del Estudio de Seguridad la realizará el mismo arquitecto que redacta el Proyecto. La aprobación del Plan de Seguridad, así como la coordinación en fase de ejecución de obra de los trabajos de seguridad y salud la realizará el arquitecto técnico designado para la dirección de las obras.

1.2.- INFORMACION PREVIA

1.2.1.- ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

El presente encargo se produce tras haber resultado ganadora la propuesta presentada al concurso de ideas para la construcción del Centro de Emergencias, convocado por el Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias.

La zona de actuación viene definida por el solar de referencia catastral 0890034UK8609S0001JF. La superficie de dicho solar es 1.360 m², conforme a la documentación catastral. En dicha zona de actuación se pretende ejecutar un Centro de Emergencias.

1.2.1.1.- DOCUMENTACION APORTADA.

Por parte de la propiedad se facilitó la siguiente documentación:

- LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
- ESTUDIO GEOTÉCNICO DEL TERRENO
- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN
- PROGRAMA DE NECESIDADES

1.2.1.2.- FASES DEL TRABAJO REALIZADAS.

Tras el concurso de ideas realizado previamente, y la supervisión favorable de la propiedad se procede a redactar el Proyecto Básico y de Ejecución de la actuación pretendida.

1.2.2.- DATOS DEL EMPLAZAMIENTO

1.2.2.1.- SITUACION GEOGRAFICA.-

La actuación se realiza en el municipio de SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS (MADRID), que se encuentra situado a 68 kilómetros de la capital de la provincia. Tiene una extensión de 116,5 km². La altura sobre el nivel del mar media es de 681 m.

La población es de 8.048 habitantes.

Emplazamiento: Calle Martín Bravo 7 (B). San Martín de Valdeiglesias. Madrid.

Distrito Postal: 28680

1.2.2.2.- EMPLAZAMIENTO RESPECTO A LA POBLACION.

El terreno sobre el que se pretende actuar se encuentra ubicado en el casco urbano de la población. El terreno pertenece al Ayuntamiento.

La zona se encuentra sin consolidar ni urbanizar.

El acceso peatonal y rodado a estos terrenos se realiza desde la calle Martín Bravo.

1.2.3.3.- CARACTERISTICAS DEL PAISAJE URBANO.

Como consecuencia de la situación descrita en el apartado anterior y al desarrollarse la actuación dentro del casco urbano, se pretende que la actuación proyectada se integre plenamente en el entorno.

1.2.3.- ENTORNO FISICO

1.2.3.1.- CARACTERISTICAS DE LA PARCELA, SUPERFICIE Y LINDEROS.

La superficie y dimensiones del solar es de 1.360 m². La parcela linda al oeste con la calle Martín Bravo, en sus números 11 y 13, a la que ofrece un frente a vía pública de 59 metros. Al sureste linda con la Carretera a Toledo. Al noreste linda con una parcela que contiene una construcción existente, de reciente construcción, de cubierta inclinada de teja cerámica y muros de cerramiento de fábrica de ladrillo.

1.2.3.2.- TOPOGRAFIA.

La topografía de la parcela presenta una pendiente cuyo desnivel máximo aproximado es de 2,50 metros entre los puntos más desnivelados del suelo de la misma. Existe un cierto desnivel variable entre la parcela y la calle Martín Bravo, y un fuerte desnivel de unos 2 metros aproximadamente con respecto a la Carretera a Toledo.

1.2.3.3.- CONSTRUCCIONES Y VEGETACION EXISTENTE.

En la actualidad no existen construcciones ni vegetación en la parcela. Únicamente existe un muro de contención de tierras en el linde con la Carretera a Toledo y una tela metálica que delimita la superficie de la parcela.

1.2.3.4.- SERVIDUMBRES APARENTES.

No se observan servidumbres aparentes, ni se ha detectado la existencia de subterráneas, que imposibiliten la edificación tal y como está proyectada.

1.2.4.- NORMATIVA URBANISTICA

1.2.4.1.- PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN. ORDENANZAS

PLANEAMIENTO VIGENTE. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La zona de actuación viene definida por el solar de referencia catastral 0890034UK8609S0001JF. La superficie de dicho solar es 1.360 m², conforme a la documentación catastral.

Dicho solar pertenece a la Ordenanza 13 de "Equipamientos" conforme a las vigentes NN. SS. De aplicación en el municipio.



Se procede a la reproducción de dicha ordenanza:

NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS.

MADRID



CAPITULO 13

ORDENANZA OR-13 EQUIPAMIENTOS

6.13.01.- Delimitación

Comprende esta ordenanza las áreas señaladas en los planos de calificación como Equipamientos.

