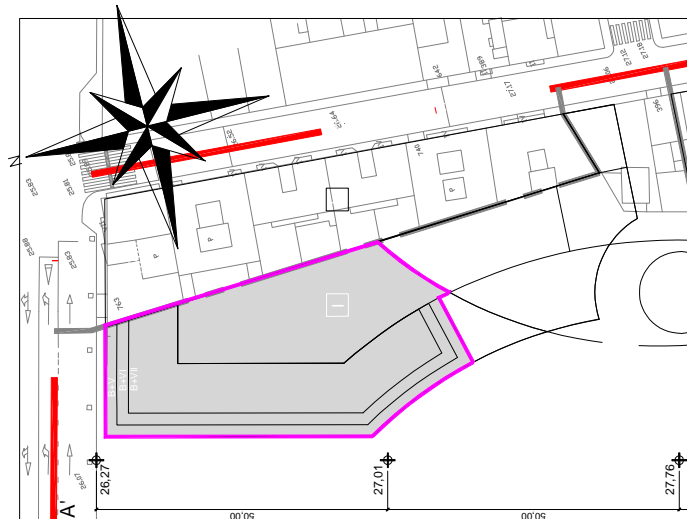
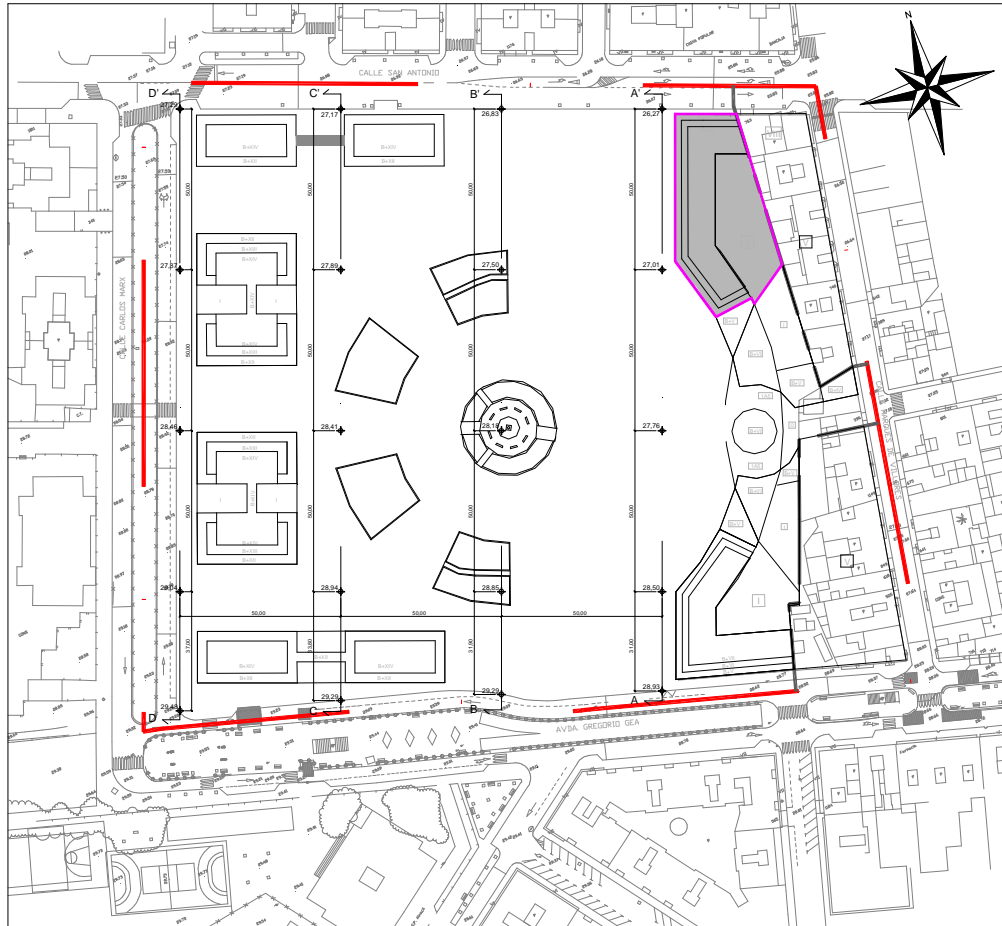


<b><u>MEMORIA DESCRIPTIVA</u></b>
-----------------------------------

## 1. SITUACIÓN DE LA OBRA



## **2. AGENTES INTERVINIENTES**

### Empresa promotora

La construcción de las viviendas está promovida por la empresa promotora Iniciativas Inmobiliarias Ferrobús S.A.

### Empresa constructora

La obra se llevará a cabo por la empresa constructora Vannir Obras y Servicios S.A.

### Proyectista y Director de obra

El proyecto está redactado por el arquitecto Francisco Nebot, que a su vez realizará las funciones de director de obra.

### Director de la ejecución de la obra

La Dirección de la Ejecución de las obras correrá a cargo del Arquitecto técnico D. José Somovilla Vicente.

### Coordinador de seguridad y salud en fase de ejecución

Las funciones de coordinador de seguridad y salud en fase de ejecución de la obra correrán a cargo de D. José Somovilla Vicente.

### Ingeniero

Los proyectos de ingeniería serán redactados por el Ingeniero Francisco Trujillo.

### Ingeniero Telecomunicaciones

El proyecto de telecomunicaciones será redactado por el Ingeniero José María Fort representante de la mercantil Víactiva S.L.

### Estudios geotécnicos

El estudio geotécnico ha sido realizado por Geotecnia Arbona S.L.

### Organismo de Control Técnico

Bureau Veritas

### 3. OBJETO Y DATOS DEL PROYECTO

El objeto del proyecto es la construcción de un edificio de 68 viviendas en régimen mixto (53 unidades de Protección Oficial y 15 viviendas libres), locales comerciales en planta baja y garaje, situado en c/San Antonio y c/en proyecto en Mislata, Valencia.

Las viviendas de Protección Oficial se encuentran en las plantas 1ª a 5ª, mientras que las viviendas libres se encuentran en las plantas ático y sobreático; los locales comerciales en planta baja, sin uso específico y 3 sótanos de garaje con 115 plazas y 92 trasteros.

