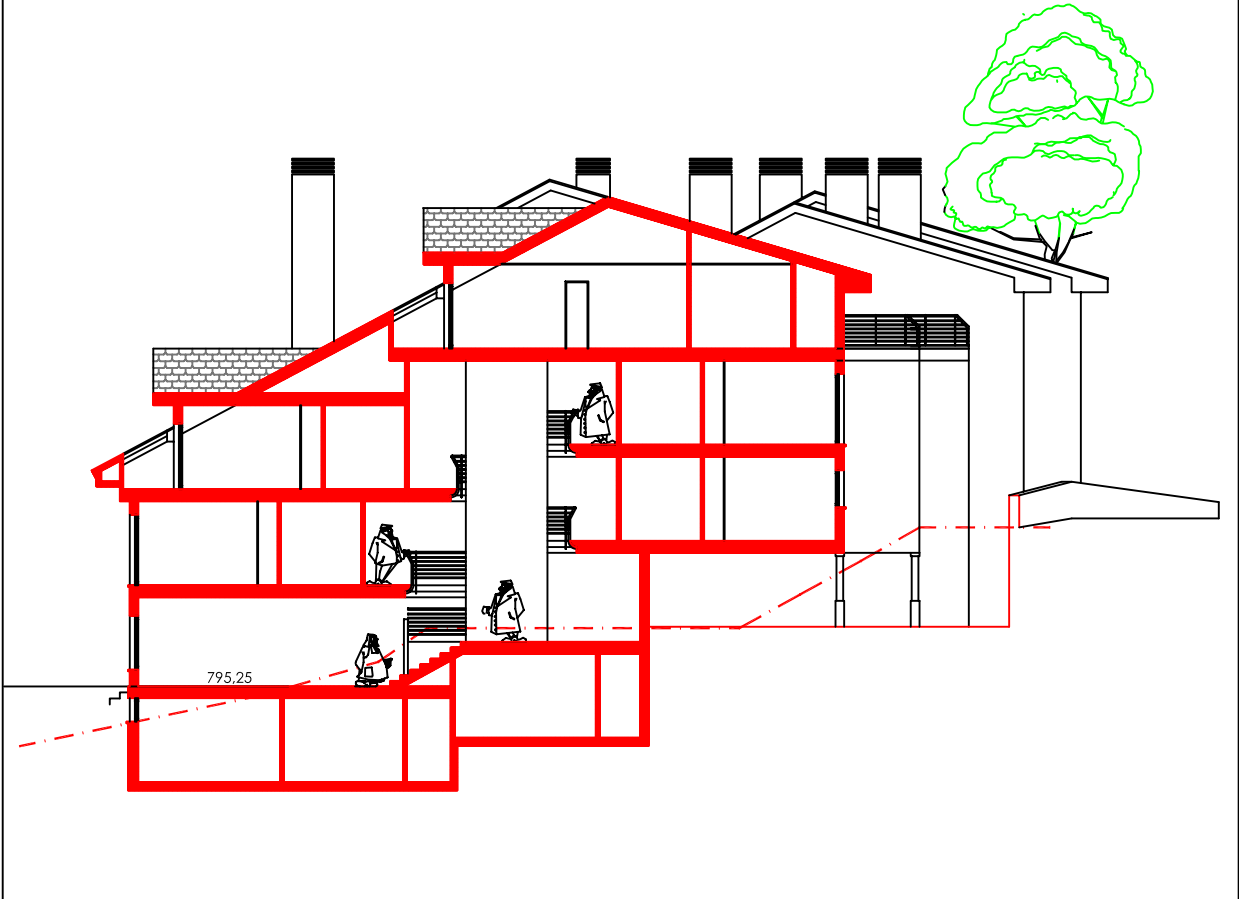


PROYECTO de

RESIDENCIA Y CENTRO DE DIA para la tercera edad "LA NAJARRA"
Calle Alondra. Urbanización "El Arenal" MIRAFLORES DE LA SIERRA

propiedad

interwebb rwo 633 SL



EXPEDIENTE 06.725
 PROYECTO de EJECUCION de Residencia para la Tercera Edad
 EMPLAZAMIENTO: c/ Alondra c/v Camino de las vacas Urb. El Arenal
 MIRAFLORES DE LA SIERRA (Madrid)
 PROPIEDAD: INTERWEBB RWO 633 SL
 ARQUITECTO: JAVIER DEL BARRIO JUNQUERA

1 MEMORIA DESCRIPTIVA

MD.2.- INFORMACION PREVIA.-

Se pretende la construcción de un edificio destinada a residencia para la tercera edad en la parcela que la propiedad posee en Miraflores de la Sierra , en la urbanización El Arenal con fachada a las calles Alondra y al camino de las vacas, proyectándose el acceso por el citado camino de las vacas.