Aquellos equipamientos que se instalen en edificio de uso global distinto al amparo del régimen de compatibilidad de usos de las diferentes ordenanzas, deberán regirse por la propia ordenanza en la que se engloban.

Igualmente, aquellos equipamientos que no ocupen una manzana completa, podrán optar por la aplicación de esta ordenanza o por aquella de la zona en que se englobe.

6.13.02.- Clasificación

No se establece una clasificación, pero si se diferencia, a efectos de edificabilidad el equipamiento deportivo; al aire libre o en pabellón cubierto.

6.13.03.- Condiciones de parcela

No se establecen condiciones para las parcelas, que serán las existentes, siempre y cuando cumplan las normativas sectoriales de cada una de las actividades, de carácter estatal, autonómico y municipal, especialmente las de seguridad.

En cualquier caso, el tamaño mínimo de la parcela será el señalado en la ordenanza dentro de la que se englobe la misma.

6.13.04.- Condiciones de ocupación de Parcela

La ocupación de las parcelas por la edificación no será superior al 25%,

MAR 98

pág.315



TÍTULO VI

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS

excepto en los equipamientos deportivos, que será del 10% en caso de deportivo al aire libre y del 75% en caso de pabellón cubierto. Las salas de espectáculos se asimilarán a este último.

La edificación deberá retranquearse de los linderos laterales y trasero al menos 5 m., al lindero frontal el retranqueo podrá ser nulo o de existir será de al menos 7m.

6.13.05.- Condiciones de la edificación

Las condiciones de la edificación se definen según los criterios geométricos que se establecen en este capítulo.

La altura máxima será de dos plantas y bajocubierta. La cornisa no sobrepasará una altura de 7,50 metros, y la coronación 11m. En las zonas deportivas al aire libre la altura será de una sola planta y cornisa a 3 m. de altura. En equipamientos existentes, con altura de tres plantas, las ampliaciones podrán tener igual altura, respetando el resto de condiciones de esta ordenanza.

Se permite una planta sótano o semisótano que no sobrepase la proyección vertical de la edificación.

La altura libre de planta será como mínimo 2,80 metros

Aquellos equipamientos ya consolidados, podrán incrementar su edificación hasta alcanzar la permitida por esta ordenanza. En caso de tener agotada su edificabilidad, podrán en caso necesario, previa solicitud justificada e informe favorable de los servicios técnicos municipales, aumentar su edificabilidad en un 10% sobre la resultante de aplicar esta ordenanza.

6.13.06.- Condiciones Estéticas

No se establece ninguna específica, aunque se recomienda la utilización de materiales adecuados al entorno, no permitiéndose cubiertas de fibrocemento visto,

pág.316

ORIGINAL. Que es fotocopia
del Original.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS.

MADRID

6.13.07.- Usos

Uso característico

El uso característico es el de equipamiento en todas sus acepciones; educativo, deportivo, sanitario, asistencial, social, asociativo, cultural, etc.

Usos permitidos

Se permite una vivienda para guarda o personal de mantenimiento, siempre que está justificado, y no sobrepase 150 m², que computarán a todos los efectos.

Usos complementarios

El de aparcamiento de vehículos. Deberán contar en su interior con al menos una plaza por cada tres puestos de trabajo y en el deportivo además con una plaza de aparcamiento por cada cinco plazas de aforo.

Usos prohibidos

Todos los no permitidos expresamente.

CAPITULO 14

ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

6.14.1. Delimitación y clasificación

Esta ordenanza regula los suelos destinados al sistema general de espacios libres y zonas verdes. En los espacios libres aparecen varios tipos según los usos predominantes propuestos: para aparcamiento arbolado, paso peatonal, senda, o deportivo, señalados en los planos correspondientes.

6.14.2. Usos compatibles

Podrán disponer de instalaciones provisionales deportivas, recreativas, culturales, de ocio, equipamientos, admitiéndose una edificación que ocupe un 1% como máximo de la superficie de la zona verde o espacio libre; con una edificabilidad de 0,02 m²/m² y con una altura total máxima de 4,50 metros medidos a partir de la rasante del terreno. Los retranqueos mínimos de cualquier lindero serán de al menos 4,00 metros.



28-1-99
El Secretario,

MAR 98

pág.317

TÍTULO VI

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS

6.14.3. Condiciones de diseño.

Todos los espacios se plantarán con especies autóctonas. Los acabados superficiales serán en gran parte permeables, con bajas escorrentías. La selección de especies se hará para evitar un alto coste de mantenimiento.