LOCALIZACIÓN	
Emplazamiento	Parcela E, Sector Conresa
Municipio	Mislata, Valencia
EDIFICABILIDAD	
Superficie del solar	1510,57 m <sup>2</sup>
Superficie construida	6629,60 m <sup>2</sup> t
Nº plantas	3 sótanos, Planta Baja y 7 plantas
DATOS COMPLEMENTARIOS	
Presupuesto Ejecución Material (P.E.M)	4.172.879,96 €
Fecha inicio de obra	1 octubre de 2009
Plazo de ejecución	22 meses
Personal máximo previsto en obras	40 operarios

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SOLAR	C/San Antonio y otras (Parcela E, Sector Conresa, Mislata, Valencia)	
REFERENCIA CATASTRAL	1630235YJ2713S0001FQ	
TIPO DE SUELO	URBANO	
ZONA DE ORDENACIÓN	ZONIFICACIÓN DE ENSANCHE	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	EDIFICACIÓN ABIERTA	
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL	
USOS COMPATIBLES	Terciario, dotacional y talleres.	
USOS INCOMPATIBLES	Industrial y residencial aislado.	
<b>PARÁMETROS</b>	<b>DIMENSIONES SG/PROYECTO</b>	
SUPERF. PARCELA	1510,57 m <sup>2</sup>	
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUP. CONST.= 6.629.,60 m <sup>2</sup> t (6.630,31 m <sup>2</sup> t max)	
COEF. OCUPACIÓN	SUP =100%	
Nº MAX. PLANTAS	PB + 7	
ALTURA MÁX. CORNISA	25,25 m	
ALTURA MÁX. TOTAL	25,60 m	
ÁTICOS	1 pl. Ático y 1 pl. sobreático	
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	3 sótanos	
APROV. CUBIERTA	Sí	
CUERPOS VOLADOS	0,7 m en c/San Antonio 1,0 m en Plaza (1,50 max)	
ALTILLOS	1	



#### 4. CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR

Se procedió a la realización de un Plan de Reforma Interior de la manzana delimitada por las Calles Marques de Villores , San Antonio, Carlos Marx y Avenida Gregorio Gea de Mislata, donde encontramos el solar del presente proyecto.

El solar objeto de proyecto corresponde a la parcela resultante señalada con la letra "E" en el proyecto de Plan de Reforma Interior. Está situada al suroeste de la población, en una zona de expansión. La parcela resultante se muestra en la figura siguiente.

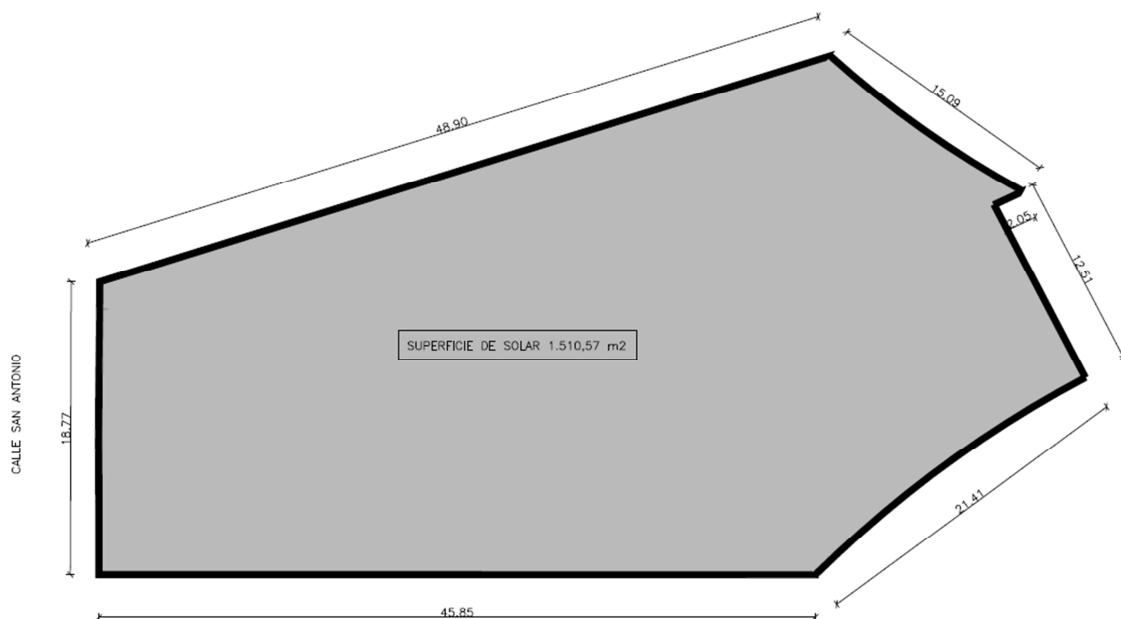


Figura 1.1. Solar resultante

El solar tiene una superficie de 1.510,57 m<sup>2</sup>, con una forma geométrica pentagonal irregular, donde tres de sus lados lindan con la vía pública y dos medianeros. El solar linda al norte con la Calle San Antonio; al sur con la Parcela destinada a equipamiento público SAD; al este con edificio de viviendas recayentes a la Calle Marques de Villores; y al oeste con Plaza Pública.

Las dimensiones exactas a lindes son las siguientes:

- Fachada Norte (c/San Antonio) ..... 18,77 m
- Fachada Sur (espacio equipamiento público/ Nuevo Ayuntamiento).... 27,60 m
- Fachada Este (ed. Recayentes a c/Marqués de Villores) ..... 48,90 m
- Fachada Oeste (Plaza pública) ..... 67,26 m.

La parcela presenta un desnivel entre los vértices recayentes a la plaza pública.

- Edificaciones existentes

Los terrenos sobre los que se desarrolla la promoción se encontraban ocupados por la fábrica de Conresa.

La parcela está delimitada por calles totalmente urbanizadas, aunque el espacio libre del interior de la manzana se encuentra en proceso de urbanización.

La parcela que nos ocupa no se encuentra afectada por ningún tipo de servidumbre.

## 5. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

La edificación del presente proyecto está compuesta por tres plantas de sótano destinadas a aparcamiento, planta baja destinada a locales comerciales, y siete plantas altas destinadas a viviendas, con un total de 68 viviendas, 53 de ellas de protección pública y las restantes 15 libres.

El conjunto está dividido por la parte central en dos bloques con un zaguán cada uno, aprovechando dicha división de manera funcional y constructiva disponiendo la junta de dilatación estructural. El zaguán A recae en la c/San Antonio; el acceso al zaguán B se realiza por la plaza pública.

El zaguán A dispone de un núcleo de comunicación vertical, con escaleras de servicio ventiladas a la fachada interior, y con 2 ascensores que recorren todas las plantas del bloque, excepto en las plantas de sótano, donde solo desciende un ascensor. El segundo ascensor de este bloque no estaba proyectado al inicio de la obra, realizándose dicha modificación *a posteriori*.