La parcela se encuentra calificada como equipamiento dotacional privado, habiéndose presentado con fecha de entrada 10 de Diciembre de 2.002 , propuesta al Ayuntamiento de Miraflores con objeto de que se considerara la oportunidad de aplicar el artículo 9.4.8 b de las N.N.S.S vigentes en lo referente al aumento de la ocupación y edificabilidad al tratarse de una instalación de interés social. En dicha propuesta, se establece una ocupación de 890 m² y una edificabilidad total de 3.380 m².

Tras los oportunos informes técnicos favorables, el Excelentísimo Ayuntamiento de Miraflores de la Sierra, en pleno extraordinario de fecha 20 de diciembre de 2002, tomo el acuerdo de aceptar la propuesta.

CONDICIONES URBANISTICAS.-

El solar sobre el que se actúa, se encuentra dentro del suelo urbano según las N.N.S.S vigentes y posee todos los servicios urbanísticos a través de las redes generales municipales.

La ordenanza general de aplicación para el solar es la de EQUIPAMIENTO PRIVADO, y como ya se ha dicho al principio, se ha modificado su ocupación y edificabilidad en virtud del punto 9.4.8 de las citadas Normas y por el acuerdo de Pleno Municipal ya citado con los siguientes resultados:

	Coeficientes según Ordenanza	Aplicados a la superficie de proyecto
Tipología de edificación	Edificación Aislada	Edificación Aislada
Uso Principal	Equipamiento Privado Dotacional	Residencia para la Tercera Edad
Parcela mínima	500 m ²	1.310 m ²
Ocupación	890 m ²	775,47 m ²
Edificabilidad	3.380 m ²	3.290,96 m ²
Nº de plantas sobre rasante	Dos + Ap. cubierta	Dos + Ap. cubierta
Retranqueos	3m a todos los linderos	3m a todos los linderos
Altura máxima a cornisa	7 m	7 m

Todas las condiciones relacionadas se cumplen en el presente proyecto.

MD.3.-DESCRIPCION DEL PROYECTO.-

El proyecto se compone en dos niveles por planta, adaptándose a la topografía del terreno que en dirección Norte Sur, presenta un desnivel que va de 5 a 7 metros.

Por la fachada sur, se obtienen los siguientes niveles:

Planta Semisótano destinada a unidades de la zona de atención especializada y servicios generales.

Planta Baja destinada a unidades de la zona de relación y comedor.

Planta Primera destinada a unidades de la zona Residencial

Planta bajo cubierta destinada a unidades de la zona Residencial.

Por la fachada Norte, el nivel de semisótano, es sótano y se dedica a instalaciones, peluquería, capilla y velatorio-mortuorio. El nivel de planta baja se convierte en semisótano, destinado a aparcamiento abierto y zona de administración y sala de usos múltiples para uso conjunto de residencia y centro de día.

El nivel superior de la planta primera, se convierte en baja, destinada a zona residencial.

El nivel superior de la planta bajo cubierta, se convierte en la primera planta, por esta fachada. Sobre esta se proyecta una segunda planta bajo cubierta desde este nivel.

El acceso al edificio se hace a la cota del nivel inferior de la planta baja.

La comunicación entre niveles y plantas, se realiza a través de tres escaleras y dos ascensores, ambos con salida a todos los niveles y capacidad para sillas de ruedas.

En el nivel de acceso, denominado nivel 0, se encuentra la zona de relación, planteada en principio diáfana y que se compartimentara en función de las necesidades que el uso del centro requiera. También se encuentra en este nivel, el comedor con oficio. El nivel superior de esta planta, denominado nivel +1, esta ocupado por la zona de administración y aseos comunes para ambos sexos y uso para minusválidos, la recepción y una sala de usos múltiples para uso común de la residencia y el centro de día.

Bajo esta planta, se encuentran los niveles -1 y -2. En el nivel -1, se encuentran los cuartos de instalaciones, la lavandería, la peluquería, la capilla, el almacén general y el velatorio. En el -2, la consulta médica, la sala de usos múltiples, la cocina, los aseos de residentes y personal, los vestuarios y otros almacenes.

Sobre la planta de acceso, se encuentran los niveles +2 y +3 destinados a habitaciones en número de 25, de ellas 24 individuales y 1 doble, enfermería, cuarto para enfermeras de planta, y almacén de lencería y artículos de limpieza.