**ORDENANZA 15
SERVICIOS URBANOS**

6.15.1. Delimitación

Se engloban todos los elementos de mobiliario urbano y elementos provisionales, quioscos (prensa, flores, helados, etc), buzones de correos, y todos los elementos puntuales que completan los servicios mínimos de la localidad. Su superficie será inferior a 15,00 m² y su altura máxima 3,00 metros.

6.15.2. Condiciones particulares

Todos los elementos tendrán un diseño acorde con las condiciones ambientales del emplazamiento, especialmente si corresponde a las zonas del casco.

RESUMEN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

| UNIDADES DE EJECUCIÓN DENTRO CASCO | | | | |
|---|---|--|---|-----------------------------|
| NOMBRE SUPERFICIE | TIPOLOGÍA Nº MÁX VIVIEN M2 CONSTRUID | CESIÓN VIARIO PRIN- CIPAL Y SECUN. MÍNIMA | CESIÓN ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTO MÍNIMAS | DENSIDAD BRUTA VIV/Ha |
| UE 1 a TRAVESIA SAN CARLOS | 12,00 fondo frente calle 35 m III plantas. y plaza | Apertura de calle hacia la Plaza del Mercado | Parking interno de uso público para área comer-cial, 1.750. Dotacional | 35 casco VIV/Ha |
| 2.854 M2 | 10 viv aprox. | 180 m2 | 350 | |
| <p align="center">Certifico: Que ha sido aprobado por el Pleno Municipal en sesión de 28-1-99</p> | | | | |

El Secretario,



pág.318

Particularizado para nuestro solar:

| | ORDENANZA | PROYECTO |
|----------------------------------|--|--|
| Parcela Mínima (m ²) | No se establece | 1.360,00 según documentación catastral 1.374,51 según levantamiento topográfico |
| Frente Mínimo (m) | No se establece | 59,03 calle Martín Bravo 47,91 Carretera a Toledo |
| Fondo Mínimo | No se establece | |
| Edificabilidad | No se establece | |
| Ocupación | 25% (340 m ²) | 24,95% (339,39m ²) |
| Altura Máxima | 7,50 m hasta cornisa 11 m a coronación | 6,79 m hasta cornisa 10,06 m a coronación |
| Plantas máximas | II + bajocubierta | II + bajocubierta |
| Retranqueos | Linderos laterales: ≤5 m Linderos frontales: 0 ó ≤7 m | 8,75 m 0 m calle Martín Bravo 7 m Carretera a Toledo |

1.2.4.2.- SERVICIOS URBANOS.

La parcela cuenta con todos los servicios urbanos necesarios para ser solar.

SERVICIOS URBANOS

| | |
|-------------------|-----------------------------------|
| Acceso rodado: | Calle Martín Bravo. |
| Agua: | Red municipal Canal de Isabel II. |
| Electricidad: | A pie de parcela. |
| Saneamiento: | Red municipal. |
| Recogida basuras: | Servicio municipal. |

1.3.- DESCRIPCION DEL PROYECTO

1.3.1.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO

1.3.1.1.- PROGRAMA DE NECESIDADES.-

Se pretende ejecutar un edificio para centro de emergencias sobre el solar mencionado. Para ello se propone el edificio proyectado, donde, dadas las restricciones económicas, el presente proyecto únicamente contempla:

1. Demolición del muro de contención y vallado existentes.
2. Ejecución del vaciado, cimentación y muros de contención conforme a estudio geotécnico.
3. Ejecución de la estructura.
4. Ejecución del cerramiento.
5. Actuaciones varias de tabiquería, instalaciones y acabados conforme al capítulo de mejoras a ofertar por las empresas que concursen a la adjudicación del proyecto.

No obstante y dada la dificultad de proyectar un edificio con estos condicionantes nos vemos obligados a proponer un programa que permita pensar en un edificio completo a fin de que el proceso de ejecución de la estructura y los cerramientos sea compatible con el futuro uso del edificio.

1.3.1.2.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO.-

ASPECTOS FORMALES y FUNCIONALES

Se pretende ejecutar un edificio que tenga presencia desde las calles Carretera a Toledo y Martín Bravo, significándose como un edificio público, de equipamiento de centro de emergencias y subrayando la presencia que un edificio de esta índole debe tener en un entorno de arquitectura como el existente.

1.3.1.3.- USO CARACTERISTICO DEL EDIFICIO Y OTROS USOS PREVISTOS.

El edificio en esta fase de ejecución, carecerá de uso, debiendo adecuarse interiormente con el correspondiente proyecto técnico redactado por técnico competente que confirme el cumplimiento de la normativa vigente en el momento de redacción de dicho proyecto.

