



PROYECTO DE OBRAS DE CENTRO DE ALZHEIMER EN LA CALLE ALHAMBRA (LATINA).

MEMORIA

ENCARGO

Se redacta este Proyecto, según las instrucciones recibidas de la Concejalía de Gobierno de Hacienda y Administración Pública, que tiene por objeto la descripción y definición de las obras a realizar por el Ayuntamiento de Madrid, en la parcela de referencia.

SITUACIÓN

La parcela se encuentra delimitada por las calles Quart de Poblet y una calle de reciente creación en el barrio de Los Cármenes en el ámbito incluido entre las calles Alambra y Gallur, perteneciente al distrito de Latina. Su topografía presenta pendiente en la dirección N-S.

JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO

Son necesarias las obras de Centro de Alzheimer, para dotar al barrio de un servicio del que es deficitario, al no existir ninguno en los alrededores, y además por ser

uno de los que presenta mas demanda entre los habitantes. Por otra parte se trata de un barrio de reciente construcción que ha incorporado nuevas edificaciones de carácter residencial, lo que lo hace imprescindible para completar las dotaciones del entorno en el que esta ubicado.

OBRAS PROYECTADAS

-Introducción.

El Centro de Alzheimer se implanta en la parcela como una macla de diferentes prismas paralelos y perpendiculares que conforman el edificio. Los prismas constituidos por paralelogramos de base rectangular de diferentes longitudes se disponen paralelos de manera que se organice un conjunto ordenado de cajas que van a constituir el elemento principal del diseño de la totalidad. Perpendicularmente y apoyado sobre estos se coloca otro prisma que va a completar visualmente la construcción.

Este conjunto de elementos así dispuestos serán traspasados por unas perforaciones de base rectangular que se ordenarán según una secuencia alterna con respecto a los prismas iniciales y que constituirán los patios que ventilarán e iluminarán el edificio.

La construcción resultante está formada por tanto de la macla de una serie de prismas de base rectangular que se unen mediante otro gran volumen longitudinal que se apoya en los anteriores y se orienta a la calle de acceso y que albergará los usos siguientes: Los despachos de dirección, las comunicaciones verticales (Escaleras-ascensores); los aseos y los almacenes. Los grandes prismas de planta baja se intersecan con el volumen de fachada principal a la que vuelcan sus voladizos en una clara voluntad de mostrarse, exteriorizando la idea de avanzar en el vacío, para crear unas tensiones que expongan de manera rotunda la presencia del edificio en la parcela.

Las parcelas adyacentes están ocupadas por edificios de uso residencial y de equipamientos de diverso tipo, el edificio del Centro de Alzheimer pretende a su vez manifestarse como edificio público, además de orientarse a una zona vacante de la parcela, hacia la que muestra su imagen más poderosa, de modo que pueda ser percibido tanto por el peatón como por el tráfico rodado que circula por ella.



-Posición de la Edificación.

El nuevo edificio ocupa parte de la parcela, retranqueándose con el límite de la alineación oficial, para cumplir normativa y para crear un espacio despejado con zonas verdes que permitan una visión desahogada del mismo y permitir flujos circulatorios en el exterior del edificio para un uso lúdico de esos espacios por parte de los usuarios del mismo.

-Volumetría propuesta.

La edificación se articula mediante una serie de volúmenes maclados con otro perpendicular que se apoya en los anteriores que da a la fachada principal, y que constituye el contrapunto visual a los primeros en el que se alojan los espacios servidores y los despachos de dirección y administración.

Este último volumen avanza unos cuerpos volados sobre al plano de fachada para perseguir el efecto suspenderse ingrávido sobre la parcela. La suave pendiente de la parcela colabora en la consecución de este efecto, ya que la topografía desciende dulcemente hacia el espacio vacante al frente.

El conjunto de los volúmenes paralelepíedicos de diferentes tamaños y escalas muestran el juego de volúmenes y luces y sombras y componen arquitectónicamente el grupo edificado.