Los dos niveles de la siguiente planta, se denominan +4 y +5. El primero es abuhardillado y esta compuesto por ocho habitaciones individuales y dos dobles, todas ellas con terraza al sur. En el nivel +5, se proyectan 15 habitaciones individuales, el cuarto para enfermeras y almacén. Sobre el nivel 5, se proyecta un último nivel bajo cubierta, con nueve habitaciones dobles, con una zona propia de estancia y una pequeña cocina, pensados fundamentalmente para parejas que siendo válidos, puedan hacer las cenas o desayunos en su propia habitación, disponiendo así mismo de una pequeña terraza orientada al sur.

Todos los espacios comunes de relación, son lo suficientemente diáfanos y relacionados entre si como para facilitar la orientación del residente en todo momento.

CUADRO DE SUPERFICIES UTILES Y CONSTRUIDAS RESIDENCIA DE ANCIANOS

	SUP. UTIL	SUP. CONSTRUIDA
PLANTA SOTANO		623,17
CIRCULACION VERTICAL	35,03	
CIRCULACIONES 1	54,57	
CIRCULACIONES 2	31,23	
COCINA Y OFICIO	67,92	
VESTUARIOS Y ASEO PERSONAL 1	12,91	
VESTUARIOS Y ASEO PERSONAL 2	12,91	
ALMACEN GENERAL	15,92	
ALMACEN LIMPIEZA	3,75	
ASEOS RESIDENTES	27,63	
SALA DE USOS MULTIPLES	101,73	

CONSULTA MEDICA	24,85	
PELUQUERIA Y PEDICURA	39,98	
INSTALACIONES	40,33	
LAVANDERIA Y PLANCHA	36,66	
CAPILLA	22,18	
MORTUORIO	38,32	
TOTAL PLANTA SOTANO	530,89	623,17
PLANTA BAJA		691,46
CORTA-AIRES	7,67	
ADMINISTRACIÓN DESPACHO 1	11,97	
ADMINISTRACIÓN DESPACHO2	11,70	
ASEOS ADMINISTRACION	7,81	
SALA DE USOS MULTIPLES COMUN	55,30	
COMEDOR Y OFICIO	107,14	
ASEOS COMUNES	31,52	
CIRCULACION VERTICAL	35,03	
CIRCULACION HORIZONTAL, RECEPCION Y ZONA DE RELACION	116,48	
CIRCULACION HORIZONTAL Y ZONA DE RELACION	161,51	
PORCHE 50%	16,14	
APARCAMIENTO 50%	86,56	
TOTAL PLANTA BAJA	648,83	691,46
PLANTA PRIMERA		775,47
HABITACION 1	17,66	
HABITACION 2	17,17	
HABITACION 3	17,19	
HABITACION 4	17,30	
HABITACION 5	17,31	
HABITACION 6	17,84	
HABITACION 7	17,84	
HABITACION 8	17,87	
HABITACION 9	17,92	
HABITACION 10	17,92	
HABITACION 11	17,92	
HABITACION 12	17,92	
HABITACION 13	17,97	
HABITACION 14	19,27	
HABITACION 15	18,57	
HABITACION 16	18,62	
HABITACION 17	21,95	
HABITACION 18	18,61	
HABITACION 19	18,62	
HABITACION 20	18,61	
HABITACION 21	18,62	
HABITACION 22	18,61	
HABITACION 23	18,62	
HABITACION 24	18,61	
HABITACION 25	18,62	
ENFERMERIA	25,84	
CUARTO ENFERMERAS	13,64	

ALMACEN	9,93	
CIRCULACION HORIZONTAL Y ZONA DE RELACION 1	96,60	
CIRCULACION HORIZONTAL Y ZONA DE RELACION 2	56,38	
CIRCULACION VERTICAL	35,03	
TOTAL PLANTA PRIMERA	694,58	775,47
PLANTA SEGUNDA		743,30
HABITACION 1	17,66	
HABITACION 2	17,17	
HABITACION 3	17,19	
HABITACION 4	17,30	
HABITACION 5	17,31	
HABITACION 6	17,84	
HABITACION 7	17,84	
HABITACION 8	17,87	
HABITACION 9	17,92	
HABITACION 10	17,92	
HABITACION 11	17,92	
HABITACION 12	17,92	
HABITACION 13	17,97	
HABITACION 14	19,27	
HABITACION 15	18,57	
HABITACION 16	35,39	
HABITACION 17	18,69	
HABITACION 18	18,70	
HABITACION 19	18,69	
HABITACION 20	18,70	
HABITACION 21	18,69	
HABITACION 22	18,70	
HABITACION 23	18,69	
HABITACION 24	18,70	
HABITACION 25	22,55	
CUARTO ENFERMERAS	13,10	
CIRCULACION HORIZONTAL Y ZONA DE RELACION 1	98,60	
CIRCULACION HORIZONTAL	36,11	
CIRCULACION VERTICAL	35,03	
TOTAL PLANTA SEGUNDA	658,01	743,30
PLANTA BAJO CUBIERTA		457,56
HABITACION 1	32,25	
HABITACION 2	28,42	
HABITACION 3	28,44	
HABITACION 4	28,17	
HABITACION 5	28,52	
HABITACION 6	28,52	
HABITACION 7	28,52	
HABITACION 8	28,52	
HABITACION 9	28,72	
OFICIO PLANTA	13,62	
SALA DE USOS MULTIPLES	23,24	
CIRCULACION HORIZONTAL Y ZONA DE RELACION	85,51	