La estructura se ha calculado para las sobrecargas estimadas en los planos propuesta de distribución, debiendo comprobarse estos aspectos con la arquitectura definitiva en el correspondiente proyecto técnico.

1.3.1.4- RELACION CON EL ENTORNO.-

El edificio respeta el entorno, mejorando el actual impacto que ahora provoca el solar vacío, y cuyos acabados, similares cuando no iguales a los existentes en otros edificios del municipio, permitan darle la imagen de un edificio moderno y respetuoso.

1.3.2.- CUMPLIMIENTO DEL CTE Y OTRA NORMATIVA ESPECIFICA

1.3.2.1. CUMPLIMIENTO DEL CODIGO TECNICO DE LA EDIFICACION.

El Código Técnico de la Edificación es aplicable, en los términos y con las limitaciones establecidas en la LOE, a las edificaciones públicas o privadas cuyos proyectos precisen disponer de la correspondiente licencia o autorización legalmente exigible. Nuestro edificio se encuentra dentro de este grupo de aplicación, por lo que se deberán cumplir sus exigencias básicas de calidad para satisfacer los requisitos de seguridad y habitabilidad exigidos por la LOE.

REGIMEN TRANSITORIO DE APLICACION DEL CTE

El presente proyecto se redacta una vez entrado en vigor la aplicación del CTE en su totalidad.

DESCRIPCIÓN DE LAS PRESTACIONES DEL EDIFICIO POR REQUISITOS BÁSICOS Y EN RELACIÓN CON LAS EXIGENCIAS BÁSICAS DEL CTE:

Son requisitos básicos, conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, los relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad. Se establecen estos requisitos con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, debiendo los edificios proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan estos requisitos básicos.

Requisitos básicos relativos a la funcionalidad

El edificio en esta fase de ejecución carece de uso, por tanto será exigible en el futuro, previo proyecto técnico complementario al presente:

1. El edificio proyectado permitirá su utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones facilitan la adecuada realización de las funciones previstas en las mismas.
2. Se cumplirán los requisitos de accesibilidad al edificio, permitiendo a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.

Requisitos básicos relativos a la seguridad:

El edificio en esta fase de ejecución carece de uso, por tanto será exigible en el futuro, previo proyecto técnico complementario al presente:

1. El proyecto garantiza la seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en él, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio. Las condiciones de seguridad estructural quedan garantizadas con el cumplimiento de la normativa técnica de aplicación, justificada en la Memoria Constructiva. Al no actuarse sobre la estructura no es necesario presentar el anejo de cálculo correspondiente.
2. Con las medidas adoptadas e instalaciones proyectadas, queda garantizada la seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate. La seguridad en caso de incendio queda garantizada con el cumplimiento del DB SI y las instalaciones proyectadas, justificadas en el apartado 3 de la memoria.
3. Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas. La seguridad de utilización queda garantizada con el cumplimiento del DB SU, que viene justificado en el apartado 3 de la memoria.

Requisitos básicos relativos a la habitabilidad.-

El edificio en esta fase de ejecución carece de uso, por tanto será exigible en el futuro, previo proyecto técnico complementario al presente:

1. El diseño de los espacios, soluciones constructivas y la dotación de las instalaciones previstas en el edificio hacen que en la misma se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

Todos los espacios diseñados reúnen los requisitos de habitabilidad, salubridad, ahorro energético y funcionalidad exigidos para el uso al que se destinarán.

2. Se cumplen los requisitos de protección contra el ruido, en los términos previstos en su normativa específica, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
3. El edificio cuenta con sistemas de ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

El ahorro energético, aislamiento térmico y uso racional de la energía en las viviendas proyectadas se garantiza con el cumplimiento de la normativa aplicable, justificado en la Memoria Constructiva y apartado 3 de la memoria.

DOCUMENTACION QUE COMPONE EL PROYECTO

Para justificar el cumplimiento de las exigencias básicas de calidad que satisfacen los requisitos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad exigidos por la L.O.E., el Proyecto se estructura y contiene la documentación exigida en el Anexo I "Contenido del Proyecto" establecida en el Código Técnico de la Edificación. Para ello se compone de los siguientes documentos:

DOCUMENTO:

1. Memoria Descriptiva.
2. Memoria Constructiva.
3. Hojas Justificativas CTE.
4. Documentación Fotográfica.
5. Documentación catastral.
6. Planning de obra.
7. Plan de Control.
8. Pliego de condiciones.
9. Documentación Gráfica.
- AM. Anejo memoria administrativa
- AM. Anejo Estudio Geotécnico.
- AM. Anejo memoria Estructuras.
- AM. Anejo memoria Instalación Saneamiento.
- P. Mediciones y Presupuesto.
- P. Anejo: mejoras valoradas.