El zaguán B dispone de escaleras ventiladas también a la fachada interior, con un solo ascensor en el bloque, que recorre todas las plantas del bloque (incluyendo sótanos).

El zaguán del bloque A dará acceso a un total de 42 viviendas, mientras que el zaguán del bloque B dará acceso a 26 viviendas.

La escalera de los sótanos, se realiza en el bloque B, recayendo la salida directa en la plaza pública.

### DISTRIBUCIÓN DE LAS PLANTAS

#### 5.1 Sótanos

Las tres plantas de sótano constan de un total de 114 plazas de aparcamiento y 91 cuartos trasteros. Del mismo modo, se contempla la colocación de cuartos para el grupo de incendios, grupos de presión, aljibe y cuartos de telecomunicaciones. Así mismo, se proyectan 6 plazas de garaje para minusválidos.

El acceso y salida rodado se realiza a través de rampas de doble sentido de más de 6m de anchura, con una pendiente del 16%, dispuestas en un único tramo recto. A la salida de rampa al exterior, se dispone una meseta de 5m. de longitud por 6m. de anchura.

Las calles de circulación tendrán una anchura de 5m para calles bidireccionales, y de 4,50m para calle unidireccionales.

En el sótano 3 se da servicio a 42 plazas de aparcamiento y 28 trasteros, así como a los cuartos de grupos de presión y cuarto de grupo de incendios.



Fig. 5.1.1. Planta sótano 3

El sótano 2 dispone de 41 plazas de aparcamiento, 26 cuartos trasteros y un cuarto de limpieza.

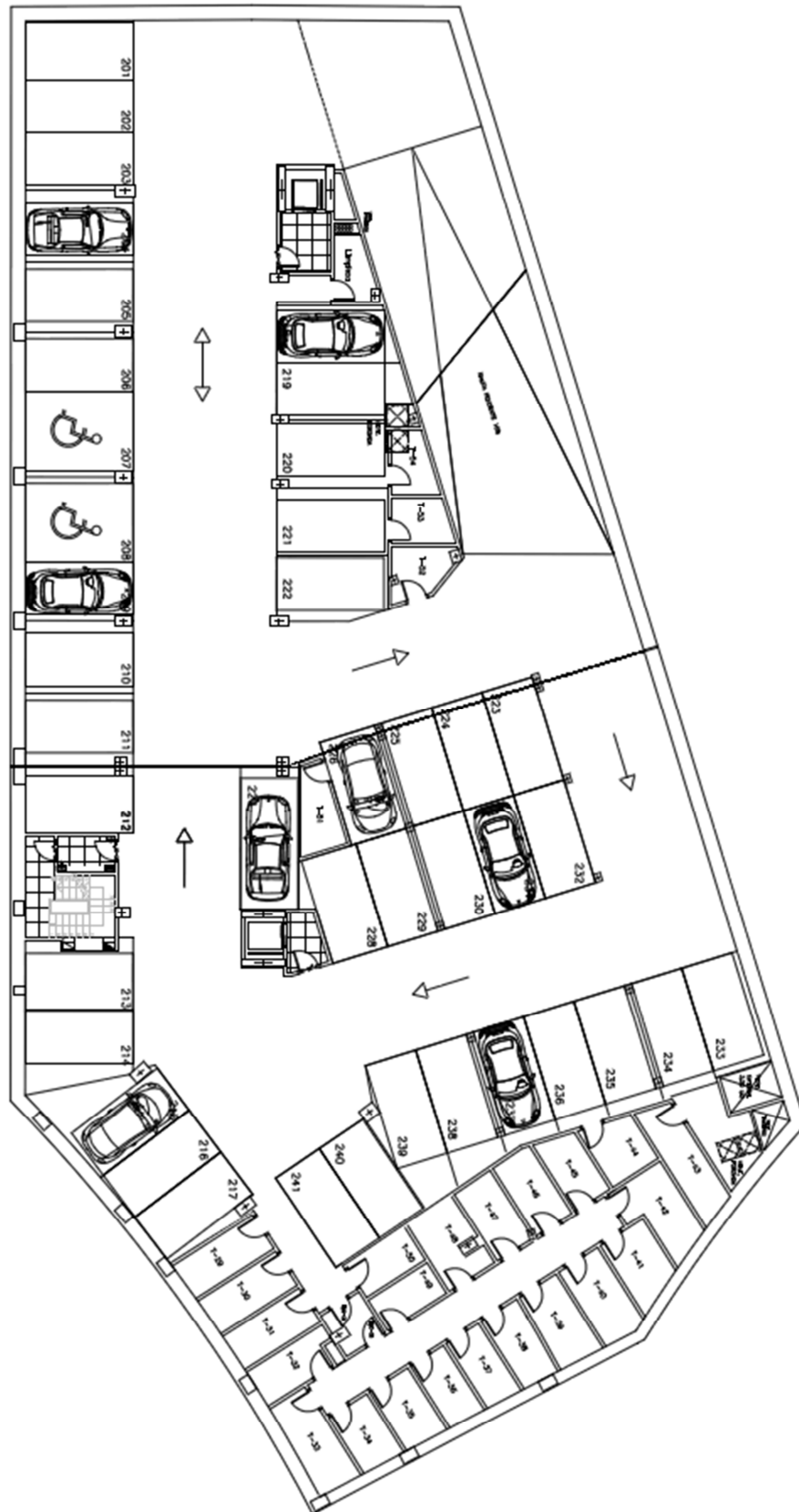


Fig. 5.1.2. Planta sótano 2

En el sótano 1, encontramos 31 plazas de aparcamiento y 37 trasteros.



Fig. 5.1.3. Planta sótano 1

## 5.2 Planta baja

La planta baja ha quedado dividida en un local sin uso específico, que ocupa prácticamente la totalidad de la planta, además de un local para albergar el centro de transformación (recayente en la c/San Antonio) y las escaleras especialmente protegidas de acceso al sótano.

Asimismo, se encuentran los dos zaguanes de acceso al edificio, uno recayente en la calle San Antonio y otro con acceso desde la plaza.

El local comercial proyectado, dispondrá de ventilación e iluminación natural en su punto más interior a través de 4 claraboyas dispuestas en la cubierta del patio interior de la planta 1ª. El local también cuenta con una planta altillo de 72,62 m<sup>2</sup>.