CIRCULACION VERTICAL	30,59	
TOTAL PLANTA BAJO CUBIERTA	413,04	457,56
TOTAL EDIFICIO	2945,35	3290,96
SOBRE RASANTE	2414,46	2667,79
BAJO RASANTE	530,89	623,17

4. RESUMEN DE DATOS GENERALES DEL PROYECTO

SUPERFICIES CONSTRUIDAS EN LA ACTUACION:

Superficie Construida sobre rasante:	526,83 m2
Superficie Construida bajo rasante:	0,00 m2
Superficie construida en garaje	81,24 m2
Superficie Construida en Viviendas	445,19 m2

Total superficie construida: 526,83 m2

PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL DE LA OBRA PROYECTADA: Asciede el presupuesto de ejecución material de la obra proyectada a la cantidad de: **DOSCIENTOS NOVENTA y CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA y SIETE con CUARENTA y NUEVE euros.**

En Madrid Junio de 2.007

EL ARQUITECTO
Fdo: JAVIER DEL BARRIO JUNQUERA
arquitecto colegiado 3.638

EL PROMOTOR

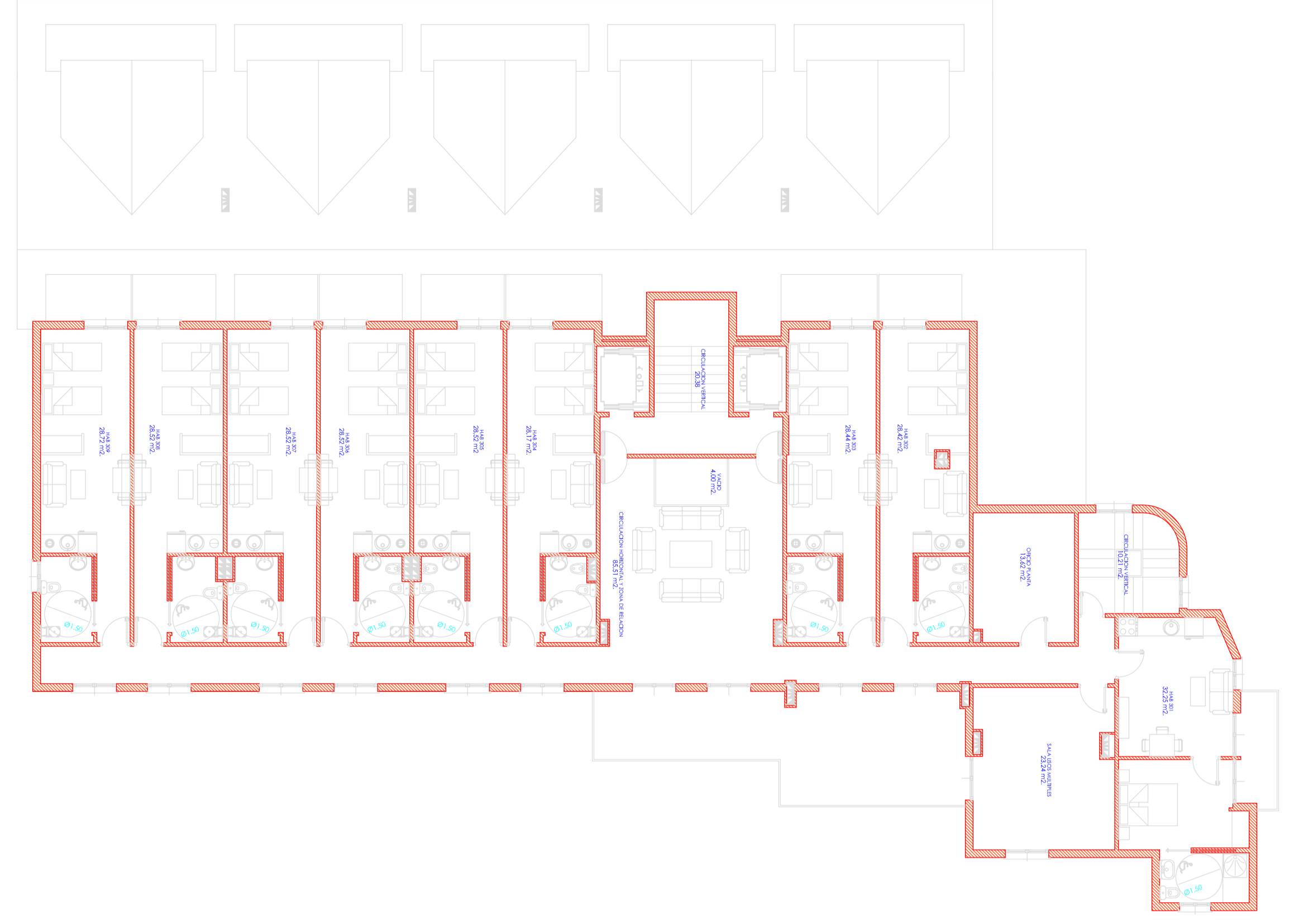
NIVELES 0 y +1
SUPERFICIE CONSTRUIDA 400,82 + 16,14 + 74,50 m² = 691,46 m²