1. Estudio de Seguridad y Salud. Memoria.
2. Estudio de Seguridad y Salud. Pliego de Condiciones.
3. Estudio de Seguridad y Salud. Documentación Gráfica.
4. Estudio de Seguridad y Salud. Mediciones y Presupuesto.
5. Estudio de Seguridad y Salud. Anejo Precios Descompuestos.

1.3.2.2.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE CARACTER TECNICO.

En la redacción del Proyecto Técnico, además del CTE, también se han considerado aquellas otras normativas que por las circunstancias específicas del proyecto le son de aplicación:

a) Especialmente se han tenido en cuenta en cuenta las siguientes Normas Técnicas,

| | |
|--------------|---|
| EHE-08..... | Se cumple con las prescripciones de la Instrucción de hormigón estructural y se complementan sus determinaciones con los Documentos Básicos de Seguridad Estructural. |
| NCSE-00..... | Se cumple con los parámetros exigidos por la Norma de construcción sismorresistente y que se justifican en la memoria de estructuras del proyecto de ejecución. |

Como Anexo al Pliego de Condiciones Técnicas se incluye el listado de la Normativa considerada en la redacción del Proyecto.

1.3.2.3.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA ESPECÍFICA DE APLICACIÓN.-.

Plazo máximo de ejecución de la obra.

Se ha pensado en adoptar como plazo máximo de ejecución de la obra OCHO (8) MESES. Se ha realizado un estudio de las repercusiones que el establecimiento de este plazo tendría sobre la programación, ritmo y fases de ejecución de la obra, sobre la Seguridad y salud en la superposición de los distintos oficios y sobre la clasificación del contratista y el tipo de contrato y se ha comprobado que existe viabilidad técnica para poder ejecutar esta obra en este plazo.

Programa de trabajo.

Se incluye en el proyecto un programa de desarrollo de los trabajos en el tiempo o Plan de Obra, especificándose los plazos en los que deberán ser ejecutadas las distintas partes fundamentales en que pueda descomponerse la obra, determinándose los importes que corresponderá abonar durante cada uno de aquellos, así como la posibilidad del establecimiento de plazos y zonas parciales susceptibles de ser recibidas y entregadas al uso en forma sucesiva.

Este programa de trabajo viene materializado en un diagrama de barras horizontales, una por cada capítulo del presupuesto, con expresión de las valoraciones mensuales y totales acumuladas y se incluye en los Anexos de esta memoria.

1.3.2.4.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE SEGURIDAD Y SALUD.

Conforme el Real Decreto 1627/1.997 de 24 de Octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, se redacta el correspondiente estudio de seguridad y salud.

COORDINADOR DE SEGURIDAD Y SALUD EN FASE DE REDACCIÓN DEL PROYECTO

Al redactarse el Proyecto por un técnico, el promotor está obligado al nombramiento de un coordinador de seguridad en la fase de redacción del proyecto.

El coordinador en fase de proyecto ha sido el arquitecto D. Daniel Cobo Rodríguez, que intervino en la toma de decisiones sobre la planificación y prevención de riesgos laborales durante la fase de redacción de proyecto mediante:

- La correcta planificación de la ejecución de los trabajos.
- Las propuestas para evitar incompatibilidades o riesgos de trabajos simultáneos o sucesivos:
- La consideración del número necesario de trabajadores para conseguir el plazo de obra fijado en el proyecto.

1.3.3.- DESCRIPCION DE LA GEOMETRIA DE LA ACTUACIÓN

1.3.3.1.- DESCRIPCION DEL EDIFICIO.

Se pretende ejecutar un edificio que tenga presencia desde las calles Carretera de Toledo y Martín Bravo, significándose como un edificio público, de equipamiento de centro de emergencias y subrayando la presencia que un edificio de esta índole debe tener en un entorno de arquitectura como el existente.

Analizado el uso, la ubicación, el entorno y las necesidades, se proyecta un edificio que pretende cumplir una triple función. En primer lugar, albergar las dependencias necesarias para el correcto desarrollo de la actividad para la que se construye. En segundo lugar, aportar un volumen que ayude a dar forma a la calle Carretera a Toledo. Y en tercer lugar, ser capaz de potenciar y sacar partido de las magníficas vistas que el solar ofrece hacia la sierra.

Para todo ello se plantea un edificio alineado con la calle Martín Bravo, que divide a la parcela en dos partes: una más pública a modo de jardín aterrazado por la que se realiza el acceso peatonal, lindando con la Carretera a Toledo. Y otra más privada en la que se encuentra el acceso de vehículos y el aparcamiento, lindando con la calle Martín Bravo.