El juego de los volúmenes crea una combinación de vacíos y llenos, que van a servir para establecer los espacios edificados y los patios, mediante los que se iluminan y ventilan todos las áreas que componen la construcción.

-Alturas.

El edificio se va adaptando a la pendiente del terreno, ajustándose al mismo, presentando una altura máxima de dos plantas.

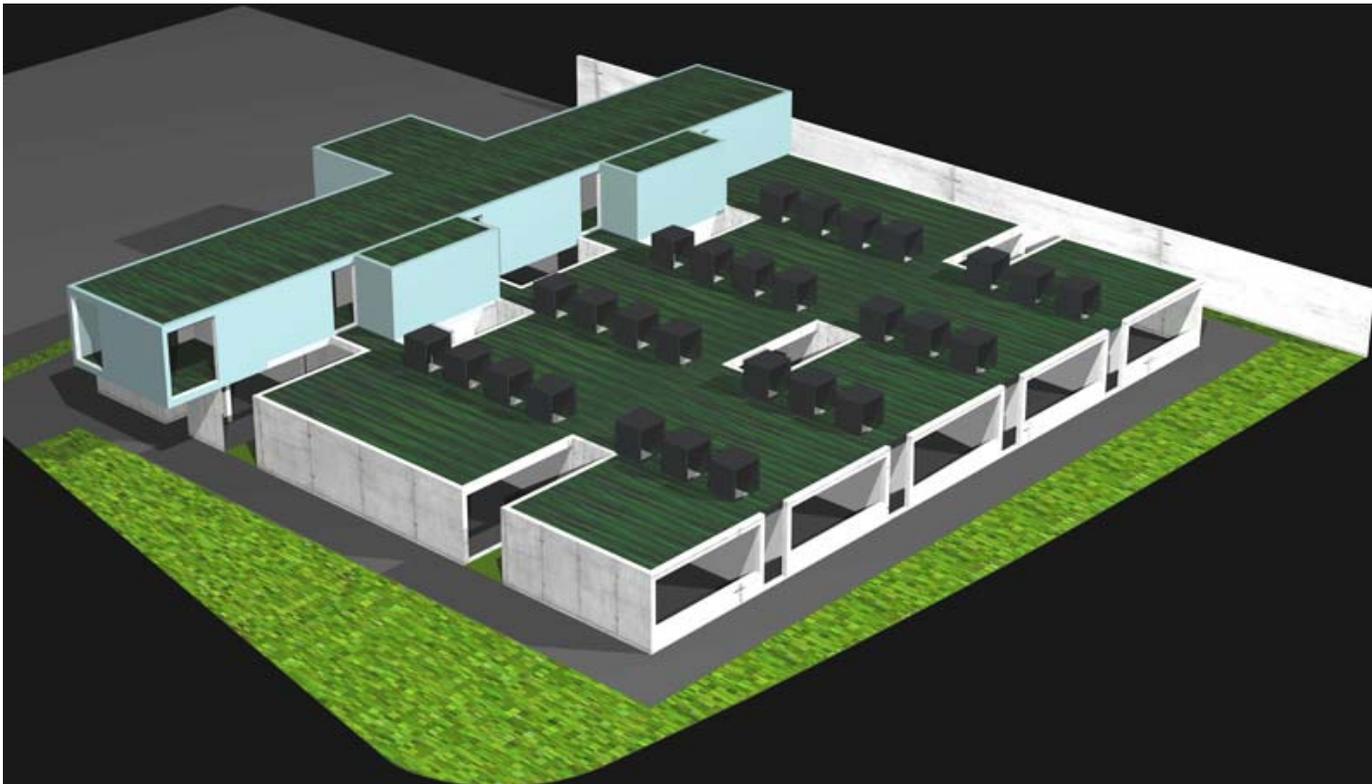
-Alineaciones.