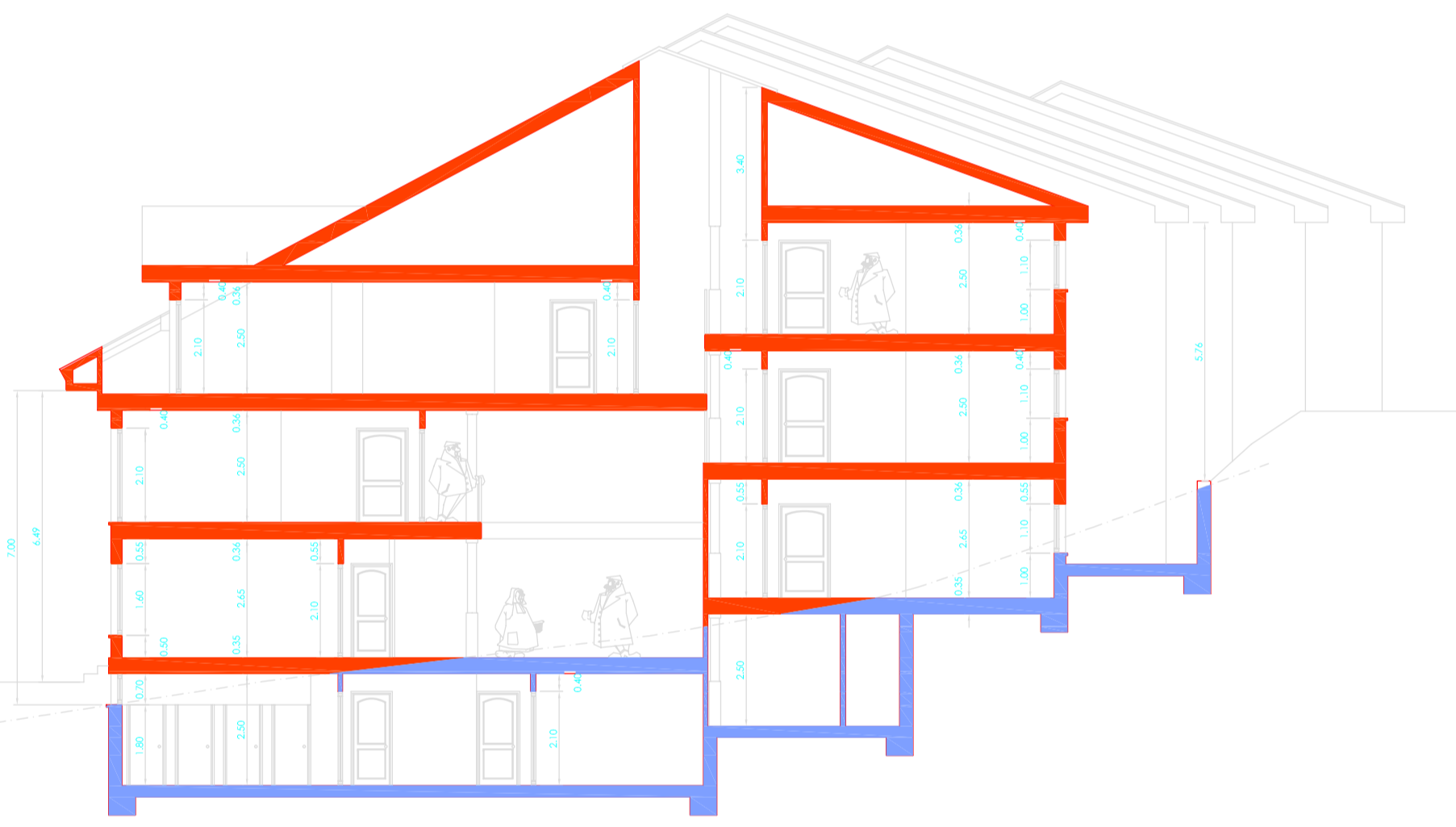
NIVELES -2 y -1
SUPERFICIE CONSTRUIDA 423,17 m²