El edificio consta de dos plantas y un bajocubierta sobre rasante. Volumétricamente, se concibe como la superposición de dos cuerpos independientes: el cuerpo inferior a modo de basamento, constituido por la planta baja; y el cuerpo superior, formado por la planta primera y el bajocubierta. El edificio queda perforado en gran medida en su fachada sureste, con objeto de potenciar las vistas a la sierra. Al contrario de lo que sucede en su fachada noroeste, en la que se encuentran las distintas zonas de servicios y vestuarios.

Interiormente, se proyecta un gran hall de acceso a doble altura e iluminado cenitalmente, que da acceso a los distintos departamentos ubicados en el perímetro de la edificación.

El material pretende dialogar con la construcción existente en San Martín, ladrillo, reinterpretado con las actualizaciones de dicho material y con las geometrías propias de una arquitectura actual. Se invierte el orden habitual ennobleciendo y resaltando la planta superior a costa de un zócalo más discreto.

VOLUMEN

Volumétricamente, el edificio se concibe como la superposición de dos cuerpos independientes: el superior y el inferior. El resto de la parcela, no ocupada por la edificación, contiene una zona de ajardinamiento en el acceso principal al edificio; y una zona de aparcamiento para depósito de vehículos y vehículos oficiales en el acceso secundario.

ACCESOS:

Tanto el acceso principal al edificio, únicamente peatonal, como el acceso de vehículos a la parcela, se sitúan en la calle Martín Bravo.

1.3.3.2.- SUPERFICIES CONSTRUIDAS

Se pretende ejecutar un edificio de equipamiento de centro de emergencias sobre el solar mencionado. Para ello se propone el edificio proyectado, donde, dadas las restricciones económicas el presente proyecto únicamente contempla:

1. Demolición del muro de contención y vallado existentes.
2. Ejecución del vaciado, cimentación y muros de contención conforme a estudio geotécnico.
3. Ejecución de la estructura.
4. Ejecución del cerramiento.
5. Actuaciones varias de tabiquería, instalaciones y acabados conforme al capítulo de mejoras a ofertar por las empresas que concursen a la adjudicación del proyecto.

No obstante y dada la dificultad de proyectar un edificio con estos condicionantes nos vemos obligados a proponer un programa que permita pensar en un edificio completo a fin de que el proceso de ejecución de la estructura y los cerramientos sea compatible con el futuro uso del edificio.

PLANTA BAJA:

| | |
|----------------------------------|----------------------------|
| Acceso 1 | 7,4 m ² |
| Acceso 2 | 3,7 m ² |
| Vestíbulo-Distribuidor | 73,6 m ² |
| Escalera | 11,5 m ² |
| Aseo Minusválidos | 4,2 m ² |
| Aseo Masculino | 5,0 m ² |
| Aseo Femenino | 5,2 m ² |
| Instalaciones | 2,1 m ² |
| Sala Polivalente | 45,3 m ² |
| Oficina Atención Público (Juzg.) | 23,1 m ² |
| Despacho Juzgados 1 | 12,6 m ² |
| Despacho Juzgados 2 | 12,3 m ² |
| Archivo Juzgados | 9,7 m ² |
| Pasillo Juzgados | 6,7 m ² |
| Despacho Policía Local 1 | 10,7 m ² |
| Despacho Policía Local 2 | 8,8 m ² |
| Despacho Policía Local 3 | 8,6 m ² |
| Archivo Policía Local | 10,5 m ² |
| Pasillo Policía Local | 4,0 m ² |
| Despacho Protección Civil 1 | 9,8 m ² |
| TOTAL | 274,8 m² |

SUPERFICIE ÚTIL SUP. CONSTRUIDA**315,0 m²****PLANTA PRIMERA:**

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| Distribuidor | 56,2 m ² |
| Despacho Dirección General | 21,3 m ² |
| Despacho Protección Civil 2 | 13,8 m ² |
| Despacho Protección Civil 3 | 13,8 m ² |
| Almacén Protección Civil | 9,2 m ² |
| Despacho Cruz Roja 1 | 13,8 m ² |
| Despacho Cruz Roja 2 | 13,7 m ² |
| Despacho Cruz Roja 3 | 14,1 m ² |
| Archivo Cruz Roja | 11,4 m ² |
| Almacén Policía Local | 15,7 m ² |
| Sala Estar | 16,6 m ² |
| Dormitorio | 12,2 m ² |
| Aseo | 2,5 m ² |
| Vestuario Masculino | 11,9 m ² |
| Vestuario Femenino | 8,3 m ² |
| Acceso Cubierta | 0,8 m ² |

SUPERFICIE ÚTIL

| | | |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| TOTAL | 235,3 m² | 290,1 m² |
| PLANTA BAJOCUBIERTA | SUPERFICIE ÚTIL | |
| Instalaciones | 15,1 m ² | |
| TOTAL | 15,1 m² | 20,1 m² |
| TOTAL ÚTIL INTERIOR | 525,2 m² | 625,2 m² |

La superficie construida es de SEISCIENTOS VEINTICINCO CON VEINTE METROS CUADRADOS (625,20 m²).

