

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 AGENTES.

- 1.1.1 Promotor.

La redacción del presente PROYECTO DE EJECUCIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE SALUD ABRANTES, se promueve por la GERENCIA ASISTENCIAL DE ATENCIÓN PRIMARIA DEL SERVICIO MADRILEÑO DE SALUD (SERMAS), dependiente de la Consejería de Sanidad, con domicilio en c/ San Martín de Porres nº 6 - 28035 Madrid.

- 1.1.2 Equipo Redactor.

El presente PROYECTO DE EJECUCIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE SALUD ABRANTES, está redactado en todo su contenido y toda su documentación por la empresa SAN JUAN ARQUITECTURA S.L., que incluye un conjunto de profesionales con competencias para desarrollar todos los aspectos de este proyecto. En su representación firma como redactor del presente proyecto Miguel San Juan Cerdá, colegiado nº 11.803 del COACV.

El conjunto de técnicos del presente proyecto se relaciona a continuación:

SAN JUAN ARQUITECTURA S.L.:

Miguel San Juan. Arquitecto Superior.

Emilio de las Heras. Arquitecto Superior.

Antonio Riera. Arquitecto Superior.

Vicent Baixauli. Arquitecto Superior.

J. Manuel San Juan. Arquitecto Superior.

Colaboradores:

SCma. Desarrollo Integral de Proyectos, Gestión de Obra e Ingeniería

Alejandro San Juan. Arquitecto Técnico. T. Desarrollo Proyectos.

Jordi San Juan. Ingeniero Industrial.

Lourdes Jaques Pascual. Ingeniero Industrial.

1.2 INFORMACIÓN PREVIA.

- 1.2.1 Antecedentes.

Tras el pertinente procedimiento administrativo, la Gerencia Asistencial de Atención Primaria del Servicio Madrileño de Salud dictó resolución por la que se adjudicó el “SERVICIO DE REDACCIÓN DE PROYECTO DE EJECUCIÓN DEL C.S. ABRANTES DE LA GERENCIA ASISTENCIAL ATENCIÓN PRIMARIA - SERMAS” en favor de la entidad SAN JUAN ARQUITECTURA, S.L., con NIF B-97640114, mediante procedimiento administrativo con nº de expediente A/SER-004647/2020.

Tras la formalización del correspondiente contrato, que se llevó a cabo mediante la firma del mismo en fecha 20 de noviembre de 2020, se inicia la redacción del presente Proyecto con sujeción al CTE, a los pliegos del contrato y al resto de normativa de aplicación.

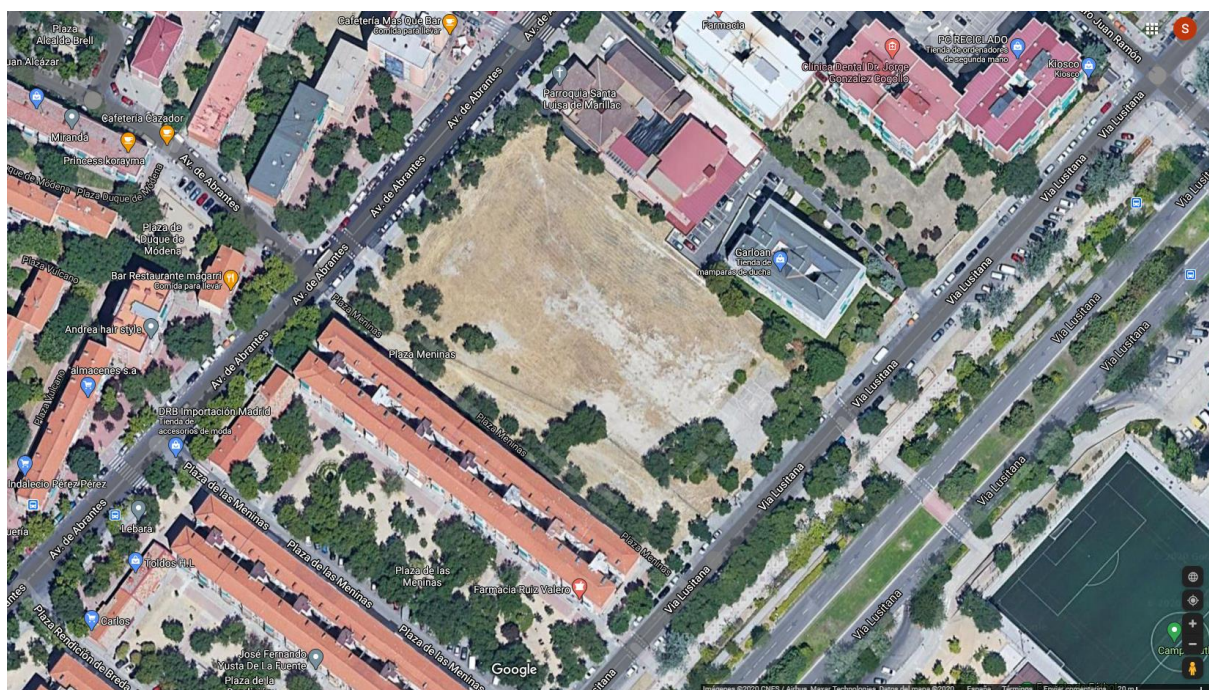
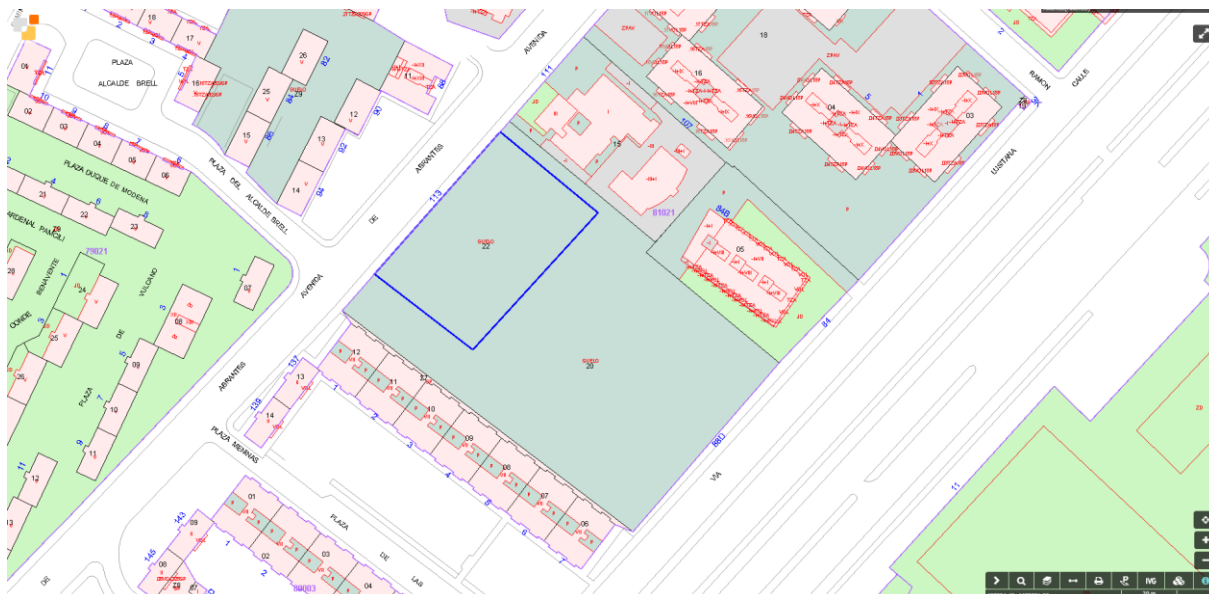
- 1.2.2 Objeto del Proyecto:

El presente Proyecto de ejecución tiene por objeto definir con precisión la descripción necesaria y suficiente de los documentos que definan las actuaciones a realizar y las prescripciones técnicas que han de regir la construcción del Centro de Salud Abrantes en Madrid, incluyendo los Proyectos específicos de Instalaciones necesarios, de forma que se mantenga el tradicional uso del edificio de viviendas en cumplimiento de las normativas urbanísticas, del CTE y del resto de normativa de aplicación.

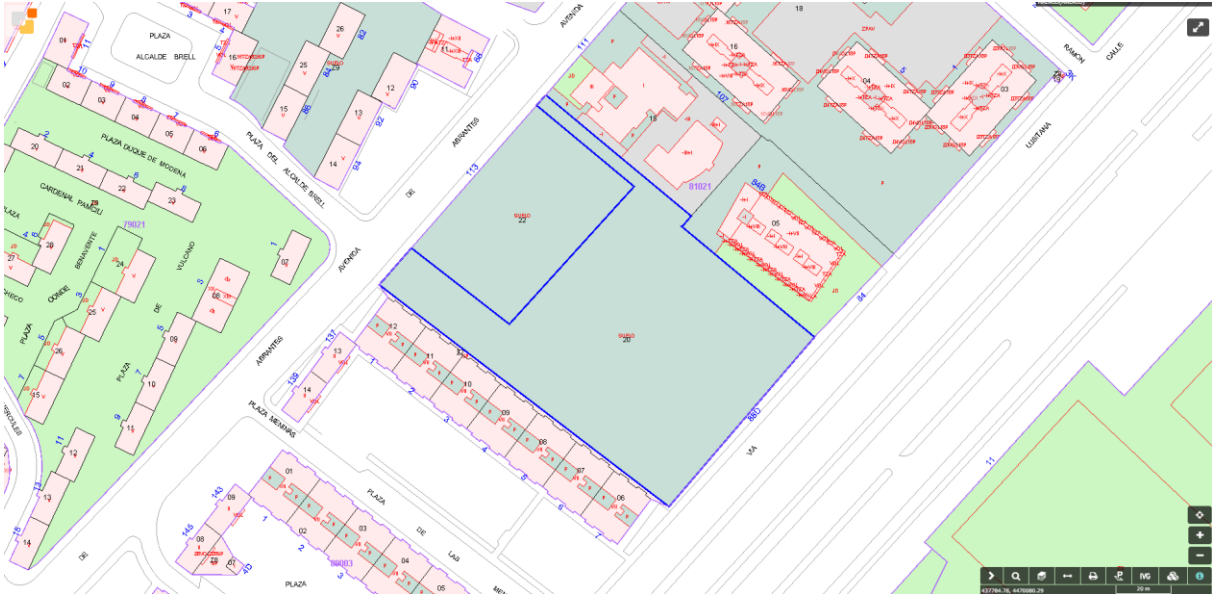
- 1.2.3 Datos del emplazamiento:

La parcela elegida para la construcción del nuevo Centro de Salud Abrantes se sitúa en la calle Abrantes nº 113 de Madrid, en el distrito de Carabanchel, con referencia catastral 8102122VK3780A0001WW y con una superficie de 3.020 m2.