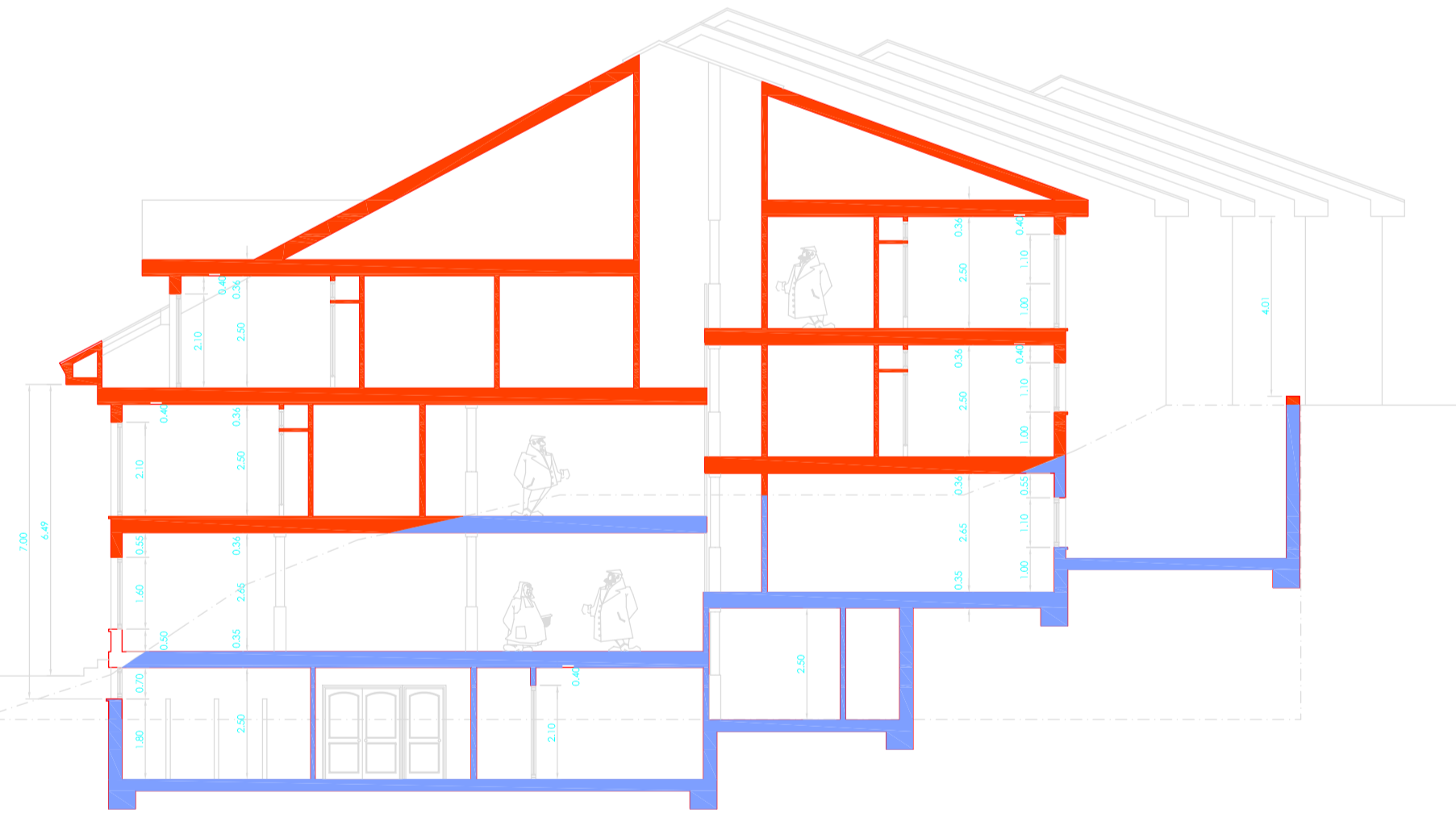
NIVEL +6
SUPERFICIE CONSTRUIDA 457,56 m²