Cabe citar por su envergadura, los espacios destinados a albergar los conductos de ventilación natural y forzada de los sótanos, que desembocan en la cubierta de la planta 1ª.

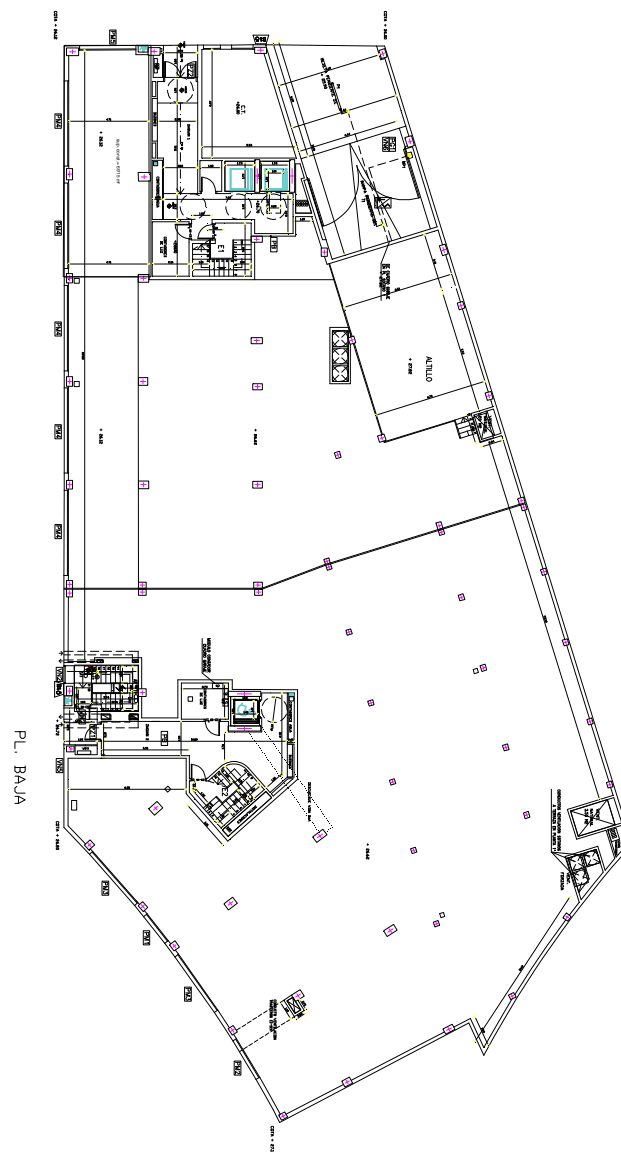


Fig. 5.2.1. Planta baja

**\*Zaguanes**

El zaguán A linda con la calle San Antonio, dispone de dos ascensores, acceso a las escaleras, un espacio para el alojamiento de los contadores de luz y un cuarto de limpieza. A continuación del mismo se encuentra el espacio para el alojamiento del centro de transformación.

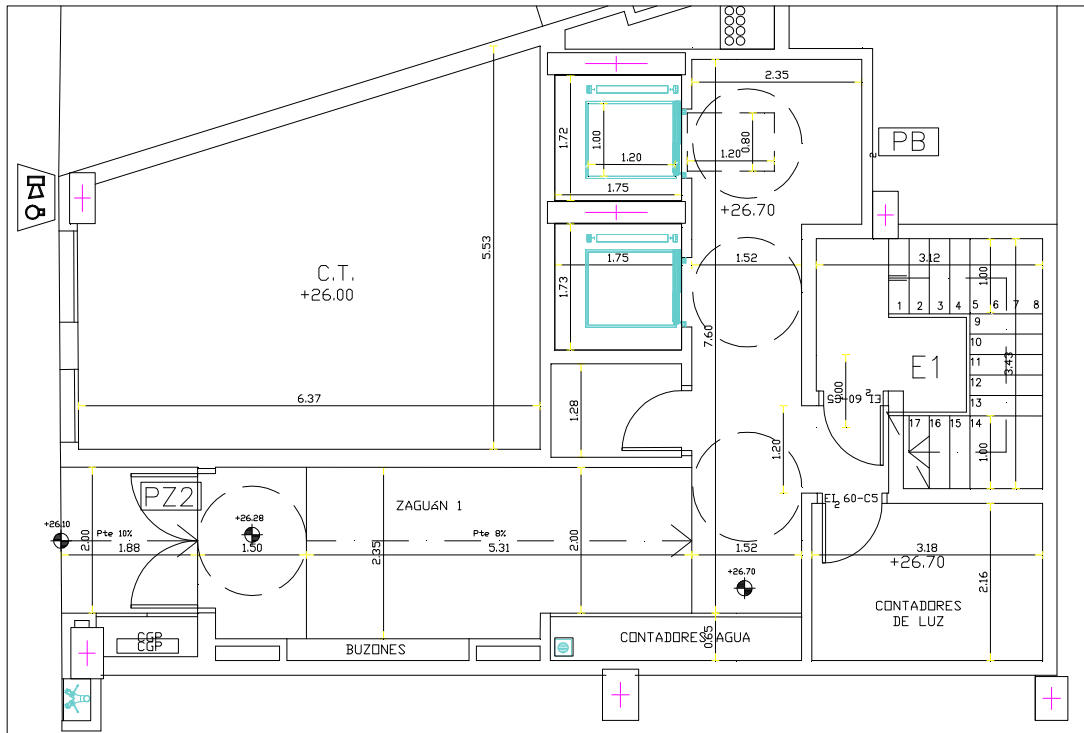


Fig. 5.2.2. Zaguán A

Así mismo, en el acceso al zaguán también se encuentra la salida de las escaleras especialmente protegidas de los sótanos.





### **5.3 Plantas 1ª a 5ª**

Plantas destinadas a viviendas, en este caso, en régimen de protección pública. No se establece una planta tipo para las 5 plantas, ya que dispone de viviendas dúplex en las plantas 1ª y 3ª, además de que la disposición de los balcones no es alineada en la fachada lindante con la plaza pública.

En el bloque A, las plantas 1ª, 3ª y 5ª cuentan con 7 viviendas por planta; en las plantas 2ª y 4ª encontramos 6 viviendas.

En el bloque B, sí existe una distribución tipo en las 5 plantas, disponiendo 4 viviendas por planta.

En planta 1ª, se ha proyectado una cubierta general del patio interior no transitable, a excepción de las terrazas que disponen las viviendas y los pasillos de acceso a las viviendas. Dicha cubierta estará dividida en cubierta general del edificio y un espacio reservado al alojamiento de instalaciones de los locales comerciales de planta baja, en su caso.