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DEL CENTRO
DE SALUD ABRANTES DE LA
GERENCIA ASISTENCIAL
ATENCIÓN PRIMARIA –SERMAS.



La parcela actual es una parcela resultante de la segregación de una parcela anterior más grande. En Catastro se aprecia el resto de la matriz que la segrega:



En Catastro aparecen sólo estas 2 parcelas, una rectangular donde irá el edificio, y una resultante de contorno irregular. Sin embargo, en el Informe de la Parcela que nos proporcionó el SERMAS se describe lo siguiente:

La parcela tiene forma de polígono irregular de cuatro lados y está lindando en la zona norte con la Avd. De Abrantes, en la zona sur con la segregada S1, en el este con la segregada S3 y en el oeste con el resto de la matriz de la que se segrega, cuenta con una edificabilidad máxima de 1,4 m2/m2.

Por tanto, entendemos que Catastro no está actualizado y que la parcela matriz única se segregó en 3 parcelas:

- La S1, que quedaría detrás de la parcela donde se ubicará el edificio
- La S2, que por omisión entendemos que es la parcela de nuestro edificio
- La S3, que sería la franja estrecha este de parcela, junto a la parroquia

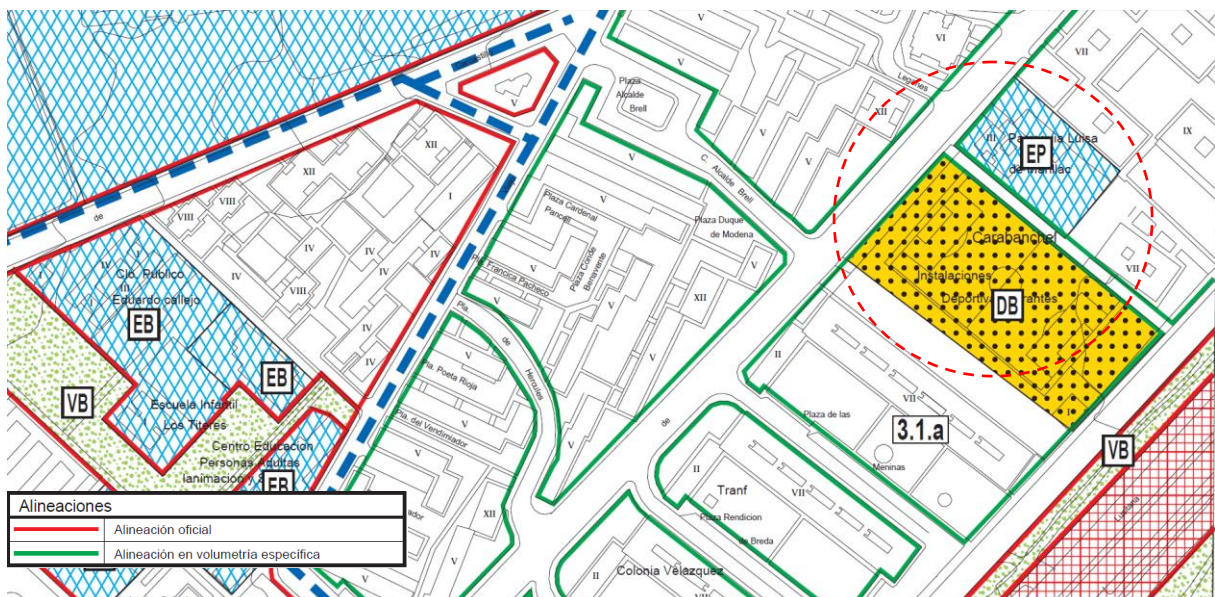
[illegible]

En los planos del PGOU se marcan las parcelas S1 y S2, sin hacer distinción entre ellas, como si fueran una única parcela de forma rectangular cuyos límites serían la Avenida de Abrantes al norte, la Vía Lusitana al sur, la franja formada por la parcela S3 y la zona Z al este, y la franja X al oeste.

Si consultamos el visor cartográfico de la Comunidad de Madrid y activamos las capas de Catastro y de Ordenanzas, podemos comprobar que según el planeamiento existe un solar, coincidente con las parcelas S1 y S2, que sería la destinada a Equipamiento Básico (anteriormente Deportivo Básico), marcada en azul.



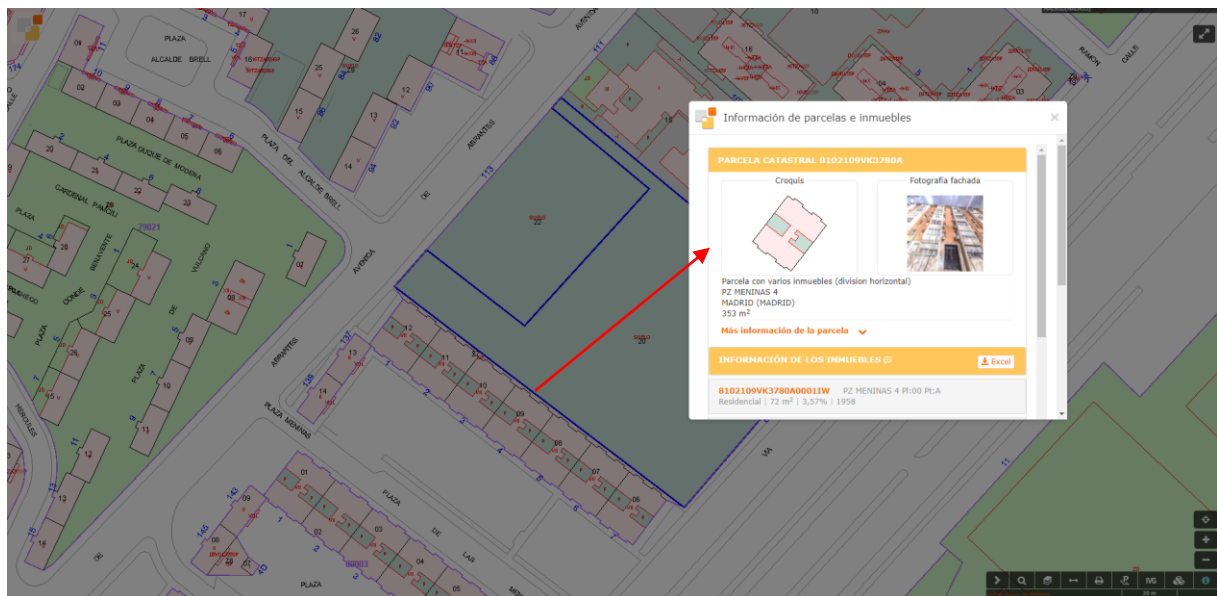
Por un lado, en el mencionado visor se observa que la franja de la zona X se marca como zona de uso Residencial, a pesar de encontrarse en una parcela de titularidad pública. Por otro lado, observamos que la franja compuesta por la parcela segregada S3 y la zona Z queda fuera de la ordenación de las manzanas establecidas en el Plano de Ordenación (líneas verdes):



Por ello, nos preguntamos si la parcela S3 y la franja Z, en conjunto, se consideran como un viario a la hora de aplicar la normativa referente a linderos y alineaciones respecto a parcelas colindantes y viario.

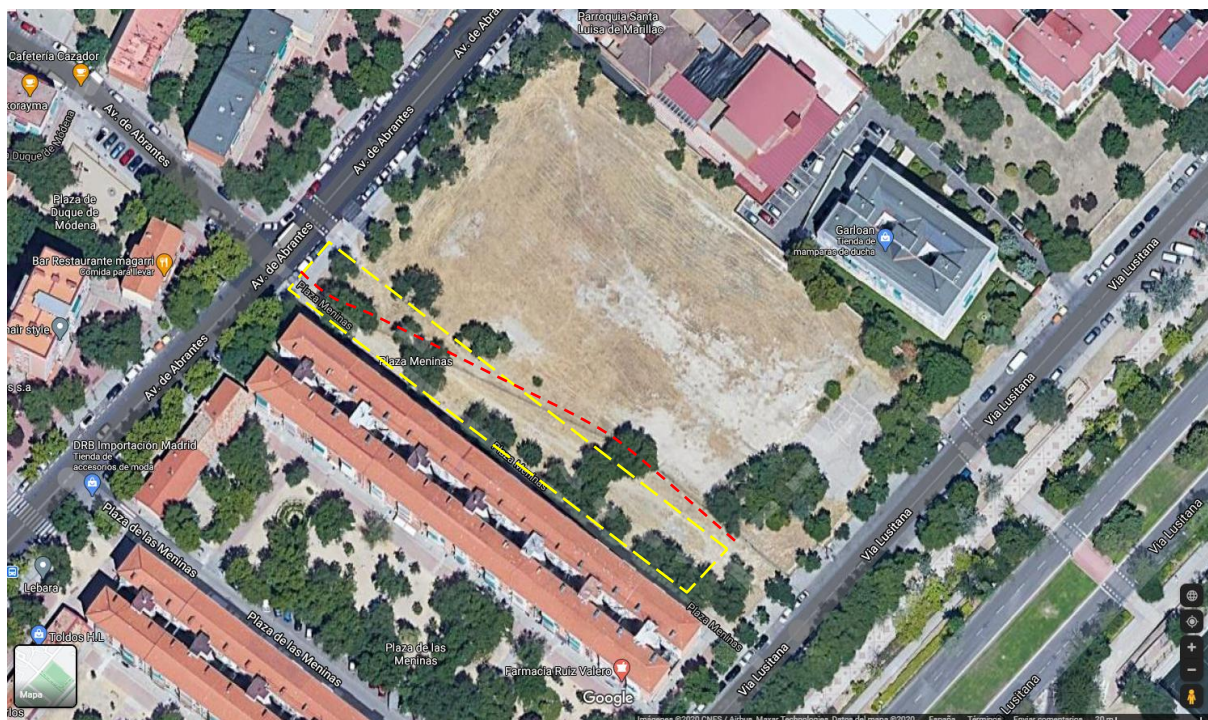
Respecto a la franja X, ésta discurre a lo largo de la fachada de las viviendas de la parcela colindante y, a pesar de estar calificada como de uso Residencial, parece destinada a separar la edificación existente de dichas viviendas de la futura edificación de las parcelas de equipamiento público.

De hecho, si consultamos en Catastro las parcelas de las viviendas, observamos que cada bloque de viviendas está alineado a los límites de cada una de sus parcelas respectivas, sin dejar espacio de separación de la edificación a sus lindes, de manera que se hace necesario dejar la franja X libre de edificación.

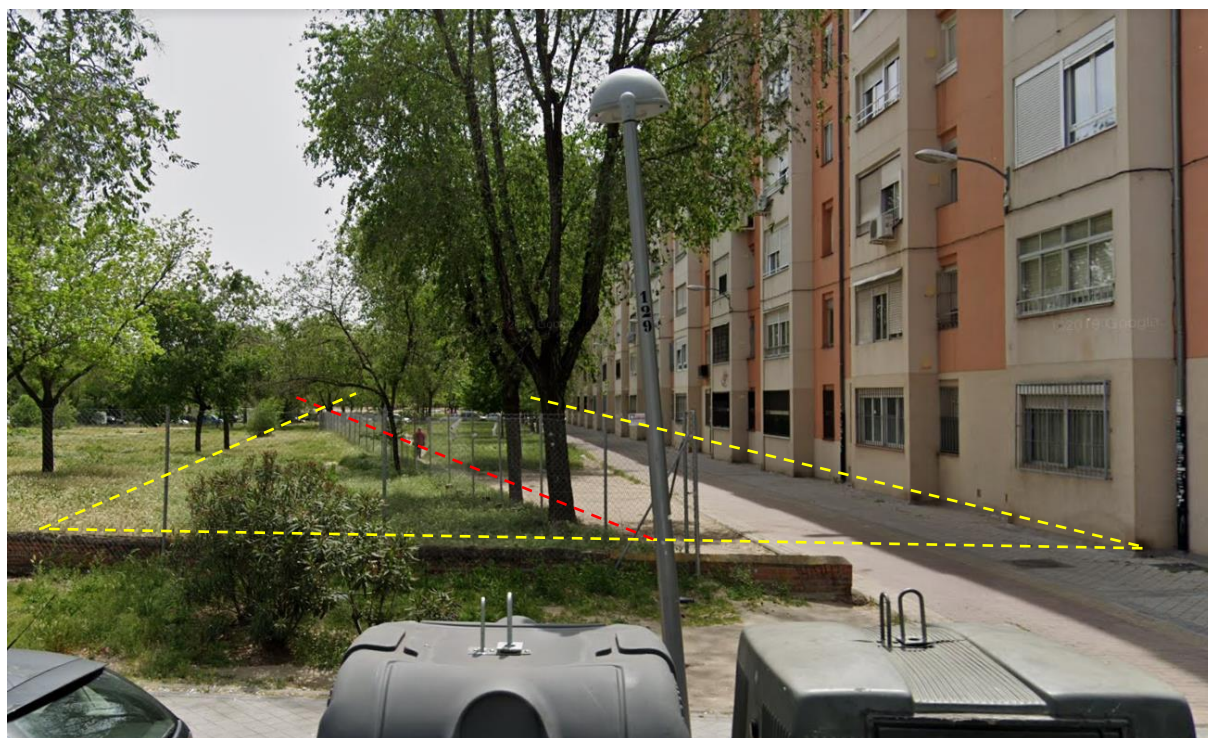


Actualmente la parcela se encuentra vallada y se observa que el vallado (marcado en rojo) cruza en diagonal la franja X (en amarillo), haciéndose más ancha conforme avanza desde la Avenida de Abrantes en sentido hacia la Vía Lusitana.

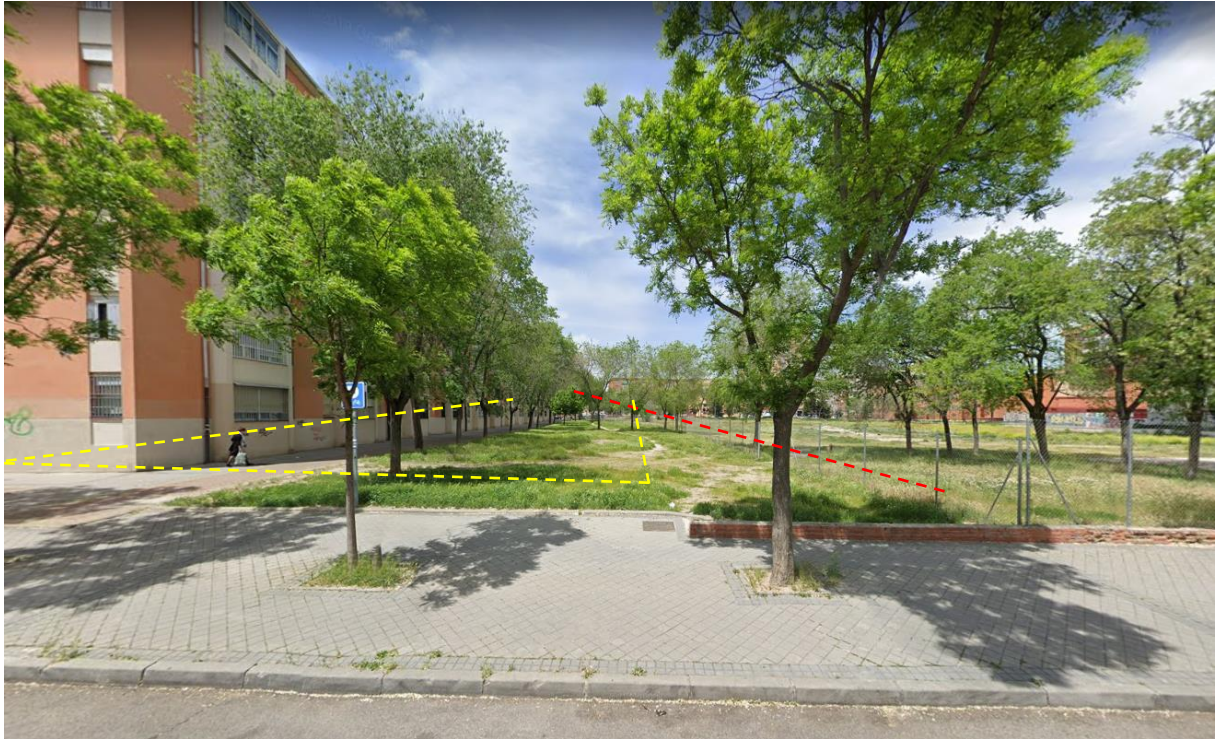
PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DEL CENTRO
DE SALUD ABRANTES DE LA
GERENCIA ASISTENCIAL
ATENCIÓN PRIMARIA –SERMAS.



Entendemos que, aunque actualmente el vallado en diagonal de la parcela no se corresponde exactamente con ningún lindero, toda la franja X se dedicará a espacio libre público, ya sea como zona verde o como viario peatonal o rodado.



Apreciamos que la acera paralela a la fachada de los bloques de viviendas de la imagen se urbanizó sobre la franja X.



Es fundamental aclarar por completo la consideración del entorno de la parcela objeto de edificación, pues la normativa dispone separaciones mínimas del edificio a construir en función de si se trata, bien de lindes con viario o zonas libres de uso público, bien de lindes con parcelas colindantes.

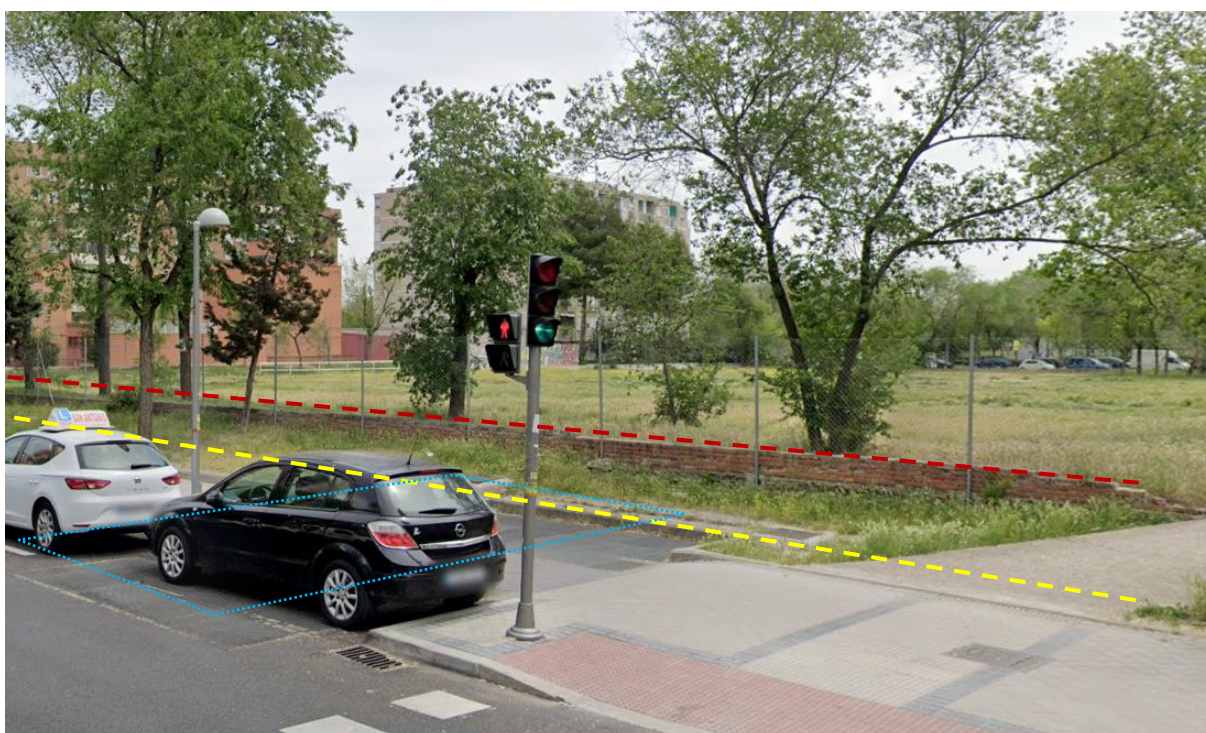
Además de las dudas que suscitan las lindes con la franja X y la parcela S3, se observa que podría haber también cierta incertidumbre en el lindero de la parcela con la Avenida de Abrantes.

Según la parcela catastral y la línea de alineación en volumetría específica del Plano de Ordenación, el límite de la parcela con la Avenida de Abrantes se produce a una altura de la acera similar al límite de parcela de la colindante Parroquia Santa Luisa de Marillal y al del bloque de viviendas de dos plantas del número 137 de la avenida, por tanto, una línea más avanzada que la del testero del bloque de viviendas de 7 plantas más cercano (marcada en rojo):

De hecho, entre la acera y el vallado actual de la parcela hay una zona de árboles que parecen formar parte de la urbanización de la Avenida de Abrantes.



Observamos que, además, en la calzada hay unas rejillas de ventilación del subsuelo que se adentran más allá de la línea de acera que debería ser el límite de la parcela (amarillo), lo que nos produce confusión a la hora de determinar si la parcela empieza en la línea donde acaba la acera actual o donde se encuentra el murete de ladrillo, ya que en el primer caso las rejillas invadirían la parcela.



También apreciamos que el vallado de la Parroquia se encuentra alineado con el límite de la acera y que la fachada del edificio parroquial se encuentra retranqueada de dicha alineación, quedando aproximadamente a la altura del actual vallado de nuestra parcela.



Por tanto, sería razonable plantearse si el límite de la parcela es la línea de acera o la línea del murete de ladrillo y si es necesario un retranqueo de la fachada.



- 1.2.4 Uso de la parcela.

En el Informe de la Parcela facilitado por el Servicio Madrileño de Salud (SERMAS) se dice que *“de acuerdo con el convenio para la constitución del derecho de superficie, la parcela está calificada como EQUIPAMIENTO BÁSICO afectada por la modificación del PGOUM tramitada en el expediente 713/2000/117 y aprobada definitivamente el 10/10/01”*.

Sin embargo, consultando el visor del Sistema de Información Geográfica de Urbanismo de Madrid, pudimos comprobar que al hacer click sobre la parcela objeto de edificación del CS Abrantes, el expediente que se relaciona no es el que aparece en dicho visor, sino el 716/2000/00177.

MADRID
desarrollo urbano

Identificación

PLANEAMIENTO VIGENTE

EXPEDIENTE
716/2000/00177

C/ ABRANTES, 111 Y AVDA. POBLADOS C/V VÍA LUSITANA (MPG.11.303) [Ver Documentos](#)

ÁMBITO DE ORDENACIÓN
3.1.a **ZONA 3 GRADO 1º - NIVEL a**

PARCELA DE PLANEAMIENTO

Etiqueta	Zona Urbanística	Superficies
EB1		Según dibujo 8.725,41 m²

USO	EDIFICABILIDAD	PRINCIPAL
DOTACIONAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO BÁSICO	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Observaciones del Uso
REGULADO POR EL CAPÍTULO 7.10 DE LAS NN.UU. DEL PG-97.

PGOUM 97

SELECCIONAR EXPEDIENTE - Google Chrome
No es seguro | www-2.munimadrid.es/urbanismo_inter/visualizador/dynamic/popup/...

SEGUIMIENTO DEL PLAN GENERAL 97
La presente información figura en las bases de datos corporativas del Ayuntamiento de Madrid a fecha 17/11/20. En ningún caso sustituirá a efectos legales a los correspondientes expedientes administrativos tramitados.

Planeamiento

- 711/2011/01991 - Modificación del Capítulo 8.3 de las NNUU. del PGOUM-97 (MPG.00.335)
- 716/2000/00177 - C/ Abrantes, 111 y Avda. Poblados c/v Vía Lusitana (MPG.11.303)











[Cancelar](#)

Expedientes

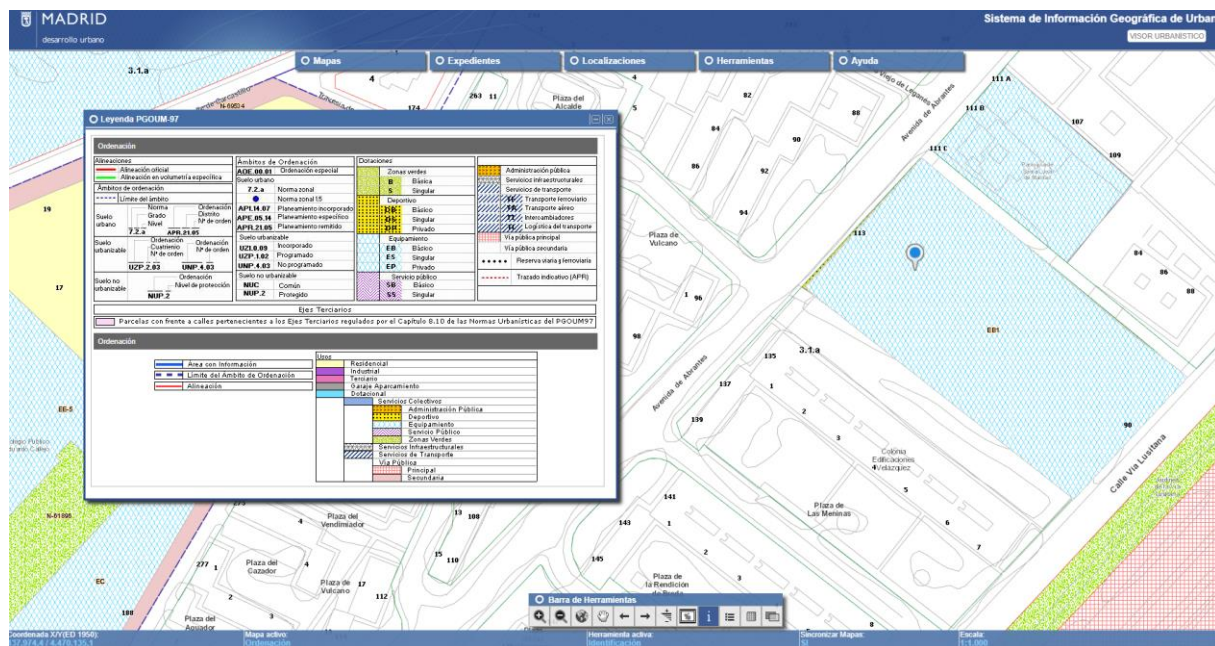
Aunque cabe mencionar que en dicho expediente la dirección de la parcela figura como “c/Abrantes 111”, a pesar de que en realidad la parcela está en “c/Abrantes 113”, ya que el número 111 de la calle se corresponde con la vecina Parroquia Santa Luisa de Marillal como se puede observar en el anterior plano de Catastro.

El expediente 713/2000/117 no lo hemos encontrado. En cambio, el expediente que aparece en el visor online contiene información referente al cambio de uso del solar respecto a lo establecido en el PGOUM-97.

En dicho expediente se puede comprobar que la parcela tenía originariamente un uso destinado a equipamientos deportivos. De hecho, en imágenes cartográficas anteriores se observa que en esta parcela hubo anteriormente un campo de fútbol.

Dotaciones			
	Zonas verdes		 Administración pública
		Básica	 Servicios infraestructurales
		Singular	 Servicios de transporte
	Deportivo		 Transporte ferroviario
		Básico	 Transporte aéreo

Comparándolo con el plano que aparece actualmente en el visor urbanístico, donde se marca la parcela con el nuevo uso de Equipamiento Básico:



- PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA NORMATIVA.

Norma zonal 5 grado 3º

	NORMATIVA	PROYECTO
Uso característico	Equipamiento	Centro de Salud
Parcela	500 m ²	3.020 m ²
Edificabilidad (1,4 m ² /m ²)	4.228 m ²	3.154,65 m ²
Ocupación S/R (50%)	1.510 m ²	1.504,60 m ²
Ocupación B/R (100%)	3.020 m ²	1.367 m ²
Retranqueo fachada (H/2) al eje de la calle	Min. 5 m	19,81 m
Retranqueo lateral (H/2)	Min. 5 m	5,10 m
Alturas	IV	II
Altura de coronación	15 m	9,90 m
Altura libre de planta	3,00 m	3,00 m
Altura piso PB	3,10 m	3,85 m
Altura de piso otras plantas	2,85 m	3,85 m
Aparcamiento (1 plaza/100 m ²)	31 plazas	31 plazas

- 1.2.5 Dossier fotográfico.



PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DEL CENTRO
DE SALUD ABRANTES DE LA
GERENCIA ASISTENCIAL
ATENCIÓN PRIMARIA –SERMAS.

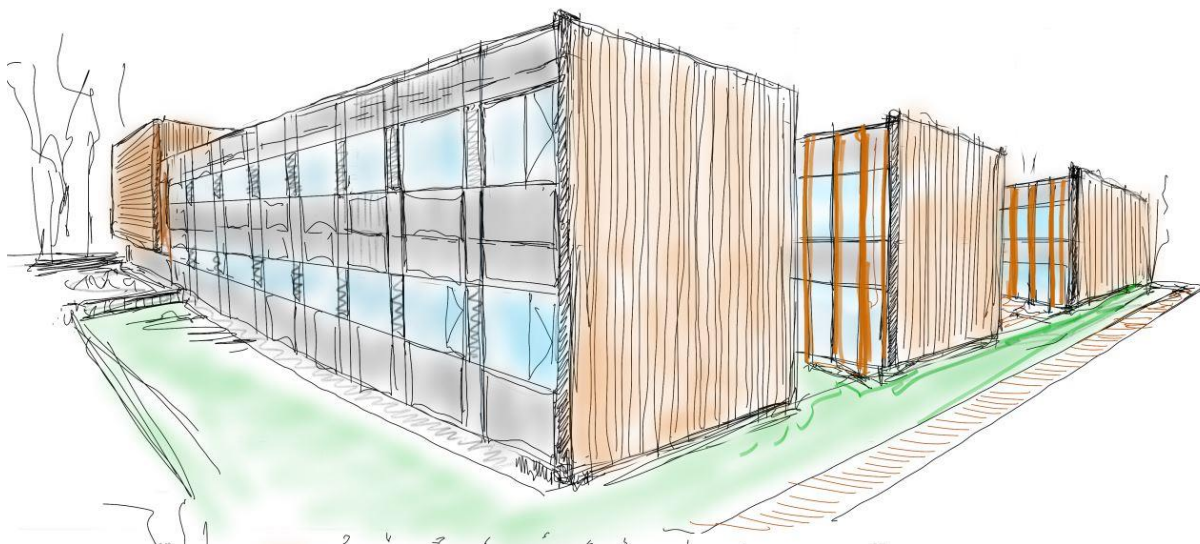


1.3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

1.3.1. Criterios generales y descripción de la intervención:

El edificio propuesto desarrolla el programa de Centro de Salud en planta baja y primera, más una planta de sótano que ocupa parte de la parcela y en la que se sitúa el aparcamiento y parte de las instalaciones del edificio.

El edificio se organiza en forma de peine, mediante dos patios abiertos en fachada para facilitar la iluminación natural tanto de las consultas como de las salas de espera en ambas plantas.



En la zona del acceso principal, se sitúa la recepción y administración junto a uno de los dos núcleos de comunicación vertical del edificio, donde aparece un pasillo central, que se repite en ambas plantas, y que organiza las circulaciones principales del edificio hasta los distintos brazos en los que se unen las circulaciones con las salas de espera de las distintas consultas.

1.3.2. Análisis funcional de la propuesta.

La planta sótano se dedica a instalaciones y a aparcamiento, disponiendo de 31 plazas de aparcamiento con acceso a través de una rampa.

En la planta baja se produce el acceso principal del edificio, y en ella se sitúa la zona de recepción y administración, el bloque de pediatría, extracciones, curas y fisioterapia, además de vestuarios y aseos generales.

En la planta primera se sitúa el grueso de las consultas médicas y de enfermería y sus correspondientes salas de espera, encontrándose también en esta planta la zona de despachos, una sala de juntas y una sala de estar para el personal del centro.

1.3.3 – Cuadro de superficies.

PLANTA SÓTANO:

LOCAL	SUP. ÚTIL (m2)	SUP. CONST. (m2)
PLANTA SÓTANO		
APARCAMIENTO	910,32	
ALMACÉN 1	47,91	
PCI + ALJIBE	62,81	
GRUPO PRESIÓN	30,90	
VESTÍBULO INSTALACIONES	8,65	
VESTÍBULO DE INDEPENDENCIA 1	44,71	
ASCENSOR ACCESIBLE	3,17	
ASCENSOR CAMILLAS	7,27	
ESCALERA 1 PS	9,99	
TOTAL PLANTA SÓTANO	1125,73	1367,46

PLANTA BAJA:

PLANTA BAJA		
ACCESO	14,52	
VESTÍBULO PRINCIPAL	57,99	
ALMACÉN CAMILLAS	6,61	
RECEPCIÓN	15,88	
ADMINISTRACIÓN	45,44	
DESPACHO UD. ADMINISTRACIÓN	16,91	
VESTÍBULO 1	33,12	
CIRCULACIONES 1	14,66	
ALMACÉN GENERAL	32,98	
ALMACÉN FARMACIA	12,33	
CONSULTA URGENCIAS	19,95	
SALA ESPERA URGENCIAS	13,31	
SALA EXTRACCIÓN	40,40	
SALA ESPERA EXTRACCIONES	12,98	
SALA TÉCNICA Y CURAS 1	19,95	
SALA TÉCNICA Y CURAS 2	19,95	
SALA ESPERA TÉCNICA Y CURAS 1	12,98	
SALA ESPERA TÉCNICA Y CURAS 2	12,98	
SALA INTERVENCIONES MENORES	19,95	
SALA ESPERA INTERVENCIONES MENORES	12,98	
SALA ECOGRAFÍA	19,95	
SALA ESPERA ECOGRAFÍA	12,82	
CONSULTA POLIVALENTE 1	24,24	
SALA ESPERA CONSULTA POLIVALENTE 1	27,13	
SALA LACTANCIA	19,95	
SALA ESPERA LACTANCIA	25,64	
ASEO PEDIATRÍA	7,71	
CONSULTA PEDIATRÍA 1	19,95	
SALA ESPERA CONSULTA PEDIATRÍA 1	12,98	
ENFERMERÍA PEDIATRÍA	19,95	
SALA ESPERA ENFERMERÍA PEDIATRÍA	12,98	
CONSULTA PEDIATRÍA 2	19,95	
SALA ESPERA CONSULTA PEDIATRÍA 2	12,82	
VESTÍBULO 2	29,78	
SALA PSICOPROFILAXIS OBSTÉTRICA	62,21	
CONSULTA PSICOPROFILAXIS	20,71	
ASEO CONSULTA PSICOPROFILAXIS	3,15	
SALA ESPERA CONSULTA PSICOPROFILAXIS	14,36	

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DEL CENTRO
DE SALUD ABRANTES DE LA
GERENCIA ASISTENCIAL
ATENCIÓN PRIMARIA –SERMAS.

ALMACÉN 2	7,07	
VESTÍBULO 3	9,39	
VESTUARIO FEMENINO	14,94	
VESTUARIO MASCULINO	14,94	
SALA ESPERA FISIOTERAPIA	14,52	
SALA FISIOTERAPIA	69,74	
CONSULTA FISIOTERAPIA	21,01	
ASEO CONSULTA FISIOTERAPIA	3,26	
DESPACHO TRABAJADOR SOCIAL	20,84	
SALA ESPERA TRABAJADOR SOCIAL	9,54	
VESTÍBULO SERVICIOS	3,18	
VESTUARIO PERSONAL FEMENINO	29,05	
VESTUARIO PERSONAL MASCULINO	20,11	
ALMACÉN BASURAS	13,72	
ALMACÉN RESIDUOS BIOSANITARIOS	5,95	
ASEO MASCULINO 1	19,70	
ASEO FEMENINO 1	19,70	
VESTÍBULO DE INDEPENDENCIA 2	2,45	
ESCALERA 1 PB	21,73	
ESCALERA 2 PB	9,99	
OFICIO DE LIMPIEZA 1	6,20	
INSTALACIONES	23,61	
ACS/AEROTERMIA	16,15	
CUADRO + RACK	8,65	
CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	35,89	
CIRCULACIONES 2	31,20	
CIRCULACIONES 3	21,65	
CIRCULACIONES 4	10,15	
CIRCULACIONES 5	25,65	
CIRCULACIONES 6	5,73	
CIRCULACIONES 7	15,56	
CIRCULACIONES 8	34,56	
TOTAL PLANTA BAJA	1367,98	1505,05

PLANTA PRIMERA:

PLANTA PRIMERA		
CONSULTA DE MEDICINA DE FAMILIA 1	18,67	
SALA ESPERA MEDICINA F. 1	11,63	
CONSULTA DE ENFERMERÍA M.F.1	19,92	
SALA ESPERA ENFERMERÍA M.F.1	13,03	
CONSULTA MEDICINA DE FAMILIA 2	19,92	
SALA ESPERA MEDICINA F. 2	13,34	
CONSULTA DE ENFERMERÍA M.F. 2	19,95	
CONSULTA DE MEDICINA DE FAMILIA 3	19,95	
SALA ESPERA MEDICINA F. 3	13,31	
CONSULTA DE ENFERMERÍA M.F. 3	19,95	
SALA ESPERA ENFERMERÍA M.F. 2	12,98	
CONSULTA DE MEDICINA DE FAMILIA 4	19,95	
SALA ESPERA MEDICINA F. 4	12,98	
CONSULTA DE ENFERMERÍA M.F. 4	19,95	
SALA ESPERA ENFERMERÍA M.F. 3	12,98	
CONSULTA DE MEDICINA DE FAMILIA 5	19,95	
SALA ESPERA MEDICINA F. 5	12,98	
CONSULTA POLIVALENTE 2	19,95	
SALA ESPERA CONSULTA POLIVALENTE 2	12,82	
CONSULTA DE ODONTOLOGÍA 1	24,90	
CONSULTA DE ODONTOLOGÍA 2	19,95	
INST. COMPRESOR	6,58	
SALA DE ESPERA ODONTOLOGÍA 1	39,2	
SALA DE ESPERA ODONTOLOGÍA 2	7,79	
CONSULTA MEDICINA DE FAMILIA 6	19,95	
SALA ESPERA MEDICINA F. 6	12,98	
CONSULTA ENFERMERÍA M. F. 5	19,95	
SALA ESPERA ENFERMERÍA M. F. 4	12,98	
CONSULTA MEDICINA DE FAMILIA 7	19,95	
SALA ESPERA MEDICINA F. 7	12,82	
CONSULTA MEDICINA DE FAMILIA 8	18,66	
SALA ESPERA MEDICINA F. 8	11,59	
CONSULTA ENFERMERÍA M.F. 6	19,92	
SALA ESPERA ENFERMERÍA M.F. 5	13,05	
CONSULTA MEDICINA DE FAMILIA 9	19,92	
SALA ESPERA MEDICINA F. 9	13,43	

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DEL CENTRO
DE SALUD ABRANTES DE LA
GERENCIA ASISTENCIAL
ATENCIÓN PRIMARIA –SERMAS.

CONSULTA ENFERMERÍA M.F. 7	19,95	
CONSULTA MEDICINA DE FAMILIA 10	19,95	
SALA ESPERA MEDICINA F. 10	13,31	
CONSULTA ENFERMERÍA M.F. 8	19,95	
SALA ESPERA ENFERMERÍA M.F. 6	12,98	
CONSULTA MEDICINA DE FAMILIA 11	19,95	
SALA ESPERA MEDICINA F. 11	12,98	
CONSULTA ENFERMERÍA M.F. 9	19,95	
SALA ESPERA ENFERMERÍA M.F. 7	12,98	
CONSULTA MEDICINA DE FAMILIA 12	19,95	
SALA ESPERA MEDICINA F. 12	12,98	
CONSULTA ENFERMERÍA M.F. 10	19,95	
SALA ESPERA ENFERMERÍA M.F. 8	12,82	
DESPACHO DIRECCIÓN	24,25	
DESPACHO RESPONSABLE ENFERMERÍA	23,71	
ASEO PERSONAL 1	6,21	
ASEO PERSONAL 2	6,21	
LOCAL DE INSTALACIONES INFORMÁTICAS	5,79	
CUADRO SECUNDARIO	6,20	
SALA DE JUNTAS - BIBLIOTECA	61,96	
ESTAR PERSONAL	52,77	
ASEO FEMENINO 2	19,70	
ASEO MASCULINO 2	19,70	
VESTÍBULO 4	96,98	
VESTÍBULO 5	34,50	
CIRCULACIONES 9	15,23	
CIRCULACIONES 10	31,20	
CIRCULACIONES 11	18,96	
CIRCULACIONES 12	31,17	
CIRCULACIONES 13	51,15	
OFICIO DE LIMPIEZA 2	5,99	
VESTÍBULO DE INDEPENDENCIA 3	2,45	
ESCALERA 1 P1	23,23	
ESCALERA 2 P1	23,62	
TERRAZA EXTERIOR	20,37	
TOTAL PLANTA PRIMERA	1406,88	1546,84

PLANTA DE CUBIERTAS:

PLANTA CUBIERTA		
ESCALERA 1 PC	21,74	
VESTÍBULO 6	25,99	
TOTAL PLANTA CUBIERTA	47,73	84,18

RESUMEN SUPERFICIES TOTALES:

TOTAL SUPERFICIES	ÚTIL	CONST.
PLANTA SÓTANO	1125,73	1367,46
PLANTA BAJA	1367,98	1505,05
PLANTA PRIMERA	1406,88	1546,84
PLANTA CUBIERTA	47,73	84,18
TOTAL PROYECTO	3948,48	4503,53

1.3.4 – Comparativa superficies programa de necesidades.

PROGRAMA				PROYECTO		
LOCAL	Nº	ÁREA ÚTIL (m2)	TOTAL m2	LOCAL	PLANTA	SUP. ÚTIL (m2)
ZONA DE ACCESO						
Vestíbulo principal	1	60	60	Vestíbulo principal	PB	65,52
Almacén de camillas	1	6	6	Almacén de camillas	PB	6,61
				Acceso	PB	7,34
TOTAL ZONA DE ACCESO			66	TOTAL ZONA DE ACCESO		79,47
ZONA DE CONSULTAS						
Consulta de Medicina de Familia	12	20	240	Consulta de Medicina de Familia 1	P1	18,67
				Consulta de Medicina de Familia 2	P1	19,92
				Consulta de Medicina de Familia 3	P1	19,95
				Consulta de Medicina de Familia 4	P1	19,95
				Consulta de Medicina de Familia 5	P1	19,95
				Consulta de Medicina de Familia 6	P1	19,95
				Consulta de Medicina de Familia 7	P1	19,95
				Consulta de Medicina de Familia 8	P1	18,66
				Consulta de Medicina de Familia 9	P1	19,92
				Consulta de Medicina de Familia 10	P1	19,95
				Consulta de Medicina de Familia 11	P1	19,95
				Consulta de Medicina de Familia 12	P1	19,95
				TOTAL ZONA CONSULTAS		236,77
Consulta de Enfermería - M. F.	10	20	200	Consulta Enfermería M. F. 1	P1	19,92
				Consulta Enfermería M. F. 2	P1	19,95
				Consulta Enfermería M. F. 3	P1	19,95
				Consulta Enfermería M. F. 4	P1	19,95
				Consulta Enfermería M. F. 5	P1	19,95
				Consulta Enfermería M. F. 6	P1	19,92
				Consulta Enfermería M. F. 7	P1	19,95
				Consulta Enfermería M. F. 8	P1	19,95
				Consulta Enfermería M. F. 9	P1	19,95
				Consulta Enfermería M. F. 10	P1	19,95
				TOTAL CONSULTAS ENFERMERÍA		199,44
Consulta de Pediatría	2	20	40	Consulta de Pediatría 1	PB	19,95
				Consulta de Pediatría 2	PB	19,95
				TOTAL CONSULTAS PEDIATRÍA		39,9
Consulta de Enfermería Pediátrica	1	20	20	Consulta de Enfermería Pediátrica	PB	19,95
Sala Lactancia	1	15	15	Sala Lactancia	PB	19,95
Consulta Polivalente	2	20	40	Consulta Polivalente 1	PB	24,24
				Consulta Polivalente 2	P1	19,95
				TOTAL CONSULTAS POLIVALENTE		44,19

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DEL CENTRO
DE SALUD ABRANTES DE LA
GERENCIA ASISTENCIAL
ATENCIÓN PRIMARIA –SERMAS.

Módulos de Sala de Espera	27	15	405	Sala Espera Medicina F. 1	P1	11,63
				Sala Espera Medicina F. 2	P1	13,34
				Sala Espera Medicina F. 3	P1	13,31
				Sala Espera Medicina F. 4	P1	12,98
				Sala Espera Medicina F. 5	P1	12,98
				Sala Espera Medicina F. 6	P1	12,98
				Sala Espera Medicina F. 7	P1	12,82
				Sala Espera Medicina F. 8	P1	11,59
				Sala Espera Medicina F. 9	P1	13,43
				Sala Espera Medicina F. 10	P1	13,31
				Sala Espera Medicina F. 11	P1	12,98
				Sala Espera Medicina F. 12	P1	12,98
				Sala Espera Enfermería M.F. 1	P1	13,03
				Sala Espera Enfermería M.F. 2	P1	12,98
				Sala Espera Enfermería M.F. 3	P1	12,98
				Sala Espera Enfermería M.F. 4	P1	12,98
				Sala Espera Enfermería M.F. 5	P1	13,05
				Sala Espera Enfermería M.F. 6	P1	12,98
				Sala Espera Enfermería M.F. 7	P1	12,98
				Sala Espera Enfermería M.F. 8	P1	12,82
				Sala Espera Consulta Pediatría 1	PB	12,98
				Sala Espera Consulta Pediatría 2	PB	12,82
				Sala Espera Enfermería Pediátrica	PB	12,98
				Sala Espera Lactancia	PB	25,64
				Sala Espera Consulta Polivalente 1	PB	27,13
				Sala Espera Consulta Polivalente 2	P1	12,82
				TOTAL SALAS ESPERA		362,5
TOTAL ZONA DE CONSULTAS			960	TOTAL ZONA DE CONSULTAS		922,7
ZONA DE EXTRACCIÓN DE MUESTRAS						
Sala de Extracción	1	35	35	Sala de Extracción	PB	40,4
Módulos de Sala de Espera Extracciones	1	20	20	Sala Espera Extracciones	PB	12,98
Consulta de Urgencias	1	20	20	Consulta Urgencias	PB	19,95
Sala de Técnicas y Curas	2	20	40	Sala de Técnicas y Curas 1	PB	19,95
				Sala de Técnicas y Curas 2	PB	19,95
Sala de Intervenciones Menores	1	20	20	Sala de Intervenciones Menores	PB	19,95
Módulos de Sala de Espera	4	15	60	Sala de Espera Técnicas y Curas 1	PB	12,98
				Sala de Espera Técnicas y Curas 2	PB	12,98
				Sala de Espera Int. Menores	PB	12,98
				Sala Espera Urgencias	PB	13,31
Sala de Ecografía	1	15	15	Sala Ecografía	PB	19,95
Módulos de Sala de Espera Ecografía	1	10	10	Sala Espera Ecografía	PB	12,82
TOTAL ZONA DE EXTRACCIÓN DE MUESTRAS			220	TOTAL ZONA EXTRACCIÓN		218,2
ZONA DE APOYO ADMINISTRATIVO						
Mostrador de Recepción: 5 puestos	1			Recepción	PB	15,88
Área de Administración: 5 puestos	1	60	60	Administración	PB	45,44
Despacho Unidad Administrativa	1	18	18	Despacho Ud. Administrativa	PB	16,91
Despacho del Trabajador Social	1	18	18	Despacho Trabajador Social	PB	20,84
Espera Trabajador Social	1	10	10	Sala Espera Trabajador Social	PB	9,54
Despacho del Director del Centro	1	18	18	Despacho Dirección	P1	24,25
Despacho del Responsable de Enfermería	1	18	18	Despacho Responsable Enfermería	P1	23,71
Estar del Personal	1	25	25	Estar Personal	P1	52,77
Sala de Juntas, Biblioteca, Docencia	1	60	60	Sala Juntas - Biblioteca	P1	61,96
TOTAL ZONA DE APOYO ADMINISTRATIVO			227	TOTAL ZONA DE APOYO ADMINISTRATIVO		271,3

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DEL CENTRO
DE SALUD ABRANTES DE LA
GERENCIA ASISTENCIAL
ATENCIÓN PRIMARIA –SERMAS.

ZONA DE SERVICIO							
Oficio de Limpieza	2	6	12	Oficio de Limpieza 1	PB	6,20	
				Oficio de Limpieza 2	P1	5,99	
Almacén de Basura	1	6	6	Almacén de Basuras	PB	13,72	
Almacén de Residuos Biosanitarios	1	6	6	Almacén de Residuos Biosanitarios	PB	5,95	
Almacenes Generales	1	30	30	Almacén General	PB	32,98	
Almacén de Farmacia	1	15	15	Almacén de Farmacia	PB	12,33	
				Almacén 1	PS	47,91	
				Almacén 2	PB	7,07	
Aseos de Público	4	10	40	Aseo Masculino 1	PB	19,70	
				Aseo Femenino 1	PB	19,70	
				Aseo Masculino 2	P1	19,70	
				Aseo Femenino 2	P1	19,70	
Aseos Pediátrico	1	5	5	Aseo Pediatría	PB	7,71	
				Aseo Consulta Psicoprofilaxis	PB	3,15	
				Aseo Consulta Fisioterapia	PB	3,26	
Aseos de personas con discapacidad física	2	8	16				
Vestuario Personal Masc.	1	20		Vestuario Personal Masc.	PB	20,11	
Vestuario Personal Fem.	1	30		Vestuario Personal Fem.	PB	29,05	
Aseos de Personal	2	10	20	Aseo Personal 1	P1	6,21	
				Aseo Personal 2	P1	6,21	
Local de Instalaciones Informáticas	1	10	10	Local de Instalaciones Informáticas	P1	5,79	
Central térmica	1	40	40	ACS/Aeroterminia	PB	16,15	
Central eléctrica	1	30	30	Centro de Transformación	PB	25,90	
				Cuadro + Rack	PB	8,65	
				Cuadro secundario	P1	6,20	
Otras instalaciones	1	60	60	Instalaciones	PB	23,61	
				PCI + Aljibe	PS	62,81	
				Grupo de presión	PS	30,90	
TOTAL ZONA DE SERVICIO			290	TOTAL ZONA DE SERVICIO			466,66
ZONA DE TRATAMIENTO							
UNIDAD DE PSICOPROFILAXIS OBSTÉTRICA / FISIOTERAPIA							
Consulta de matrona	1	30	30	Consulta Psicoprofilaxis	PB	20,71	
Sala de Preparación al parto	1	60	60	Sala Psicoprofilaxis Obstétrica	PB	62,21	
Consulta de fisioterapeuta	1	25	25	Consulta de Fisioterapia	PB	21,01	
Sala de Fisioterapia	1	60	60	Sala Fisioterapia	PB	69,74	
Módulo de espera	1	10	10	Sala de Espera Fisioterapia	PB	14,52	
				Sala de Espera C. Psicoprofilaxis	PB	14,36	
Vestuarios			30				
Masculino	1	15		Vestuario Masculino	PB	14,94	
Femenino	1	15		Vestuario Femenino	PB	14,94	
UNIDAD DE SALUD BUCODENTAL							
Consulta Odontólogo / Higienista Dental	2	20	40	Consulta de Odontología 1	P1	24,90	
				Consulta de Odontología 2	P1	19,95	
				Inst. Compresor	P1	6,58	
Módulo de espera	2	15	30	Sala Espera Odontología 1	P1	39,2	
				Sala Espera Odontología 2	P1	7,79	
TOTAL ZONA DE TRATAMIENTO			285	TOTAL ZONA DE TRATAMIENTO			330,85

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DEL CENTRO
DE SALUD ABRANTES DE LA
GERENCIA ASISTENCIAL
ATENCIÓN PRIMARIA –SERMAS.

OTROS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS						
Aparcamiento Profesionales	30	25	750	Aparcamiento	PS	910,32
TOTAL OTROS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS				750	TOTAL OTROS SERVICIOS COMPL.	910,32
				CIRCULACIONES		
				Vestíbulo de Independencia 1	PS	44,71
				Vestíbulo de Independencia 2	PB	2,45
				Vestíbulo de Independencia 3	P1	2,45
				Vestíbulo Inst.	PS	8,65
				Vestíbulo Servicios	PB	3,18
				Vestíbulo 1	PB	33,12
				Vestíbulo 2	PB	29,78
				Vestíbulo 3	PB	9,39
				Vestíbulo 4	P1	96,98
				Vestíbulo 5	P1	34,50
				Vestíbulo 6	PC	25,99
				Circulaciones 1	PB	14,66
				Circulaciones 2	PB	31,20
				Circulaciones 3	PB	21,65
				Circulaciones 4	PB	10,15
				Circulaciones 5	PB	25,65
				Circulaciones 6	PB	5,73
				Circulaciones 7	PB	15,56
				Circulaciones 8	PB	34,56
				Circulaciones 9	P1	15,23
				Circulaciones 10	P1	31,20
				Circulaciones 11	P1	18,96
				Circulaciones 12	P1	31,17
				Circulaciones 13	P1	51,15
				Escalera 1 PS	PS	9,99
				Escalera 1 PB	PB	21,73
				Escalera 1 P1	P1	23,23
				Escalera 1 PC	PC	21,74
				Escalera 2 PB	PB	9,99
				Escalera 2 P1	P1	23,62
				Ascensor	-	3,17
				Ascensor Camillas	-	7,27
				TOTAL CIRCULACIONES		718,81
				TOTAL SUP. ÚTIL PROYECTO		3918,31

1.3.5 - Uso característico del edificio.

El edificio está destinado a un uso sanitario, tratándose de un Centro de Salud, por lo que se adopta el uso de Equipamiento Básico para uso sanitario siendo este uso permitido según el Plan General.

1.3.6 - Justificación de la normativa urbanística.

En el expediente de modificación 716/2000/00177 se determina que la parcela “se regulará conforme a lo establecido en las condiciones particulares del Uso de Equipamiento contenidas en el Capítulo 7.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General”. En el Artículo 7.10.6 Regulación (N-2) de dicho capítulo se establece que “las parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB), Equipamiento Singular (ES) o Equipamiento Privado (EP) se regularán según las condiciones de la norma zonal donde esté incluido el equipamiento”.

En este caso, tal y como indica el Plano de Ordenación, la parcela se encuentra en ZONA 3 GRADO 1º - NIVEL a (3.1.a), cuya regulación se establece en el capítulo 8.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3: VOLUMETRÍA ESPECÍFICA, donde se establece lo siguiente:

ii) En parcelas con calificación dotacional:

a. Se admiten obras de nueva planta sometidas a las condiciones reguladas para la correspondiente clase de uso dotacional en el Título 7 de estas normas.

b. En parcelas calificadas como equipamiento, servicios públicos, servicios de la administración y servicios infraestructurales, se admiten obras de nueva planta sometidas a las condiciones de edificación de la Norma Zonal 5, grado 3º, incluida la edificabilidad de 1,4 metros cuadrados por metro cuadrado.

Por tanto, atendiendo a lo dispuesto en el capítulo 8.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5: EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS, el Artículo 8.5.6 Posición de la edificación (N-2) establece que las nuevas edificaciones guardarán separaciones a partir de las fachadas según lo siguiente:

3. La edificación guardará una separación igual a $H/2$ de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela. En el caso de la existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la parcela edificable y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.

4. Posición respecto a las parcelas colindantes:

a) La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a $H/2$ de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros.

b) La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el art. 6.3.13.

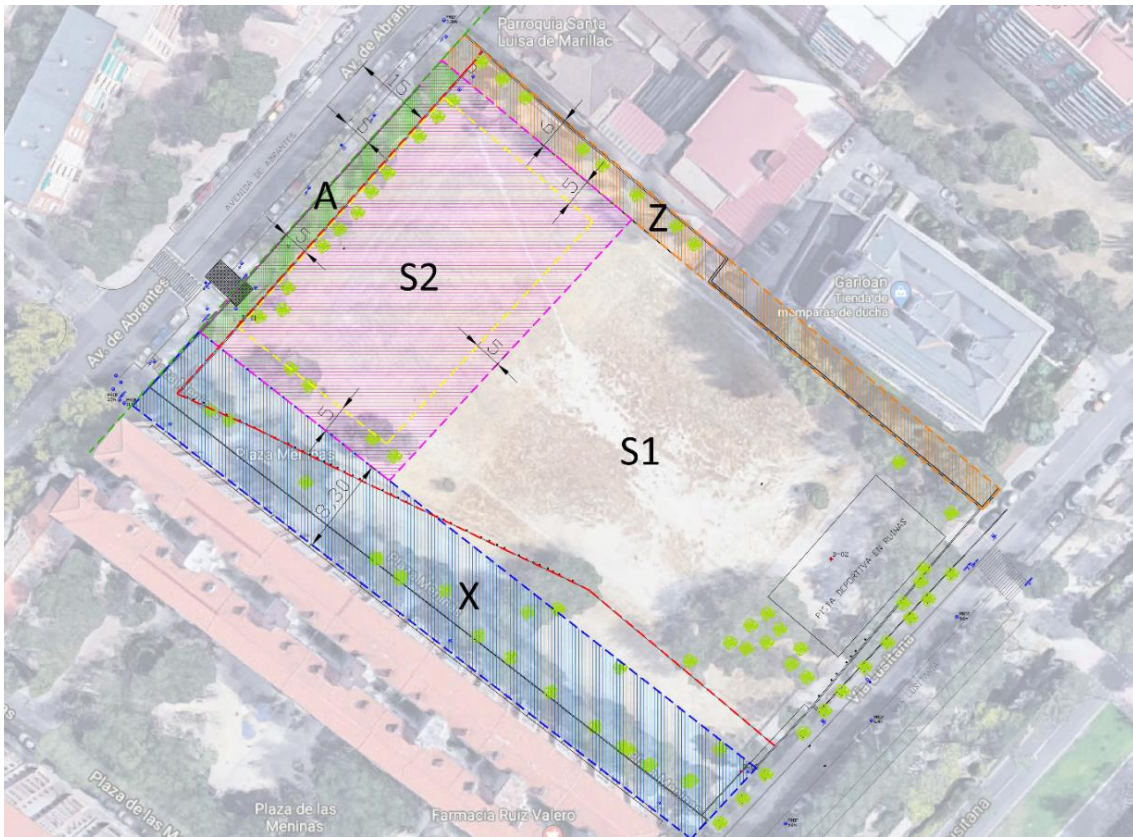
El mencionado Artículo 6.3.13 Adosamiento a linderos (N-2) establece que la edificación se podrá adosar a los linderos, entre otras opciones que omitimos por no ser de aplicación en este caso, “*adosándose a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad*”. Lo cual entendemos que deja abierta la posibilidad siempre que, en este caso, la Administración propietaria de los suelos se muestre favorable.

CONCLUSIONES

Respecto al uso de la parcela no hay lugar a dudas, pues la modificación del PGOUM-97 con número de expediente 716/2000/00177 deja claro que su uso será el de Equipamiento Básico, con destino a edificio sanitario.

Sin embargo, aunque a priori no hay dudas sobre los límites de la parcela objeto de edificación, pues se considera la parcela catastral segregada descrita en el Informe de la Parcela facilitado por el SERMAS, sí se aprecian discrepancias e imprecisiones en las parcelas y espacios públicos que rodean la parcela objeto de edificación, pues la normativa dispone separaciones mínimas del edificio a construir en función de si se trata de lindes con viario/zonas libres de uso público o de lindes con parcelas colindantes.

Superponiendo el plano de Catastro al plano topográfico facilitado por el SERMAS obtenemos el siguiente esquema de parcelas y lindes:



LINDERO A – Con la Avenida de Abrantes:

En relación a las alineaciones de fachada del nuevo edificio, el lindero de la parcela con la Avenida de Abrantes plantea dos posibilidades:

Opción 1. La linde es el final de la línea de acera, correspondiéndose aproximadamente con los límites de la parcela dotacional que aparecen en el Plano de Ordenación y en el plano de Catastro (línea verde).

En este caso, cabría aclarar qué se puede hacer con la zona A, sombreada en verde, que queda entre la línea verde y la roja:

Opción 2. La linde es, aproximadamente, el murete de ladrillos que existe actualmente en la parcela donde se colocó el vallado metálico de la misma (línea roja):

LINDERO X – Con la Franja X de la parcela segregada S1:

Para saber si es necesario un retranqueo de la fachada del nuevo edificio respecto al lindero y la dimensión del mismo dado el caso, es necesario aclarar si la franja X se considera o como un “viario o espacio libre público” o como una “parcela colindante”.

LINDERO Z – Compuesto por la franja Z y la parcela segregada S3:

Para saber si es necesario un retranqueo de la fachada del nuevo edificio respecto al lindero y la dimensión del mismo dado el caso, es necesario aclarar si la franja Z se considera o como un “viario o espacio libre público” o como una “parcela colindante”.

LINDERO S1 – Con la parcela segregada S1:

También es necesario conocer qué distancia se debería dejar entre la fachada posterior de la edificación y la linde con la parcela S1, puesto que según lo dispuesto en el Artículo 6.3.13 Adosamiento a linderos (N-2), la posibilidad de adosar la fachada al lindero dependerá de lo que decida la Administración, ya que es propietaria de ambos terrenos.

SOLUCIÓN PROPUESTA

En conclusión, tras el análisis de todas las opciones planteadas y debido a las diferencias existentes en los distintos documentos se ha decidido realizar una propuesta conservadora que garantice por un lado la correcta ubicación de la parcela, así como de los condicionantes urbanísticos para poder realizar el edificio garantizando en todo momento el cumplimiento de la norma.

- Lindero A: Retranqueo de la fachada 5 metros del murete de ladrillos que existe actualmente, cumpliendo así la normativa.
- Lindero X: Retranqueo 5 metros del espacio reservado para viario o espacio libre público.
- Lindero Z: Retranqueo de la fachada 5 metros del viario o espacio libre público
- Lindero S1: Retranque 5 m de límite de parcela

1.3.7 - Cumplimiento del CTE.

El presente documento desarrolla toda la documentación necesaria para la obra de un edificio para uso sanitario en Madrid. La redacción de este proyecto contiene todo lo necesario para la definición completa de la obra, según la normativa vigente y los requerimientos aportados por los servicios técnicos.

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:

1-. 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.

2-. Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y reducida el uso y circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.

3-. Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

4-. Facilitación para el acceso de los servicios postales, mediante la dotación de las instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales, según lo dispuesto en su normativa específica.

- Requisitos básicos relativos a la seguridad:

Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, 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.

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 de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

- Requisitos básicos relativos a la habitabilidad:

Higiene, salud y protección del medio ambiente, 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 contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

Todos los elementos constructivos verticales (particiones interiores, paredes separadoras de zonas comunes interiores, paredes separadoras de salas de máquinas, fachadas) cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

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.

1.3.8 – Normativa de obligado cumplimiento.

De acuerdo con el artículo 1º A). Uno, del Decreto 462/1971, de 11 de marzo, en la ejecución de las obras deberán observarse las normas vigentes aplicables sobre construcción. A tal fin se incluye a continuación el índice de la relación no exhaustiva de la

normativa técnica aplicable, que se especifica en el Anexo correspondiente en el presente proyecto.

0) Normas de carácter general

0.1 Normas de carácter general

1) Estructuras

1.1 Acciones en la edificación

1.2 Acero

1.3 Fabrica de Ladrillo

1.4 Hormigón

1.5 Madera

1.6 Cimentación

2) Instalaciones

2.1 Agua

2.2 Ascensores

2.3 Audiovisuales y Antenas

2.4 Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria

2.5 Electricidad

2.6 Instalaciones de Protección contra Incendios

3) Cubiertas

3.1 Cubiertas

4) Protección

4.1 Aislamiento Acústico

4.2 Aislamiento Térmico

4.3 Protección Contra Incendios

4.4 Seguridad y Salud en las obras de Construcción

4.5 Seguridad de Utilización

5) Barreras arquitectónicas

5.1 Barreras Arquitectónicas

6) Varios

6.1 Instrucciones y Pliegos de Recepción

6.2 Medio Ambiente

6.3 Otros

1.4 PRESTACIONES DEL EDIFICIO

1.4.1. Prestaciones producto de los requisitos básicos del CTE.

Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. Se indicarán en particular las acordadas entre promotor y proyectista que superen los umbrales establecidos en CTE.

Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE, no existen acuerdos entre promotor y proyectista para superar los umbrales establecidos en CTE. Se indican a continuación las exigencias básicas que ha de cumplir el edificio en cumplimiento del CTE.

Prestaciones derivadas de los requisitos básicos relativos a la seguridad:

- Seguridad estructural (DB SE)

- Resistir todas las acciones e influencias que puedan tener lugar durante la ejecución y uso, con una durabilidad apropiada en relación con los costos de mantenimiento, para un grado de seguridad adecuado.
- Evitar deformaciones inadmisibles, limitando a un nivel aceptable la probabilidad de un comportamiento dinámico y degradaciones o anomalías inadmisibles.
- Conservar en buenas condiciones para el uso al que se destina, teniendo en cuenta su vida en servicio y su coste, para una probabilidad aceptable.

- Seguridad en caso de incendio (DB SI)

- Se han dispuesto los medios de evacuación y los equipos e instalaciones adecuados para hacer posible el control y la extinción del incendio, así como la transmisión de la

alarma a los ocupantes, para que puedan abandonar o alcanzar un lugar seguro dentro del edificio en condiciones de seguridad.

- El edificio tiene fácil acceso a los servicios de los bomberos. El espacio exterior inmediatamente próximo al edificio cumple las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción.
- El acceso desde el exterior está garantizado, y los huecos cumplen las condiciones de separación para impedir la propagación del fuego entre sectores.
- No se produce incompatibilidad de usos.
- La estructura portante del edificio se ha dimensionado para que pueda mantener su resistencia al fuego durante el tiempo necesario, con el objeto de que se puedan cumplir las anteriores prestaciones. Todos los elementos estructurales son resistentes al fuego durante un tiempo igual o superior al del sector de incendio de mayor resistencia.
- No se ha proyectado ningún tipo de material que por su baja resistencia al fuego, combustibilidad o toxicidad pueda perjudicar la seguridad del edificio o la de sus ocupantes.

- Seguridad de utilización y accesibilidad (DB SUA)

- Los suelos proyectados son adecuados para favorecer que las personas no resbalen, tropiecen o se dificulte la movilidad, limitando el riesgo de que los usuarios sufran caídas.
- Los huecos, cambios de nivel y núcleos de comunicación se han diseñado con las características y dimensiones que limitan el riesgo de caídas, al mismo tiempo que se facilita la limpieza de los acristalamientos exteriores en condiciones de seguridad.
- Los elementos fijos o practicables del edificio se han diseñado para limitar el riesgo de que los usuarios puedan sufrir impacto o atrapamiento.

- Los recintos con riesgo de aprisionamiento se han proyectado de manera que se reduzca la probabilidad de accidente de los usuarios.
- El dimensionamiento de las instalaciones de protección contra el rayo se ha realizado de acuerdo al Documento Básico SUA 8 Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo.
- El acceso al edificio y a sus dependencias se ha diseñado de manera que se permite a las personas con movilidad y comunicación reducidas la circulación por el edificio en los términos previstos en el Documento Básico SUA 9 Accesibilidad y en la normativa específica.

Prestaciones derivadas de los requisitos básicos relativos a la habitabilidad:

- Salubridad (DB HS)

- En el presente proyecto se han dispuesto los medios que impiden la penetración de agua o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños, con el fin de limitar el riesgo de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de los edificios y en sus cerramientos como consecuencia del agua procedente de precipitaciones atmosféricas, de escorrentías, del terreno o de condensaciones.

Prestaciones en relación a requisitos funcionales

- Utilización:

- Los núcleos de comunicación (escaleras y ascensores, en su caso), se han dispuesto de forma que se reduzcan los recorridos de circulación y de acceso a las viviendas.
- Las superficies y las dimensiones de las dependencias se ajustan a las necesidades de La propiedad, cumpliendo los mínimos establecidos por las normas de habitabilidad vigentes.
- Acceso a los servicios:
- Se ha proyectado el edificio de modo que se garantizan los servicios de telecomunicación (conforme al Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de Febrero, sobre

Infraestructuras Comunes de Telecomunicación), así como de telefonía y audiovisuales.

1.4.2. Limitación de usos.

- Limitación de usos del edificio en su conjunto

- El edificio sólo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto.
- La dedicación de alguna de sus dependencias a un uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de nueva licencia.
- Este cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni menoscabe las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.

- Limitación de uso de las instalaciones

- Aquellas que incumplan las precauciones, prescripciones y prohibiciones de uso de sus instalaciones, contenidas en el Manual de Uso y Mantenimiento del edificio.

Las exigencias básicas deben cumplirse en el proyecto, la construcción, el mantenimiento y la conservación de los edificios y sus instalaciones (art.1.4.)

Madrid, julio de 2021



Miguel San Juan. Arquitecto.
SAN JUAN ARQUITECTURA S.L.