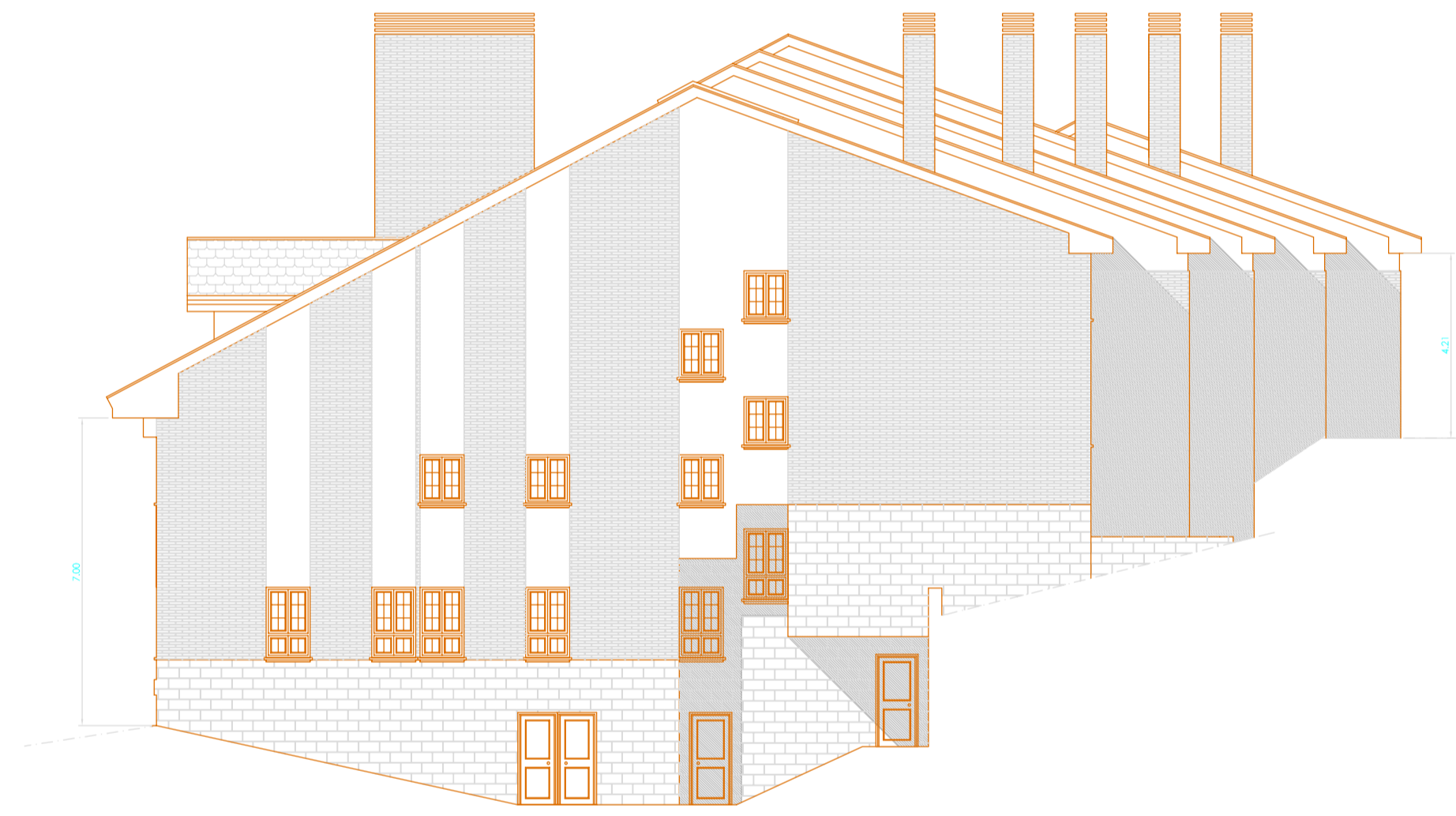
743,30 m²



SECCION A-A



SECCION B-B



ALZADO ESTE



ALZADO SUR



ALZADO NORTE

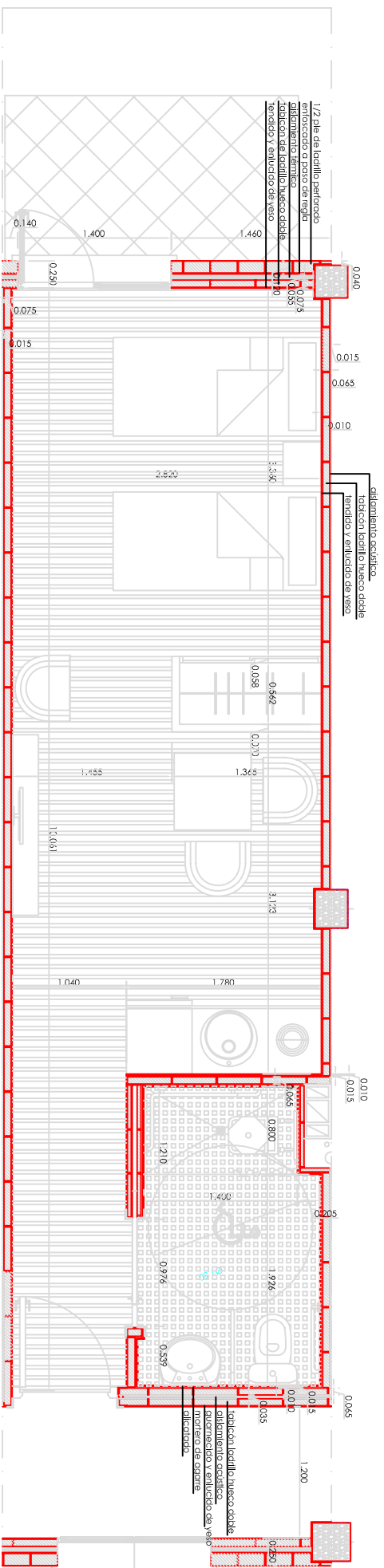


ALZADO OESTE

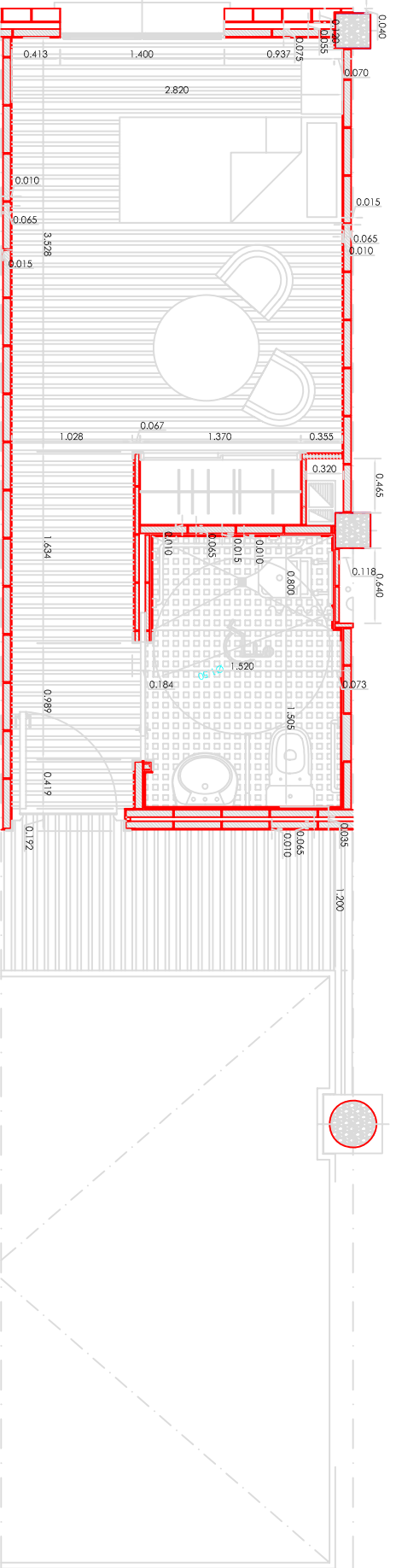
PROYECTO BASICO
RESIDENCIA TERCERA EDAD
C/ Alondra c/v Camino de las vacas
El Arenal MIRAFLORES DE LA SIERRA

propiedad
Interwebb rwo 633 SL

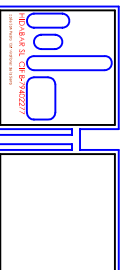
arquitecto
Javier del Barrio Junquera



HABITACION DOBLE TIPO



HABITACION INDIVIDUAL TIPO



PROYECTO DE EJECUCION
RESIDENCIA TERCERA EDAD
C/ Alondra c/V Camino de las vacas
El Arenal MIRAFLORES DE LA SIERRA

Propiedad
Interweeb wno 633 SL

arquitecto
Javier del Bordo Junquera

Expediente Nº
725/06

FECHA
10/07/2006

PLANO Nº
HABITACIONES TIPO
ROBRES C/ERGAARDITOS

PLANO Nº
sustituye o
sustituido por