1.3.4.- PARAMETROS QUE DETERMINAN LAS PREVISIONES TECNICAS A CONSIDERAR EN EL PROYECTO

En este apartado se establecen los principales parámetros que determinan las previsiones técnicas que se deberán adoptar al elegir los distintos sub-sistemas que componen el edificio (estructural, envolvente, particiones, etc) adoptadas en el proyecto. Las soluciones constructivas seleccionadas en cada uno de ellos se describen en la Memoria Constructiva del proyecto a la que nos remitimos.

1.3.4.1.- SISTEMA ESTRUCTURAL.

Estructura de hormigón armado en la práctica totalidad del edificio. Estructura mixta en los volúmenes de planta baja que sobresalen en planta con respecto a la planta primera.

1.3.4.2.- SISTEMA ENVOLVENTE.

Los parámetros que determinan las previsiones técnicas del sistema envolvente del edificio (fachadas, cubierta, carpintería, etc) se resumen a continuación:

SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

En la elección de los elementos constructivos utilizados en la reforma se tendrá en cuenta el grado de propagación exterior y resistencia al fuego, así como la distancia entre huecos de distintas edificaciones o sectores de incendios y la presencia de edificaciones colindantes y sectores de incendios en el edificio proyectado.

SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN

Se estudiarán las dimensiones y características de los huecos para cumplir las condiciones de seguridad frente al riesgo de caídas o de impacto con elementos frágiles.

Los elementos fijos, salientes en fachada, cumplirán los requisitos necesarios para evitar riesgos de impacto, situándose como mínimo a 2,20 m.

AISLAMIENTO ACÚSTICO

Todos los elementos constructivos del sistema envolvente contarán con el aislamiento acústico requerido para garantizar un nivel acústico adecuado a los usos previstos en las dependencias que delimitan.

LIMITACION DE DEMANDA ENERGETICA

Un factor determinante en la limitación de demanda energética es la zona climática en la que se encuentra el edificio. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se

considerará, además, la transmitancia media de los muros de cada fachada, exteriores, en todas las orientaciones, incluyendo en el promedio los puentes térmicos integrados en la fachada tales como contorno de huecos pilares en fachada, la transmitancia media de huecos de fachadas para cada orientación y el factor solar modificado medio de huecos de fachadas para cada orientación.

El edificio deberá disponer de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de su la localidad en la que se sitúa, del uso previsto y del régimen de verano y de invierno,

Las características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, permitirán la reducción del riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar las características de la envolvente.

Parte de las necesidades a justificar en este punto deberán ser definidas en el futuro proyecto complementario que complete el edificio.

1.3.4.3.- SISTEMA DE COMPARTIMENTACION.

No se interviene.

AISLAMIENTO ACÚSTICO

Todos los elementos constructivos horizontales (forjados generales separadores de cada una de las plantas, cubiertas y forjados separadores de salas de máquinas), cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

LIMITACION DE DEMANDA ENERGETICA

Todas las particiones interiores del edificio (elementos constructivos horizontales o verticales que separan el interior del edificio en diferentes recintos) tendrán las características necesarias para limitar la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de su la ciudad en la que se sitúa, del uso previsto y del régimen de verano y de invierno,

1.3.4.4.- SISTEMA DE ACABADOS.

SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

Los elementos constructivos empleados en revestimientos de techos, paredes y suelos deberán cumplir las condiciones de reacción al fuego que se establecen en el DB SI.

SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN

Los acabados de suelos deberán cumplir las condiciones necesarias para evitar riesgos de caídas por resbaladizidad o discontinuidades en el pavimento.

1.3.4.5.- SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL.

Para asegurar el acondicionamiento ambiental del edificio se han seleccionado materiales y sistemas que garanticen las condiciones de higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

PROTECCIÓN FRENTE A LA HUMEDAD

Para la elección de los sistemas y soluciones constructivos adoptados en el sistema envolvente del edificio se tendrá en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la que se ubicará y el

grado de exposición al viento. Para resolver las soluciones constructivas se tendrá en cuenta las características del revestimiento exterior previsto y del grado de impermeabilidad exigido en el CTE.

