



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID.

Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública. Dirección General de Patrimonio.

Subdirección General de Edificación

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE CENTRO DE SERVICIOS SOCIALES Y COMUNITARIOS "LA VENTILLA"



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID.

Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública. Dirección General de Patrimonio.

Subdirección General de Edificación

I. MEMORIA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID.

Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública. Dirección General de Patrimonio.

Subdirección General de Edificación

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 AGENTES

En la redacción del presente documento han intervenido:

Promotor:

Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública. Dirección General de Patrimonio.
Departamento de Edificación de Equipamientos I.

Arquitecto:

D. José María Guijarro Aurrecoechea
Arquitecto Jefe del Departamento.

Madrid, Diciembre de 2008

Examinado y conforme:

El Director de Proyecto

Fdo.: D. José María Guijarro Aurrecoechea
Arquitecto.

1.2 INFORMACIÓN PREVIA

OBJETO:

El presente El presente Proyecto, redactado por orden del Delegado de Gobierno del Área de Hacienda y Administración Pública, tiene por objeto la descripción y definición de las obras del Centro de Servicios Sociales y Comunitarios "La Ventilla" (Distrito Tetuán).

EMPLAZAMIENTO:

Los terrenos La parcela donde ha de ubicarse el edificio objeto del presente Proyecto está situada en el barrio de La Ventilla, distrito Tetuán (Madrid). Su forma, superficie y linderos quedan detalladamente definidos en la inscripción registral de la finca cuya fotocopia se adjunta como Anexo I a la presente Memoria y que se transcriben a continuación:

Forma y Superficie: Adopta la forma de un polígono irregular de seis lados, que ocupa una superficie de proyección plana y horizontal de 1.211 m². Linda al Norte, en línea quebrada de dos tramos rectos de 50,00m y 5,00m con la parcela C-6B del PERI; al Este, línea quebrada de dos tramos rectos de 25,34m y 10,47m con la calle Joaquín Dicenta; al Suroeste, línea recta de 53,07m con calle del General Aranda; al Oeste, línea recta de 10m con la parcela C-6A del PERI.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID.

Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública. Dirección General de Patrimonio.

Subdirección General de Edificación

TOPOGRAFÍA:

La parcela presenta una topografía muy poco accidentada –prácticamente plana- con una ligera pendiente descendente del 4,20% desde la cota más alta (vértice Nordeste en la c/ Joaquín Dicenta con cota 711,00) hasta la más baja (vértice Suroeste en la c/ General Aranda con cota 708,81) en un recorrido de 52,00m. La diferencia de cota a lo largo de la alineación de la c/ Joaquín Dicenta es de sólo 22cm en sentido descendente de Norte a Sur. La pendiente es mayor a lo largo de la alineación de la c/ General Aranda en dirección descendente de Este a Oeste –de 2,00m – lo que justifica que en esta fachada la edificación presente una planta semisótano.

TITULARIDAD DE LA PARCELA:

La titularidad municipal de la parcela queda reflejada en la inscripción registral cuya fotocopia consta en el Anexo I, que fue remitida en su día en nota de servicios interior por la Dirección General de Patrimonio como parcela adscrita al Centro de Servicios Sociales y Comunitarios de La Ventilla; copia de dicha nota que acompaña a la inscripción registral consta también en el citado Anexo I.

CALIFICACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA:

La parcela denominada VE-3 está incluida en la manzana 596 del Plan Especial de Reforma Interior de La Ventilla, y calificada como uso dotacional; con una superficie de 1.211m² tiene asignada una edificabilidad de 2.670m². Dicho PERI queda incorporado como Área de Planeamiento Remitido en la ficha APR.06.01 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, que se adjunta como Anexo II y al que se añade la Normativa del PERI original. En el apartado 1.3 de la presente memoria se justifican los parámetros urbanísticos.

USOS ACTUALES:

Como ya se ha indicado con anterioridad, el solar no se encuentra ocupado por edificación alguna.

AFECCIONES Y SERVIDUMBRES ACTUALES:

En el ámbito de actuación no existen en la actualidad ningún tipo de afecciones o servidumbres constituidas.

PROGRAMA DE USOS:

El presente Proyecto trata de abordar la dotación de dos equipamientos que, aunque por sus características y objetivos pueden tener actividades y usos puntualmente asociados, están desde el punto de vista social y funcional perfectamente diferenciados: Centro de Servicios Sociales y Centro Socio-Comunitario.

El Centro de Servicios Sociales, según las directrices marcadas en noviembre de 2003 por la Dirección General de Servicios Sociales, es el "Equipamiento Básico que garantiza la atención de personas, grupos y entidades mediante servicios, actividades y prestaciones básicas de información, orientación, ayuda a domicilio, prevención e inserción social, en el marco donde surgen las necesidades sociales". A este propósito la citada Dirección General de Servicios Sociales establece un "Diseño Tipo de un Centro de Servicios Sociales" que se incluye como Anexo III a la



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID.

Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública. Dirección General de Patrimonio.

Subdirección General de Edificación

presente Memoria, y en el que se especifican detalladamente los espacios y los usos de atención personalizada o grupal, de primera atención o trabajo social de zona, de uso colectivo, de carácter administrativo, etc.

El Centro Socio-Comunitario va más dirigido a facilitar las actividades encaminadas a cumplir esos objetivos del Centro de Servicios Sociales: de formación, sociales y culturales, etc.

Así como el Centro de Servicios Sociales cuenta con la Normativa concreta ya reseñada, para el Centro de Servicios-Comunitarios no hay una directiva pero se cuenta con la experiencia de otros Centros de características similares (Centro del Casino La Reina) y con las indicaciones que, basadas en tal experiencia, se recogen en la nota del Departamento de Servicios a la Ciudadanía del Distrito de Tetuán que se incluye como Anexo IV de esta Memoria.

De todo lo anterior se deducen las características básicas del Complejo que incluye ambos Centros:

- a) El carácter específico de ambos, que aconseja por tanto una entrada independiente para cada uno de ellos.
- b) En consecuencia, la existencia de una serie de funciones y usos exclusivos a ubicar en cada Centro.
- c) La existencia por otra parte de otras funciones que pueden tener usos compartidos, siendo por tanto necesario crear un área accesible desde ambos Centros que acoja esas dependencias de usos común.

Teniendo en cuenta estas características básicas, integrando los dos programas de usos citados como Anexo III y IV, y atendiendo las peticiones específicas de la Junta Municipal de Tetuán en lo que se refiere al Centro Socio-Comunitario (sustituir por un amplio Ciber-Café el espacio dedicado a cinco despachos inicialmente previstos para Mediadores Interculturales cuya función finalmente asumirán los Trabajadores Sociales del Centro de Servicios Sociales), el cuadro final de usos a tener en cuenta en el Proyecto es el siguiente:

CENTRO DE SERVICIOS SOCIALES:

- Entrada
- Conserje
- Despacho Dirección, con mesa de reunión mínimo cinco personas
- Unidad Administrativa:
 - o Despacho Jefe de Negociado
 - o Despacho para tres personas con mostrador para recepción de usuarios
 - o Dos Despachos para cinco personas/unidad para Administrativos
 - o Un Despacho para Auxiliares de Servicios Sociales
 - o Dependencia para Archivo
 - o Sala de Espera
- Unidad de Trabajo Social de Primera Atención:
 - o Tres Despachos individuales para Primera Atención
 - o Sala Polivalente para grupos (15 personas)
 - o Sala de Espera.
- Unidad de trabajo Social de Zona:
 - o Seis Despachos individuales para Trabajadores Sociales
 - o Sala de Espera



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID.

Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública. Dirección General de Patrimonio.

Subdirección General de Edificación

- Unidad de Programas:
 - o Tres Despachos individuales para Trabajadores Sociales
 - o Tres Despachos individuales para Profesionales de Apoyo (Abogado, Mediador, Orientador Laboral)
 - o Tres Despachos compartidos (cuatro personas/unidad) para Educadores Sociales y otros.
- Salas de Reuniones
- Aseos (diferenciando para público, personal del Centro y discapacitados)

CENTRO DE SERVICIOS COMUNITARIOS:

- Entrada
- Recepción
- Despacho para Coordinador del Centro
- Unidad Administrativa, con Despacho para Jefe de Negociado
- Salas de Actividades:
 - o Aula/ Sala de Reuniones para grupos de 15 a 25 personas.
 - o Cibe-Café
 - o Aula/Cocina
 - o Cuatro Salas Polivalentes (conferencias, talleres, gimnasio, clases de danza, etc).
 - o Aseos, público y de personal

ÁREA COMÚN:

- Garaje para personal del Centro
- Wending (oficio-descanso) para personal del Centro
- Ludoteca Infantil
- Biblioteca
- Almacenes
- Aseos y Vestuarios
- Cuartos de Limpieza
- Instalaciones

1.3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Descripción del proyecto y justificación de la solución adoptada

La concepción del Proyecto viene determinada por tres factores básicos: El programa de usos, normativa urbanística y el emplazamiento.

En primer lugar son los dos últimos factores reseñados –normativa y emplazamiento- los que condicionan la volumetría y forma del edificio, es decir, el continente arquitectónico al que ha de ajustarse funcionalmente el tercer factor –el programa de usos-.

Efectivamente, la planta de este volumen (un polígono irregular asimilable a cinco lados) se ciñe como marca la norma, por un lado, a las alineaciones exteriores de la esquina formada por la c/ Joaquín Dicente (en dos lados ligeramente quebrados al Este) y la c/ General Aranda, al Sur en un línea recta y continua. Igualmente, en cuanto a la separación a linderos, los lados Norte y Oeste de



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID.

Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública. Dirección General de Patrimonio.

Subdirección General de Edificación

la planta que limitan con las fincas colindantes se ciñen sobradamente al retranqueo establecido por la Ordenanza (un tercio de la altura de cornisa y un mínimo de tres metros): 4,00 metros en paralelo con el lindero Norte y entre 4,50 y 9,00 metros con el lindero Oeste.

La altura del volumen del edificio queda lógicamente condicionada también por la normativa y por la configuración del solar. La Norma del PERI La Ventilla establece para la parcela VE una altura de cornisa de 9,00 metros tomando como referencia de esa altura la cota 711.00, es decir el vértice Nordeste de la parcela que es la cota más elevada de ésta. También en este caso la aplicación de la Ordenanza es holgada porque el citado volumen se plantea con dos alturas sobre rasante de manera uniforme en toda la planta (es decir, por debajo de los 9,00m establecidos), uniformidad que se mantiene en todo el alzado Este de la c/ Joaquín Dicenta que no tiene apenas pendiente; y que debido a la pendiente descendente en dirección Este-Oeste de la c/ General Aranda (4%) permite plantear por debajo de esa cota de referencia un semisótano, parte del cual es ocupado por garaje al que se accede a lo largo de la franja que deja el retranqueo de la edificación con los límites de la propiedades colindantes. En resumen, la configuración general del edificio es la de un prisma con planta poligonal adaptada a las alineaciones exteriores y/a los retranqueos con las propiedades colindantes y con una altura de cornisa continua con relación a la cota de referencia, y adaptada a la rasante del perímetro descendente a lo largo del mismo desde esa cota citada hasta el acceso al garaje, en el vértice Nordeste de la parcela. Por encima de esa cubierta uniforme y en medio de ella sólo se eleva el pequeño volumen formado por el núcleo de escaleras.

En este continente arquitectónico de volumetría sencilla y homogénea se trata de implantar el contenido funcional descrito y caracterizado por la existencia de dos zonas diferenciadas: Centro de Servicios Sociales y Centro de Servicios Comunitarios. El acceso a éstas se plantea a través de un amplio espacio cubierto y abierto en el centro de la fachada de mayor longitud (c/ General Aranda), de suficiente entidad (8m ancho más 10m de fondo) y abierto a la propia calle para señalar su carácter de espacio de uso público. Al fondo y a ambos lados de ese espacio se encuentran las entradas diferenciadas de los dos Centros: a la derecha el de Servicios Sociales – ocupando mayor superficie de planta y vertido hacia la c/ Joaquín Dicenta- y a la izquierda el Comunitario. En el eje que divide las dos zonas y tras el amplio espacio de entrada, se disponen los dos núcleos de comunicación vertical (escaleras y ascensores) también de uso diferenciado, y el Área de Usos Comunes (ludoteca y biblioteca) con acceso desde ambas zonas en plantas baja y primera; la planta semisótano sólo tiene acceso por el núcleo de escaleras del Comunitario (al que también se accede al Wending de uso común) para dejar más espacio para el garaje y cuartos de instalaciones.

La distribución en las plantas baja y primera del Centro de Servicios Sociales se articula en torno a un amplio espacio que sirve de zona de tránsito y de espera, y desde el que se accede a los diferentes despachos de atención con fachada a las dos calles: Recepción, Trabajadores Sociales de Primera Atención y de Zona, Educadores Sociales, Profesionales de Apoyo, Unidades Administrativas y Dirección; y Aseos y Área Común en el núcleo central. En planta primera se dispone de un pequeño patio que dota de luz natural a la zona de espera de los despachos de Atención Social con fachada a la c/ General Aranda y que, a través de una amplia claraboya da también iluminación al fondo del área de acceso al Centro desde la planta baja.

El extremo Oeste del edificio de menor superficie y ocupado por el Centro Comunitario en sus tres plantas –baja, primera y semisótano- también se organiza en torno a un amplio espacio de espera y tránsito que articula dos áreas: las orientadas al Sur (c/ General Aranda) ocupadas por usos de gran superficie (Salas de Usos Polivalentes y Talleres en semisótano; Cibercafé, Dirección y Aula en planta baja y Salas Polivalentes en planta primera); y los despachos de Gestión y Administración con fachadas al testero del fondo, y zonas de aseos.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID.

Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública. Dirección General de Patrimonio.

Subdirección General de Edificación

Desde el punto de vista compositivo y como ya se ha adelantado en la justificación general del Proyecto, el edificio presenta un volumen sencillo, con una línea de coronación horizontal y uniforme en todo su perímetro. La composición de los alzados trata de enfatizar esa horizontalidad. En el alzado principal a la c/ General Aranda las ventanas de la planta primera forman una banda continua horizontal que, incluso, se quiebra en ambos laterales para marcar más esas horizontalidad, a la que contribuye también la modulación de la fachada ventilada revestida de hormigón polímero, y acabada en un color vivo y de textura satinada, que contrasta con la banda inferior en todos los alzados, por debajo de las ventanas de planta baja, diseñada en hormigón visto encofrado con tablero fenólico para conseguir también esa textura satinada. La solución en planta baja es la misma, aunque interrumpiéndose la banda de carpinterías por el amplio pórtico de entrada. En el resto de alzados se sigue la misma filosofía compositiva, integrando también las carpinterías en bandas horizontales .

En las fachadas de orientación Sur, Este y Oeste y a lo largo del dintel continuo de las hileras de carpintería, se dispone de una pérgola horizontal de lamas de aluminio para protección solar.

Dimensiones de la edificación. Cuadros de superficies

La descripción cuantitativa de la propuesta se detalla en los siguientes cuadros de superficies:

Cuadro de superficies útiles por plantas: (Estancias interiores – techadas –).

PLANTA SEMISÓTANO	SUPERFICIE (m2)
Garaje - aparcamiento	374,56
Control-aparcamiento	4,23
Escalera	19,38
Vestíbulo ascensor	12,93
Vestíbulo independencia	5,54
Pasillo 1	5,71
Almacén	21,51
Cuadro de B.T.	5,61
Cuarto basuras	3,33
Pasillo 2	4,65
Grupo de presión fontanería, depósito y bomba solar	14,18
Grupo presión incendios	5,76
Aljibe incendios	9,72
Vestuarios masculinos	13,81
Vestuarios femeninos	12,50
Pasillo 3	5,82
Pasillo 4	62,91
Uso polivalente 1	81,24
Uso polivalente 2	81,72
Cocina	55,47



madrid

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID.

Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública. Dirección General de Patrimonio.

Subdirección General de Edificación

Despacho	12,52
Aseos femeninos	5,40
Aseos masculinos	7,81
Aseos discapacitados	3,44
Total superficie útil planta semisótano	829,75

PLANTA BAJA	SUPERFICIE (m2)
Acceso	80,89
Zaguán 1	4,75
Hall acceso	17,12
Control	11,04
Coordinador	16,02
Pasillo	36,27
Cibercafé	72,33
Aula de informática	26,29
Recepción	11,85
Aseo discapacitados 1	4,57
Aseos femeninos 1	7,98
Aseos masculinos 1	11,60
Recepción 1	18,21
Secretaría	18,21
Unidad administrativa	12,14
Vestíbulo ascensor	31,98
Almacén	3,73
Limpieza	1,75
Aseo infantil	7,42
Ludoteca infantil	50,15
Pasillo	11,88
Zaguán 2	4,75
Hall acceso	17,07
Vestíbulo	21,55
Control	10,90
Trabajador social 1	16,02
Trabajador social 2	15,88
Trabajador social 3	15,88
Dirección	26,27
Recepción	9,48
Jefe negociado	13,60
Vestíbulo ascensor	26,05
Unidad administrativa 2	23,96
Unidad administrativa 3	20,78
Vestíbulo espera	32,23
Opcional	17,42



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID.

Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública. Dirección General de Patrimonio.

Subdirección General de Edificación

Archivo	14,16
Sala de reuniones	24,94
Aseo discapacitados 2	4,31
Aseos femeninos 2	10,48
Aseos masculinos 2	9,49
Aseos femeninos 3	4,53
Aseos masculinos 3	4,53
Total superficie útil planta baja	800,46

PLANTA PRIMERA	SUPERFICIE (m2)
Escalera 1	19,11
Vestíbulo ascensor	31,68
Sala de lectura	62,56
Archivo revistas	7,52
Almacén	3,81
Limpieza	1,80
Secretaría	13,26
Aseo discapacitados 1	3,15
Aseos femeninos 1	5,40
Aseos masculinos 1	7,66
Pasillo	52,37
Salas polivalentes	135,31
Trabajador social 1	16,27
Trabajador social 2	15,88
Trabajador social 3	15,88
Trabajador social 4	15,88
Trabajador social 5	15,88
Trabajador social 6	12,19
Trabajador social 7	12,00
Profesional apoyo 1	15,88
Profesional apoyo 1	15,82
Vestíbulo ascensor	25,67
Recepción	10,02
Educador social 1	23,97
Educador social 2	20,78
Educador social 3	17,42
Opcional	14,16
Sala de reuniones	24,94
Vestíbulo espera	44,33
Escalera 2	19,18
Aseo discapacitados 2	4,31
Aseos femeninos 2	10,48
Aseos masculinos 2	9,50



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID.

Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública. Dirección General de Patrimonio.

Subdirección General de Edificación

Aseos femeninos 3	4,53
Aseos masculinos 3	4,53
Total superficie útil planta primera	713,13

TOTAL SUPERFICIE ÚTIL POR PLANTAS	2.343,34
--	-----------------

Cuadro de superficies construidas:

CENTRO DE SERVICIOS SOCIALES Y COMUNITARIOS "LA VENTILLA" - SUPERFICIES CONSTRUIDAS

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)		EDIFICACIÓN (m²)	GARAJE BAJO RASANTE (m²)	URBANI. (m²)	CERRAM. EXT (ml)	
PLANTA SEMISÓTANO						
Garaje – aparcamiento			403,13			
Instalaciones			28,08			
Resto de planta edificada		477,94				
Zona urbanizada - acceso garaje				379,52		
PLANTA BAJA		920,70				
Zona urbanizada - escalera exterior, jardinera				45		
Cerramiento parcela					33,65	
PLANTA PRIMERA	920,70					
A descontar: Patio interior	-22,86	897,84				
PLANTA CUBIERTA						
A descontar: Patio interior cubierto	-22,86					
Casotón escaleras	45,36					
Cubierta transitable	437,67	460,17				
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA (1)		2.756,65	431,21	424,52	33,65	3.612,38

Cuadro de superficies computables (a efectos de edificabilidad):

CENTRO DE SERVICIOS SOCIALES Y COMUNITARIOS "LA VENTILLA" - SUPERFICIES COMPUTABLES

SUPERFICIE COMPUTABLE (m²)		EDIFICACIÓN (m²)	GARAJE BAJO RASANTE (m²)	URBANI. (m²)	CERRAM. EXT (ml)	
PLANTA SEMISÓTANO						
Garaje – aparcamiento						
Instalaciones						
Resto de planta edificada						
Zona urbanizada - acceso garaje						
PLANTA BAJA		920,70				
Zona urbanizada - escalera exterior, jardinera				45		
Cerramiento parcela						
PLANTA PRIMERA	920,70					
A descontar: Patio interior	-22,86	897,84				
PLANTA CUBIERTA						
Casotón escaleras	45,36					
Cubierta transitable		45,36				
TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE (1)		1.863,90	0,00	45,00	0,00	1.908,90

Con lo que queda justificado que la superficie computable, a efectos de edificabilidad (1.908,90 m2) es inferior a la asignada a dicha parcela (2.670,00 m2).



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID.

Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública. Dirección General de Patrimonio.

Subdirección General de Edificación

Obras de urbanización

Como ya hemos indicado anteriormente, no son necesarias obras de demolición.

Se comenzará con los movimientos de tierra necesarios para ubicar el edificio en la cota del terreno adecuada, según proyecto, de modo que el suelo terminado de la planta "semisótano" (es decir, la más baja) quede a la cota +707,35.

A todos los efectos, tanto en la elaboración del proyecto como en la fase posterior del desarrollo de la obra, se ha establecido la cota +707,35 como la $\pm 0,00$ del edificio.

El acceso principal se sitúa a cota +710,80, y es desde la que se accede a la planta baja, coincidiendo con la cota superior del solar en el frente que da a la calle General Aranda. Como puede apreciarse en la documentación gráfica, el acceso se realiza directamente desde la calle, bien mediante rampa para minusválidos, o bien mediante escalera.

Se utilizarán pantallas de hormigón armado de altura variable para la contención de tierras entre distintas zonas, escaleras y aceras.

La pavimentación de las zonas exteriores que quedan fuera de la edificación se realizará mediante una solera impresa y coloreada de hormigón, de 15 cm de espesor sobre zahorra natural y enchachado. Existirá un cambio de nivelación y de color entre las mismas, según las zonas (a elección de la Propiedad). Los cambios de pavimentos se realizarán mediante bordillo prefabricado de hormigón.

El ajardinamiento exterior presenta áreas vegetales ubicadas en jardineras diferenciadas con utilización de especies autóctonas en todos los casos.

1.4 PRESTACIONES DEL EDIFICIO

El programa de necesidades que se desarrolla en el presente Proyecto de Ejecución se realiza en conformidad con el encargo recibido.

Sus objetivos se pueden resumir en la construcción de un edificio que albergue y soporte las actividades y necesidades de un Centro de Servicios Sociales y Comunitario.