La propuesta edificatoria se retranquea de la alineación oficial en todos los linderos, para establecer espacios libres, zonas verdes y áreas estanciales al exterior, pretendiendo sacar algunos usos fuera del edificio, en un afán de no limitar el uso de los espacios al interior del edificio, sino que, dependiendo de la climatología, se puedan realizar alguna de las actividades, tanto en los patios como en las áreas ajardinadas exteriores.

-Propuesta arquitectónica.

Como se ha dicho anteriormente, el edificio plantea una voluntad de manifestarse en el entorno circundante de una manera clara como un edificio público singular pero estableciendo un dialogo con los edificios existentes pretendiendo el exteriorizarse, singularizarse y darse a ver, para conseguir ser un hito o polo de atracción en su entorno y mostrar al exterior su contenido interior.

El modo de afirmarse en el entorno es mediante la disposición de los volúmenes que lo conforman y de los materiales de sus fachadas, pero no por los volúmenes edificados en altura, ya que la propuesta contempla la construcción de sólo dos plantas, esa discreción en la implantación en la parcela es por la que el edificio se muestra.



Los volúmenes se maclan con el volumen longitudinal perpendicular que alberga los espacios servidores del edificio y los despachos de dirección y administración, en un juego de llenos y vacíos y luces y sombras, que además de satisfacer el efecto escultórico pretenden alcanzar el resultado funcional, para que el edificio disponga de abundante luz y ventilación natural, aparte de obtener la riqueza de espacios y escalas necesarias para los usos previstos.

Los cuerpos prismáticos propuestos se disponen paralelos, y, apoyado sobre ellos se coloca el elemento perpendicular que otorga el contrapunto compositivo al conjunto. Para reforzar esa idea compositiva, se utilizan dos materiales de acabado totalmente dispares: hormigón y un porcelánico vitrificado, que expresarán la idea de solidez asociada

a la tierra y a la sustentación por un lado; y, la ligereza asociada a la ingravidez y la transparencia por otro.

Los prismas ordenados paralelos albergarán las funciones establecidas en el programa elaborado por la Dirección General de Mayores. Estos prismas no se tocan entre sí, los espacios vacíos entre ellos son ocupados por los distribuidores y pasillos, que gozarán de iluminación cenital a través de unas claraboyas situadas en el techo. Además se crean unas perforaciones rectangulares que constituirán los patios a través de las que se ventilarán e iluminaran los diferentes espacios.

La propuesta sigue fielmente el programa elaborado por la Dirección General de Mayores, en el que se contempla:

EQUIPAMIENTOS EN EL NUEVO CENTRO DE DÍA MIXTO (CDF+CDEA) ALAMBRA

CDF:

- 1 CONSERJERÍA/ RECEPCIÓN
- 2 DIRECCIÓN/ ADMINISTRACIÓN
- 3 DESPACHOS PROFESIONALES
- 4 SALA REHABILITACIÓN/ GIMNASIO
- 5 DESPACHO CONSULTA MÉDICA Y ENFERMERÍA
- 6 SALA USOS MÚLTIPLES
- 7 TALLERES
- 8 COMEDOR
- 9 ASEOS MASCULINOS Y FEMENINOS
- 10 DUCHAS GERIÁTRICAS MASCULINAS Y FEMENINAS
- 11 COCINA/ OFFICE
- 12 ALMACÉN
- 13 SALA DE MÁQUINAS
- 14 VESTUARIOS CON ASEO
- 15 CUARTO BASURAS

CDEA:

- 16 CONSERJERÍA/ RECEPCIÓN
- 17 DIRECCIÓN/ ADMINISTRACIÓN
- 18 DESPACHOS PROFESIONALES
- 19 SALA REHABILITACIÓN/ GIMNASIO
- 20 DESPACHO CONSULTA MÉDICA Y ENFERMERÍA
- 21 SALA USOS MÚLTIPLES
- 22 TALLERES

- 23 SALA DE DESCANSO
- 24 SALA DE CONTENCIÓN
- 25 COMEDOR
- 26 ASEOS MASCULINOS Y FEMENINOS
- 27 DUCHAS GERIÁTRICAS MASCULINAS Y FEMENINAS
- 28 BIBLIOTECA/ SALA DE REUNIONES
- 29 COCINA/ OFFICE
- 30 ALMACÉN
- 31 SALA DE MÁQUINAS
- 32 PELUQUERÍA
- 33 PODOLOGÍA
- 34 VESTUARIOS CON ASEO
- 35 CUARTO BASURAS

La edificación por tanto se concreta en unos volúmenes edificados sobre rasante que ocupan hasta 2 plantas. Se utilizan parte de las cubiertas para ubicar instalaciones y paneles solares, disimulando su impacto de vistas mediante soluciones de fachada en prolongación con el resto de plantas. Se disponen las entradas de usuarios y de trabajadores en la calle particular del interior de la parcela, y salidas de evacuación al exterior que dan al resto de las calles.

-Estructura.

El edificio se desarrolla en dos plantas: Planta baja y planta primera, en la planta baja se ubican todas las funciones del programa para CDF y CDEA, situándose en planta primera, la administración, dirección, servicios e instalaciones.

Se trata de una construcción formada por varios módulos rectangulares dispuestos de forma paralela en una parcela de planta sensiblemente trapezoidal.

Constan de dos plantas sobre rasante y, en principio, se proyecta con forjado sanitario y losa maciza.

La superficie total de la estructura, medida en planta e incluyendo el forjado sanitario de la planta baja, asciende a unos 1800 m².

La configuración estructural vertical se ha previsto mediante la disposición de muros de hormigón vistos, conformando la fachada, y pilares de hormigón en el interior.

Las luces máximas que presenta el proyecto son de orden de los 9m.

DOCUMENTOS DEL PROYECTO

El presente Proyecto consta de los siguientes documentos que se citan a continuación.

MEMORIA.

Encargo
Situación
Justificación del Proyecto
Obras proyectadas
Documentos del Proyecto
Plazos
Mantenimiento y Conservación
Amortización
Revisión de Precios
Presupuesto de las Obras

ANEXOS DE LA MEMORIA.

Programación de las Obras
Acta de Replanteo Previo
Estudio Geotécnico
Memorias de Instalaciones

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES.

PRESUPUESTO.

Cuadro de Precios
Mediciones y Presupuesto

PLANOS.

ESTUDIO DE SEGURIDAD.

La Dirección Facultativa facilitará, en el momento oportuno, cuantos planos de obra y desarrollo de detalles se consideran necesarios en el transcurso de la misma.

PLAZOS

El plazo para la ejecución de la obra se considera de DIECIOCHO MESES. Iniciándose a partir del día siguiente al de la firma del Acta de comprobación del Replanteo. Fijándose la garantía de las mismas en un año contado a partir de la fecha de la Recepción de las Obras.

MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

El porcentaje anual por estos conceptos, se estima en un 5% del Presupuesto del Proyecto.

AMORTIZACIÓN

El plazo de amortización de las obras proyectadas, se evalúa en veinte años.

DECLARACIÓN DE OBRA COMPLETA

El presente proyecto comprende una obra completa en el sentido de que es susceptible de ser entregada para su utilización sin perjuicio de las ampliaciones de que pueda ser objeto en el futuro, ya que comprenden todos y cada uno de los elementos necesarios para su puesta en funcionamiento.

REVISIÓN DE PRECIOS

Las obras de este Proyecto no serán objeto de revisión de precios, por ser su plazo de ejecución inferior al límite establecido para su aplicación.

PRESUPUESTO DE LAS OBRAS

El Presupuesto para la Licitación asciende a la cantidad de: **2.795.728,81 EUROS**. (Dos millones setecientos noventa y cinco mil setecientos veintiocho euros y ochenta y un céntimos).

Madrid, 12 de septiembre de 2006

El Arquitecto Consejero Técnico de la
Subdirección General de Edificación

Fdo: Cleto Barreiro Sorrivas.