CALIDAD DEL AIRE INTERIOR

No se interviene.

1.4.- PRESTACIONES DEL EDIFICIO

1.4.1.- CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS Y EXIGENCIAS BÁSICOS

1.4.1.1.- PRESTACIONES EN PROYECTO SEGÚN EL CTE.-

Para cumplir con los REQUISITOS, que expresan las necesidades exigidas por sus usuarios que debe satisfacerse con el edificio proyectado, en el presente proyecto se proponen las siguientes PRESTACIONES, entendidas como el conjunto de características, cualitativas o cuantitativas, del edificio, identificables objetivamente, que responden a las diferentes funciones para las que ha sido diseñado.

Se considera que con ellas se alcanzará un grado de aptitud suficiente para satisfacer los requisitos del usuario y, por tanto, alcanzar un nivel de calidad del edificio elevado.

| REQUISITOS BÁSICOS | | PRESTACIONES EN PROYECTO SEGÚN EL CTE | |
|--------------------|---|---------------------------------------|--|
| SEGURIDAD | Seguridad estructural | SEGÚN EHE 08 | De tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes de la misma, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio. |
| | Seguridad en caso de incendio | SEGÚN DB-SI | De tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro de la propia vivienda y de los edificios colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate. |
| | Seguridad de utilización | SEGÚN DB-SU | De tal forma que el uso normal no suponga riesgo de accidente para las personas. |
| HABITABILIDAD | Salubridad | | Higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que ésta no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos. |
| | Protección frente al ruido | SEGÚN DB-CTE-HR | De tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades. |
| | Ahorro de energía y aislamiento térmico | SEGÚN NBE CT | De tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio. Cumple con la UNE EN ISO 13 370 : 1999 "Prestaciones térmicas de edificios. Transmisión de calor por el terreno. Métodos de cálculo". |
| | | | Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio |
| FUNCIONALIDAD | Utilización | | De tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio. |
| | Accesibilidad | | No se interviene |
| | Acceso a los servicios | | De telecomunicación audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica. |

1.4.1.2.- PRESTACIONES EN PROYECTO QUE SUPERAN EL CTE.-

No se ha acordado con el promotor del edificio establecer prestaciones adicionales que superen los umbrales mínimos establecidos por el CTE en ninguno de los requisitos y exigencias básicas.

1.4.2.- LIMITACIONES DE USO DEL EDIFICIO.-

En el Artículo 7 de la Ley de Ordenación de la Edificación se establece que al finalizar la obra se entregará, junto con el proyecto, sus modificaciones y las actas, las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación. Toda esta documentación se denominará Libro del Edificio.

En este Libro del Edificio se detallarán exhaustivamente las limitaciones de uso del edificio, sus dependencias e instalaciones. Estas limitaciones de basarán en las normas generales que se exponen a continuación:

1.4.2.1.- LIMITACIONES DE USO DEL EDIFICIO:

El edificio solo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto. Durante el uso del mismo se evitarán aquellas actuaciones que puedan alterar las condiciones iniciales para las que fue previsto y, por tanto, producir deterioros o modificaciones sustanciales en su funcionalidad.

Para cualquier cambio de uso o modificación de las dotaciones, elementos de construcción e instalaciones, será necesario contar, previamente, con el asesoramiento e informes técnicos pertinentes sin perjuicio de solicitar las licencias y autorizaciones correspondientes, y de la comunicación a la compañía de seguros.

1.4.2.2.- LIMITACIONES DE USO DE LAS DEPENDENCIAS:

Con el fin de salvaguardar las condiciones de seguridad y salud, de mantener la validez de las autorizaciones, licencias, calificaciones otorgadas y las garantías contratadas en las pólizas de seguros correspondientes, los espacios y dependencias integrados en una edificación de vivienda no deberán destinarse para usos distintos de los que tuvieran asignados por el proyecto.

La dedicación de algunas de sus dependencias a uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de licencia nueva. Este cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.

En cualquier caso, el usuario del edificio debe tener muy claro que estas instrucciones de uso no tienen carácter de obligación, pero que el mal uso le hace responsable de los daños que hubiera causado por ello y que las garantías con que cuente el edificio y el edificio no cubren, entre otros, los daños causados por el mal uso ni por modificaciones u obras realizadas después de la recepción, salvo la subsanación de defectos observados, en su caso, en la misma.

Madrid, Marzo de 2.010
EL ARQUITECTO



Fdo: Daniel Cobo Rodríguez

LA PROPIEDAD

Excmo. Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias