



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID.

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

**I. MEMORIA:
CENTRO DE MAYORES Y DE DÍA DE ALZHEIMER “SAN LUCIANO”.**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID.

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

I. MEMORIA

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.
Subdirección General de Edificación.

Director:

D^a. Belén Fernández Acevedo.

Madrid, Julio de 2008

Examinado y conforme:
El Director de Proyecto

Fdo.: D^a Belén Fernández Acevedo.
Arquitecto.



1.2 INFORMACIÓN PREVIA

ANTECEDENTES:

Los terrenos donde se ubicará el edificio objeto del presente proyecto están situados en Madrid capital, en el barrio de Los Ángeles, perteneciente al distrito de Villaverde, con una superficie real de 1.081,85 m² según medición in situ.

La parcela se encuentra en la calle San Luciano c/v Menasalvas. En la actualidad dicha parcela se encuentra libre de edificaciones, salvo algunos columpios y árboles, y está calificada como uso "dotacional".

La zona de actuación se ubica entre los edificios correspondientes a c/ San Luciano 5, 7, 16 y 14, y c/ Menasalvas 10 y 12.

El acceso a la parcela se puede realizar tanto desde la calle San Luciano como por Menasalvas.

TOPOGRAFÍA:

La topografía que presenta la parcela es prácticamente horizontal, en torno a la cota + 604m. Desde la esquina más al oeste a +605,45m, hasta la más al este a +604,80m, hay un desnivel de 65 cm, en un recorrido de 52,60 metros, lo que supone una pendiente del 1,2%, inapreciable.

SITUACIÓN Y JUSTIFICACIÓN:

El presente Proyecto pretende la construcción de un edificio único que albergue un "Centro de Mayores y de Día de Alzheimer".

El edificio se sitúa en una parcela dotacional con forma de plaza, cruce entre las calles San Luciano y Menasalvas, en el barrio denominado Los Ángeles, perteneciente al distrito de Villaverde, en Madrid capital. La superficie aproximada de la parcela, como ya hemos dicho es de 1.081,85 m².

En la actualidad la parcela se encuentra libre de edificaciones, por lo que no son necesarias obras de demolición de ningún elemento. Únicamente existe un pequeño parque infantil, que tendrá que ser eliminado, y, como también hemos dicho, un pequeño arbolado que habrá que tratar, en algún caso puntual.

El desarrollo de los programas de usos correspondientes a la Dirección General de Mayores para este Centro Integrado se realiza en un único bloque de edificación con dos entradas diferenciadas, si bien debido a la falta de espacio, se coloca un único núcleo de ascensores y escaleras. La ubicación del Centro de Día en las plantas inferiores y del Centro de Mayores en la segunda y tercera, responde a criterios de funcionalidad, para facilitar la movilidad de los enfermos del Centro de Día y al mismo tiempo aislar esta zona del resto de plantas. Estas dos plantas, contarán con medidas de seguridad para evitar que deambulen libremente por el edificio, como claves de acceso en las puertas de comunicación con escaleras, llave en estas plantas del ascensor y cerraduras en las ventanas accesibles por el usuario, además de vidrios de seguridad.

Hacia el exterior la envolvente del edificio, trata de integrarse con el entorno situándose en el centro de la parcela, para respetar las distancias mínimas a las fachadas de los bloques cercanos de viviendas y respetar al máximo el arbolado existente en la parcela, especialmente el perimetral al edificio que sirve de barrera visual entre las viviendas y el Centro Integrado. Los acabados elegidos son la madera en forma de listones verticales y un acabado traslúcido pero que permite la



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID.

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

entrada de luz sin crear servidumbres de vistas como es el policarbonato en los espacios amplios como son el comedor, los talleres, etc.

La organización del edificio, se realiza en forma de V, para conseguir que todas las dependencias tengan luz natural y en torno a un patio inglés que da luz y ventilación al gimnasio y despachos de planta sótano.

El presente documento tiene por objeto y finalidad la definición y especificaciones técnicas a nivel de Proyecto de Ejecución de la obra de construcción de un Centro de Mayores y de Día de Alzheimer, en el barrio del Los Ángeles, redactado por el Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública – Dirección General de Patrimonio – Departamento II: Construcción y Rehabilitación de Edificios.

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA:

La parcela de terreno objeto del presente Proyecto está calificada dentro del actual Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 como Equipamiento Básico, dentro del ámbito de la Norma Zonal 3, Grado 1º, Nivel a. Dentro de Área de Reparto AUC-17.01 (Área Urbana Común). Modo de obtención del suelo: Suelo Obtenido. En el Plan General de 1985 se incluía en el ámbito de la Norma Zonal 3.

CUADRO INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

	Norma Zonal 3. Grado 1º.	Proyecto
Superficie parcela:	-	1.081,85 m ²
Edificabilidad:	1,4 m ² x m ²	1,36 m ² x m ²
Superficie construida:	1.514,59 m ²	1.472,01 m ² (sobre rasante)
Ocupación:	2/3 = 721,23 m ²	437,19 m ²
Altura max.:	4 plantas / 1.500 cm	4 plantas / 1.314 cm
Linderos.:	H/2 (min 3m)	2 plantas: 3 m 4 plantas: 7 m

CARACTERÍSTICAS HIDROLÓGICAS:

En el correspondiente Estudio Geotécnico que forma parte de este Proyecto en el Anejo 7.2, se ha detectado la presencia de agua durante la ejecución de los sondeos y en medidas realizadas con posterioridad, de lo que se deduce la existencia de un nivel de agua a una profundidad de 11.20 m respecto de la superficie de la parcela.

Se han realizado dos determinaciones del contenido de sulfatos en suelo, no encontrándose un porcentaje apreciable de los mismos. Así pues, siguiendo las recomendaciones de la vigente EHE, no será necesario la utilización de un cemento sulforresistente en los hormigones en contacto con el terreno.

Según la vigente EHE el ambiente debe ser clasificado como tipo IIa. Respecto al agua analizada tomada del sondeo S-1, se ha detectado la presencia de elementos agresivos para los hormigones, clasificando la agresividad como débil, ambiente Qa.

USOS ACTUALES:

Como ya se ha indicado con anterioridad, el solar no se encuentra ocupado por edificación alguna, salvo un pequeño parque infantil con algunos columpios que debe ser eliminado.



AFECCIONES Y SERVIDUMBRES ACTUALES

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

VEGETACIÓN EXISTENTE

En el interior de la parcela existen en la actualidad un determinado número de árboles, en un total de 30 unidades. La situación, especie y características se refleja en el correspondiente plano AT-03 "Topográfico y Vegetación. Condiciones Actuales de la Parcela", así como en el anejo 7.10 "Informe de Arbolado". De la totalidad de unidades, en el mencionado plano, y en la correspondiente partida del presupuesto, se reflejan los elementos a suprimir, transplantando o recuperando a Vivero Municipal. Se transplantarán los números 3 y 9 del Informe de Arbolado, y se talarán con el correspondiente aporte a vivero los números 10, 22, 23, 24, 27, 28 y 29.

1.3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Como hemos dicho anteriormente en el edificio distinguimos dos usos integrados. Centro de Día, con su entrada correspondiente y ubicado en plantas sótano, baja y primera. Y el Centro de Mayores, con acceso independiente y que ocupa las plantas segunda y tercera.

Los núcleos de comunicaciones son comunes, disponiendo de una escalera para acceso a sótano y otra distinta para resto de plantas desde la baja.

En la planta sótano se sitúan los cuartos de instalaciones (el centro de transformación se ubicará en el exterior), dos despachos, los vestuarios masculino y femenino del Centro de Día, gimnasio del Centro de Mayores y almacén.

En planta baja dos accesos desde el exterior con recepción, dos despachos, aseos femenino y masculino, talleres del Centro de Día y cuarto de basuras. De este nivel se baja a sótano por una escalera, y se sube al resto por otra.

En planta primera nos encontramos gimnasio del Centro de Día, dos talleres, despacho, sala de contención, aseos femenino y masculino, ducha geriátrica, cocina-office con despensa y comedor del Centro de Día.

En planta segunda situamos el comedor del Centro de Mayores con cafetería, una sala de usos múltiples, aseos femeninos, masculinos y de discapacitados, sala de podología y biblioteca. Desde esta planta se tiene acceso a la terraza sobre planta inferior.

En tercera planta están el cuarto de calderas, enfriadora y climatización descubierto superiormente, tres despachos, un taller del Centro de Mayores, peluquería y aseos femeninos, masculinos y de discapacitados, además de un cuarto de limpieza.

Por último en la planta de cubierta situamos el casetón de la escalera y el cuarto de máquinas de los ascensores.

**Dimensiones de la edificación. Cuadros de superficies**

La descripción cuantitativa de la propuesta se detalla en la siguiente relación de cuadros de superficies:

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

PLANTA SEMISÓTANO	SUPERFICIE (m2)
Almacén	13,63
Gimnasio C.M.M.	141,51
Escalera 1	12,30
Ascensores (2 x 3,21m)	6,42
Distribuidor	24,42
Acceso Vestuarios	8,09
Vestuarios Personal Femeninos	9,56
Vestuarios Personal Masculinos	13,43
Cuarto Limpieza	2,86
Vestíbulo Aseos	6,07
Aseos Masculinos	19,00
Aseos Femeninos	14,52
Vestíbulo	11,52
Pasillo	10,50
Distribuidor Instalaciones	3,30
Despacho 1	11,60
Despacho 2	11,21
Cuadro General Baja Tensión	4,75
Grupo de Presión Fontanería	6,79
Grupo de Presión Incendios	4,07
Aljibe	5,87
Patio	17,67
Total superficie útil planta semisótano	359,09

PLANTA BAJA	SUPERFICIE (m2)
Porche	1,81
Acceso 1	2,17
Distribuidor 1	29,76
Escalera 2	21,20
Ascensores (2 x 3,21m)	6,42
Recepción C.M.M.	6,27
Cuarto de Basuras	2,26
Talleres Centro de Día	157,54
Vestíbulo	6,03
Distribuidor 2	13,97



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID.

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

Vestíbulo Aseos	6,03
Aseos Masculinos	20,60
Aseos Femeninos	15,22
Pasillo	11,04
Despacho 1	16,61
Despacho 2	13,70
Acceso 2	6,76
Recepción C.D.E.A	14,54

Total superficie útil planta baja 351,93

PLANTA PRIMERA SUPERFICIE (m2)

Escalera 2	21,20
Ascensores (2 x 3,21m)	6,42
Distribuidor	49,92
Sala de contención	13,73
Vestíbulo aseos	6,03
Aseos Femeninos	15,39
Aseos Masculinos	20,60
Taller 1	19,15
Taller 2	18,52
Gimnasio Centro de Día	54,85
Despacho	21,49
Comedor Centro de Día	104,94
Cocina Office	20,00
Despensa	4,15
Ducha geriátrica	8,70

Total superficie útil planta primera 385,09

PLANTA SEGUNDA SUPERFICIE (m2)

Escalera 2	21,20
Ascensores (2 x 3,21m)	6,42
Vestíbulo	30,72
Biblioteca	16,13
Podología	12,61
Acceso cubierta	5,39
Aseo discapacitados	5,60
Aseos femeninos	12,55
Aseos masculinos	15,65
Comedor Centro Mayores	92,64
Cafetería	18,67
Cuarto limpieza	2,74
Distribuidor	5,20
Sala de usos múltiples	46,75



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID.

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

Total superficie útil planta segunda	292,27
---	---------------

PLANTA TERCERA	SUPERFICIE (m2)
Escalera 2	21,20
Ascensores (2 x 3,21m)	6,42
Vestíbulo	30,90
Peluquería	24,48
Aseo discapacitados	6,82
Aseos femeninos	13,20
Aseos masculinos	15,65
Cuarto de limpiezas	2,74
Despacho 1	13,55
Despacho 2	15,02
Despacho 3	13,24
Distribuidor	26,72
Taller Centro de Mayores	48,29

Total superficie útil planta tercera	238,23
---	---------------

PLANTA CUBIERTA	SUPERFICIE (m2)
Cuarto máquinas ascensor	7,16

Total superficie útil planta cuarta	7,16
--	-------------

TOTAL SUPERFICIE ÚTIL POR PLANTAS	1633,77
--	----------------

**Cuadro de superficies construidas:**

Estancias interiores – techadas –.

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2) (1)			
PLANTA SÓTANO			
	Instalaciones	35,08	
	Resto de planta edificada	393,12	
A descontar:	Patio interior.	-17,43	410,77
PLANTA BAJA			
	Planta edificada	437,19	
A descontar:	Patio interior.	- 17,43	419,76
PLANTA PRIMERA			
	Planta edificada	437,19	437,19
PLANTA SEGUNDA			
	Planta edificada	437,19	
A descontar:	cubierta	- 99,09	338,10
PLANTA TERCERA			
	Planta edificada	276,96	276,96
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA (1)			1.882,78

Zonas exteriores – sin cubrir – (urbanización de parcela).

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2) (2)			
PLANTA BAJA			
	Superficie exterior tratada (sin cubrir):		
	Zona pavimentada, etc.	180,46	180,46
PLANTA DE CUBIERTAS			
	Superficie de cubiertas planta segunda	99,09	
	Superficie de cubiertas	299,31	
	Cubierta Casetón instalación ascensores	10,01	
	Cubierta Casetón escalera	28,78	437,19
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA (2)			617,65

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA (1) + (2)			2500,43
--	--	--	----------------

Cerramiento perimetral de parcela.

CERRAMIENTO PERIMETRAL DE PARCELA (m. lineales)			143,54
--	--	--	---------------



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID.

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

Obras de urbanización

Como ya se ha indicado el acondicionamiento del terreno consistirá en le desmontaje y retirada de los columpios existentes, así como de la tala de los árboles correspondientes, indicados en el plano topográfico y de vegetación.

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 "sótano" (es decir, la más baja) quede a la cota -3,25m. Teniendo en cuenta que la 0,00 es la de la cota, y los accesos al edificio están a +0,11m.

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 +604 del Topográfico, como la $\pm 0,00$ del edificio.

Se realizará una pantalla de pilotes según recomendación del estudio geotécnico como figura en los planos de estructuras para la ejecución del sótano.

Se realizará también una solera perimetral de 1 m con adoquinado de granito y bordillo también de granito.

El cerramiento exterior se proyecta como un muro de hormigón visto, hasta una altura de 1 metro, con un encofrado fenólico, y una valla de cerrajería (también de 1,50 metros de altura, totalizando 2,50 metros en el conjunto del cerramiento) compuesta por bastidores y barrotes.

El ajardinamiento exterior presenta áreas vegetales ubicadas en las indicadas en los planos de urbanización.

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 Integrado de Mayores y de Día.