### **5.4 Plantas 6ª a 7ª**

Plantas destinadas a viviendas en régimen libre, distribuidas en planta ático y sobreático, con un retranqueo de las plantas anteriores, sucesivo en las dos plantas.

La planta 6ª (ático) dispone de 9 viviendas en total (5 en bloque A y 4 en bloque B), todas ellas con sus respectivas terrazas.

La planta 7ª (sobreático) alojará a 6 viviendas (4 en bloque A y 2 en bloque B), también con sus respectivas terrazas.

### **5.5 Planta cubierta**

Se ha proyectado una cubierta transitable donde se alojarán los casetones de escalera y sala de máquinas de ascensores, así como cuartos para alojar los depósitos de acumulación de energía solar, una zona para albergar aparatos de aire acondicionado y otra para las placas solares.



Fig. 5.3.1. Planta primera

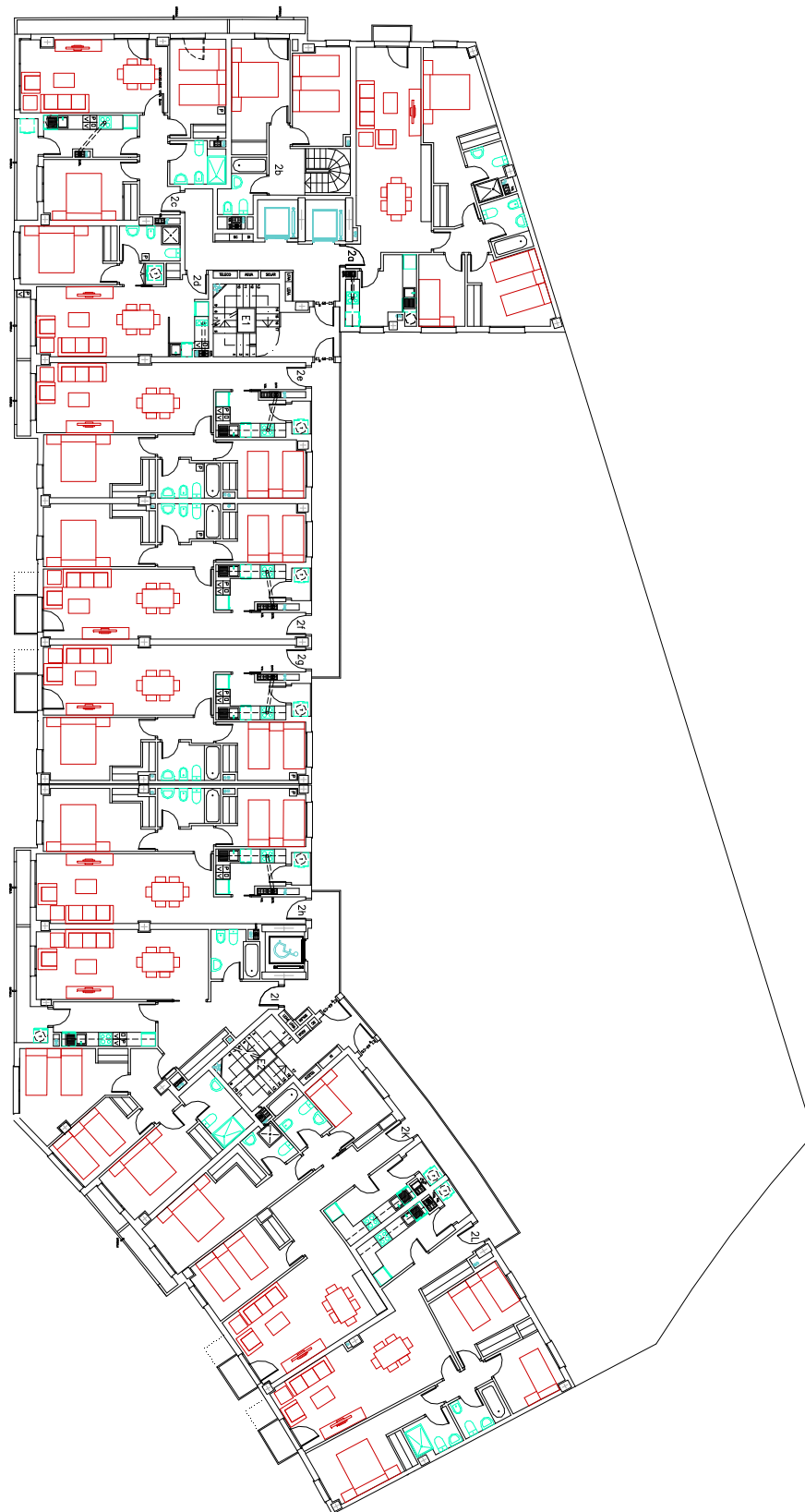


Fig. 5.3.2. Planta segunda y cuarta



Fig. 5.3.3. Planta tercera

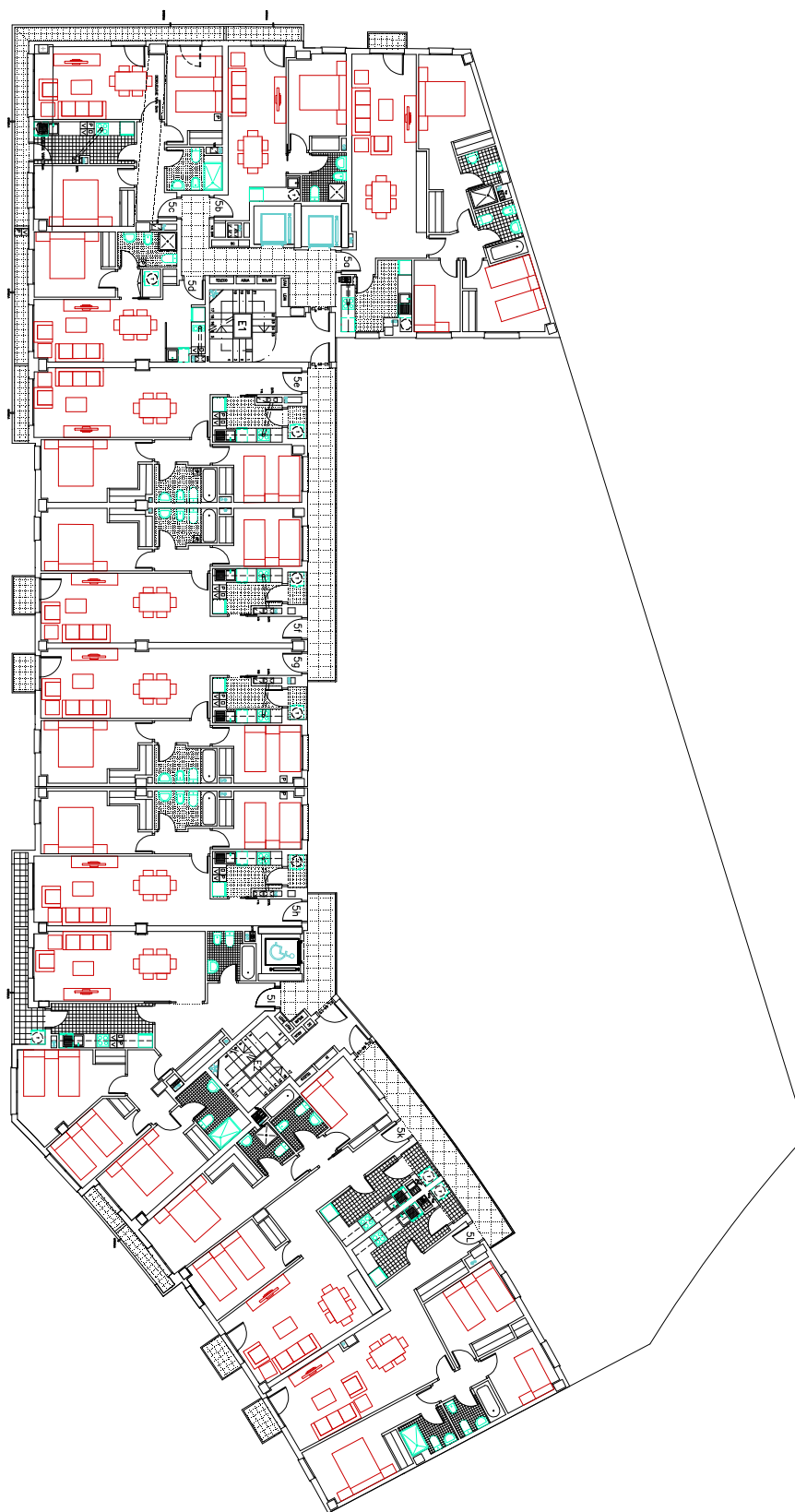


Fig. 5.3.4. Planta quinta

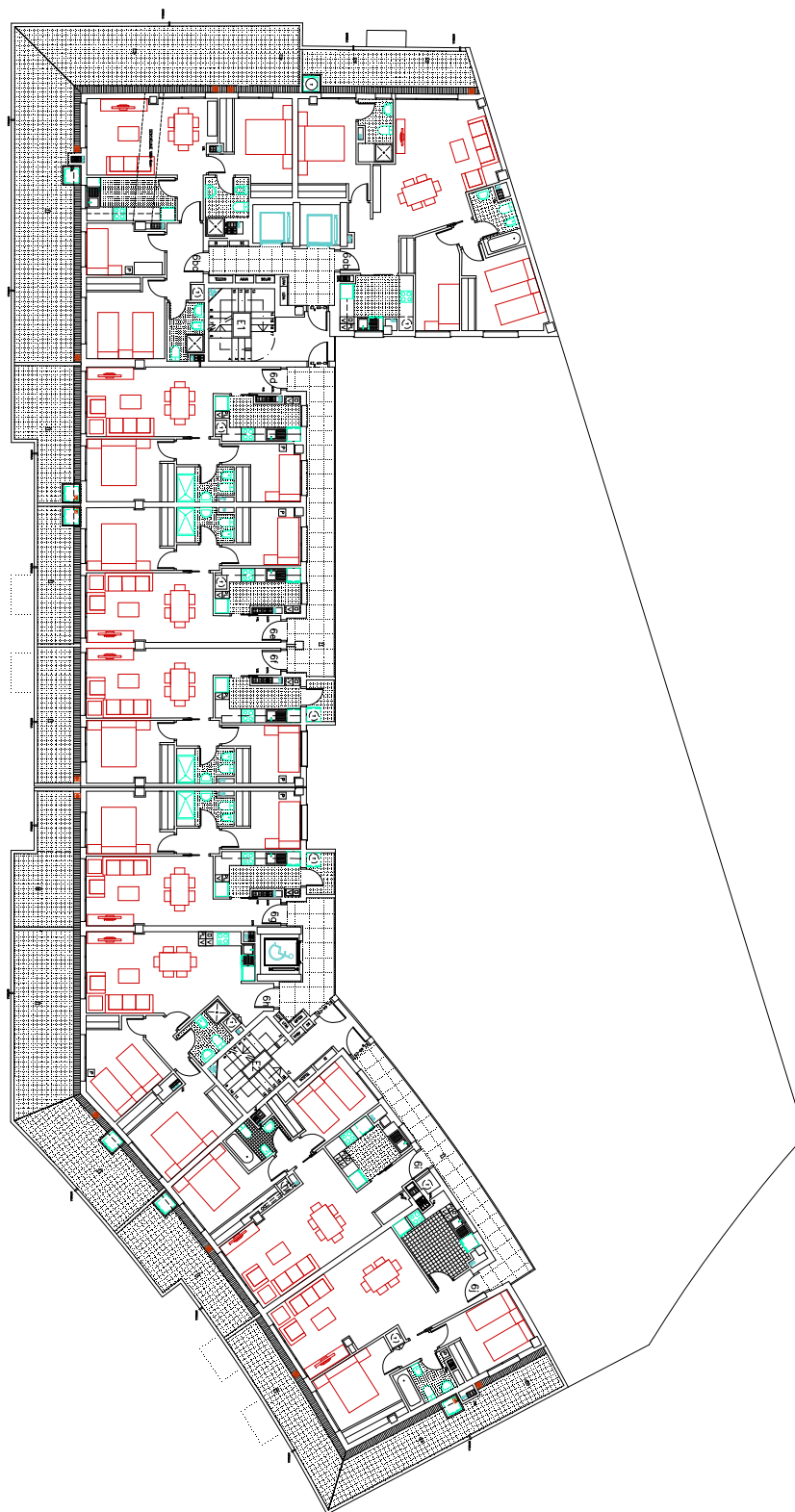


Fig. 5.4.1. Planta sexta

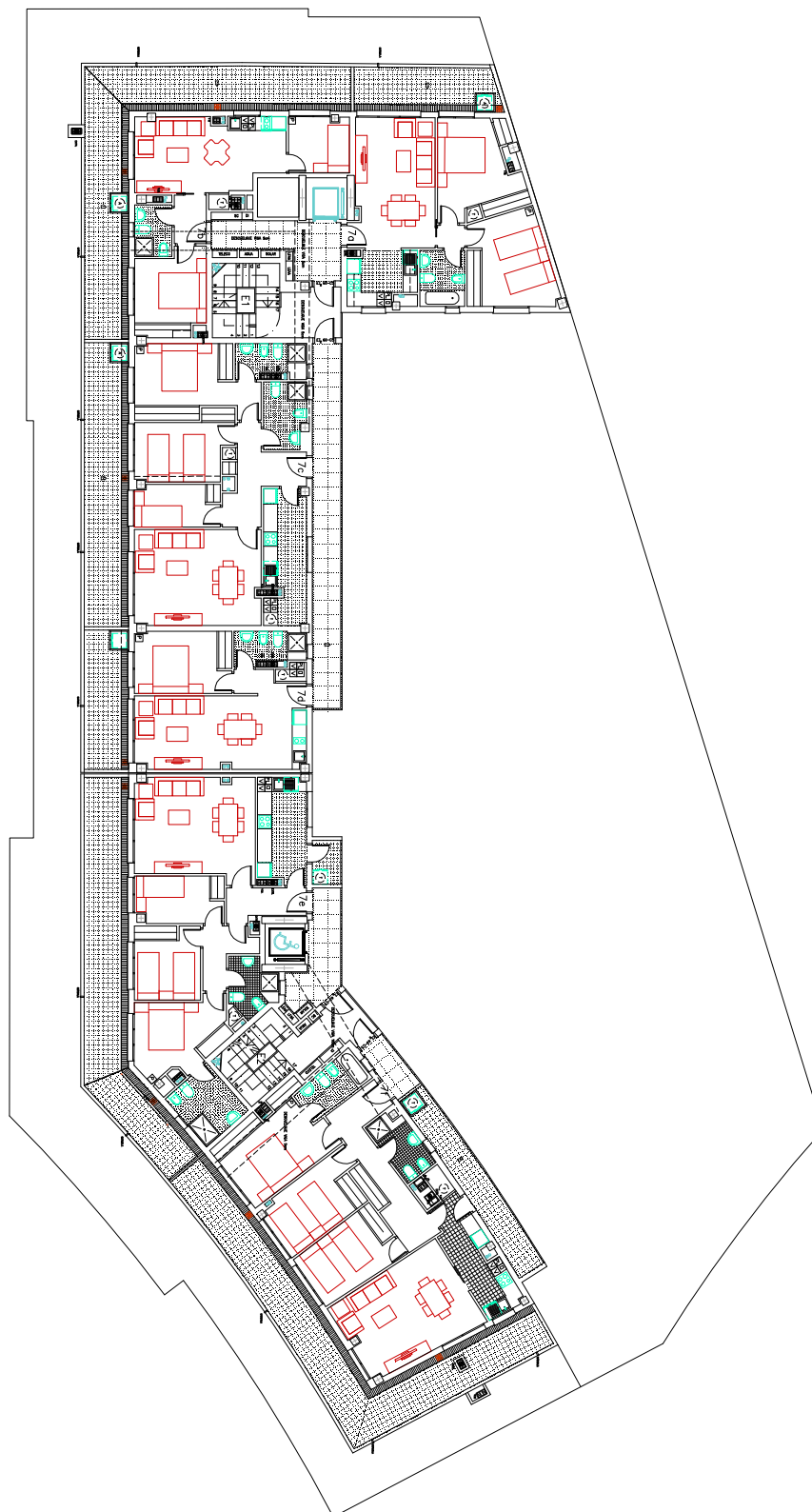


Fig. 5.4.2. Planta séptima

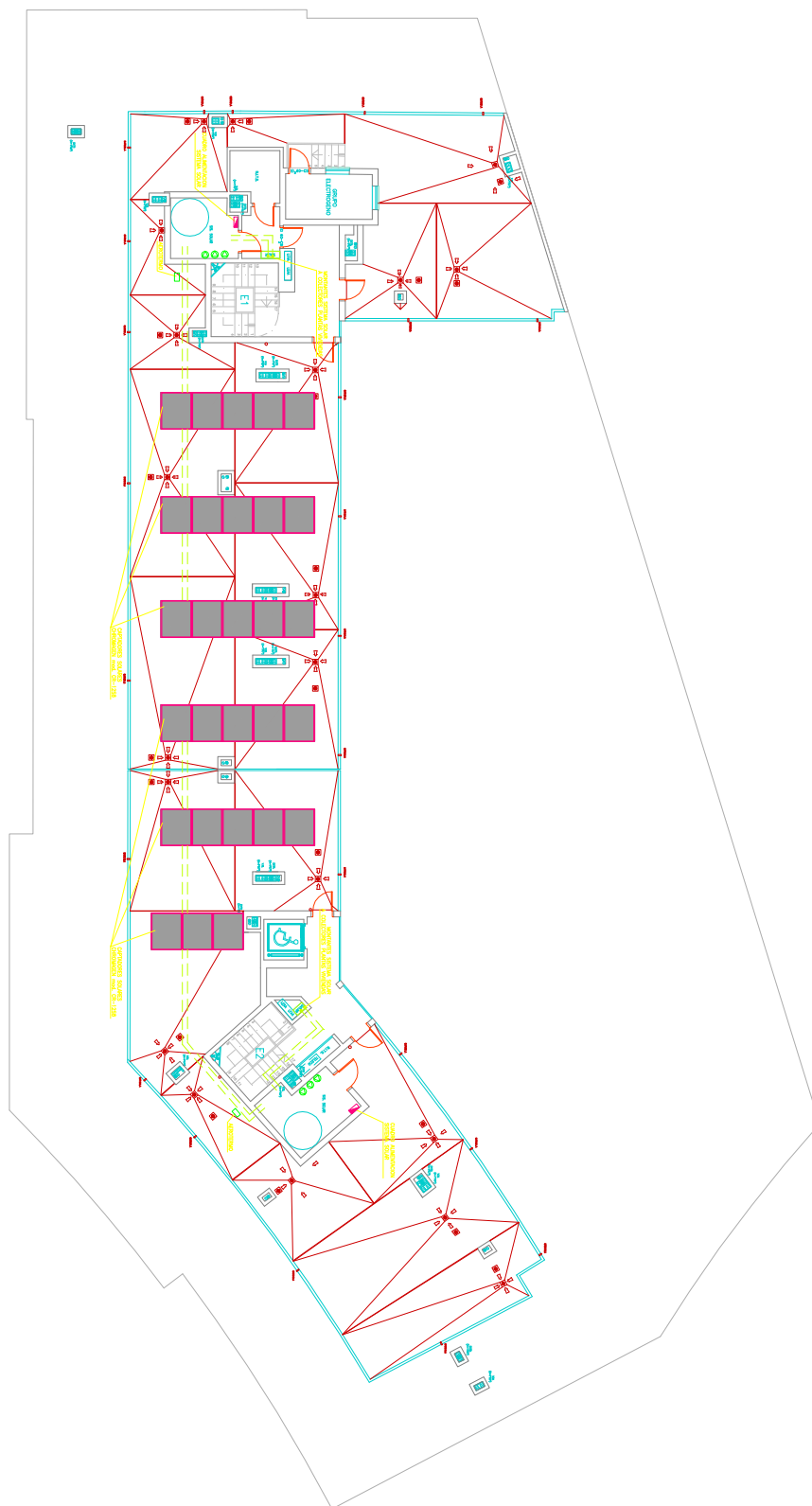


Fig. 5.5.1. Planta Cubierta



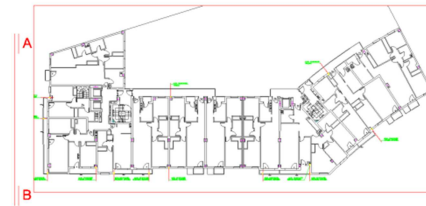
• CUADRO DE SUPERFICIES

A continuación, se representa el cuadro de superficies de las viviendas con los datos de superficie útil, superficie construida (superficie cerrada + terraza cubierta) y terrazas descubiertas. A efectos de cálculo de edificabilidad, las terrazas cubiertas computan al 50% del total de su superficie.

PLANTA	VIVIENDA	SUPERFICIE ÚTIL	SUPERFICIE CONSTRUIDA	TERRAZA DESCUBIERTA
PRIMERA	VIVIENDA A	78,53	87,09	
	VIVIENDA B	64,78	79,43	
	VIVIENDA C	62,50	73,13	
	VIVIENDA D	40,20	44,67	
	VIVIENDA E	63,99	70,04	
	VIVIENDA F	62,70	68,52	0,99
	VIVIENDA G	62,53	68,64	0,99
	VIVIENDA H	61,08	66,94	
	VIVIENDA I	90,00	105,37	
	VIVIENDA K	86,94	96,25	0,99
	VIVIENDA L	80,26	89,38	0,99
SEGUNDA	VIVIENDA A	78,53	87,09	
	VIVIENDA C	62,5	73,13	
	VIVIENDA D	40,21	44,67	
	VIVIENDA E	63,44	70,04	
	VIVIENDA F	62,10	68,52	0,99
	VIVIENDA G	61,92	68,64	0,99
	VIVIENDA H	62,36	66,94	
	VIVIENDA I	90,00	105,37	
	VIVIENDA K	86,94	96,25	0,99
	VIVIENDA L	80,26	89,38	0,99
TERCERA	VIVIENDA A	78,53	87,09	
	VIVIENDA B	64,78	79,43	
	VIVIENDA C	62,5	73,13	
	VIVIENDA D	40,21	44,67	
	VIVIENDA E	63,44	70,04	
	VIVIENDA F	62,10	68,52	0,99
	VIVIENDA G	61,92	68,64	0,99
	VIVIENDA H	62,36	66,94	
	VIVIENDA I	90,00	105,37	
	VIVIENDA K	86,94	96,25	0,99
	VIVIENDA L	80,26	89,38	0,99
CUARTA	VIVIENDA A	78,53	87,09	
	VIVIENDA C	62,5	73,13	
	VIVIENDA D	40,21	44,67	
	VIVIENDA E	63,44	70,04	
	VIVIENDA F	62,10	68,52	0,99
	VIVIENDA G	61,92	68,64	0,99
	VIVIENDA H	62,36	66,94	
	VIVIENDA I	90,00	105,37	

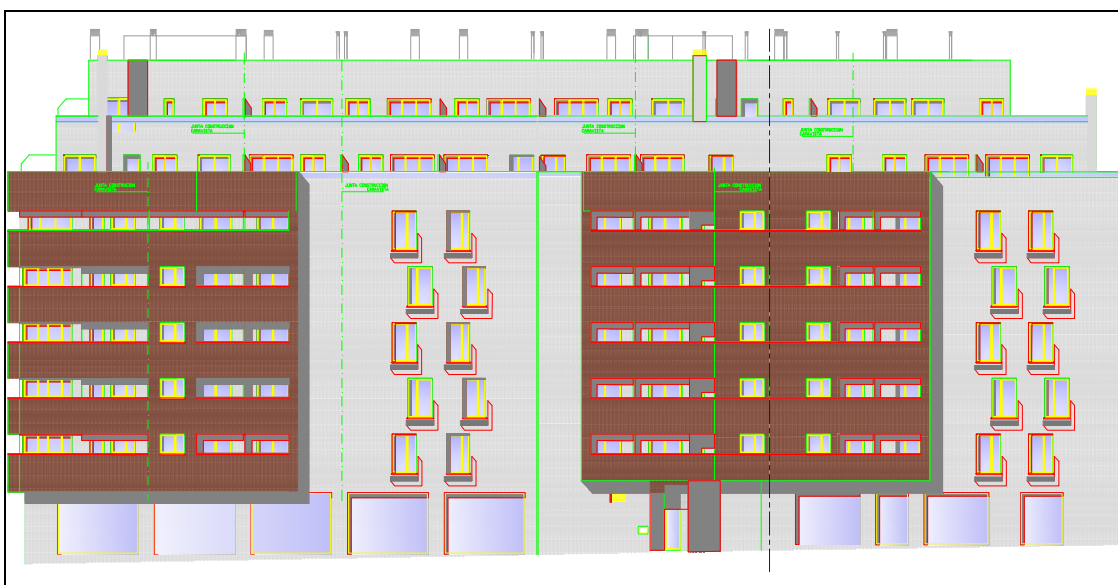
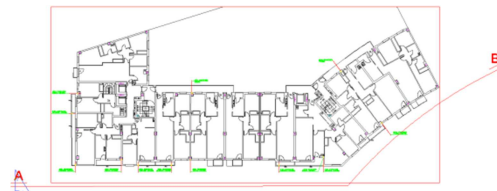
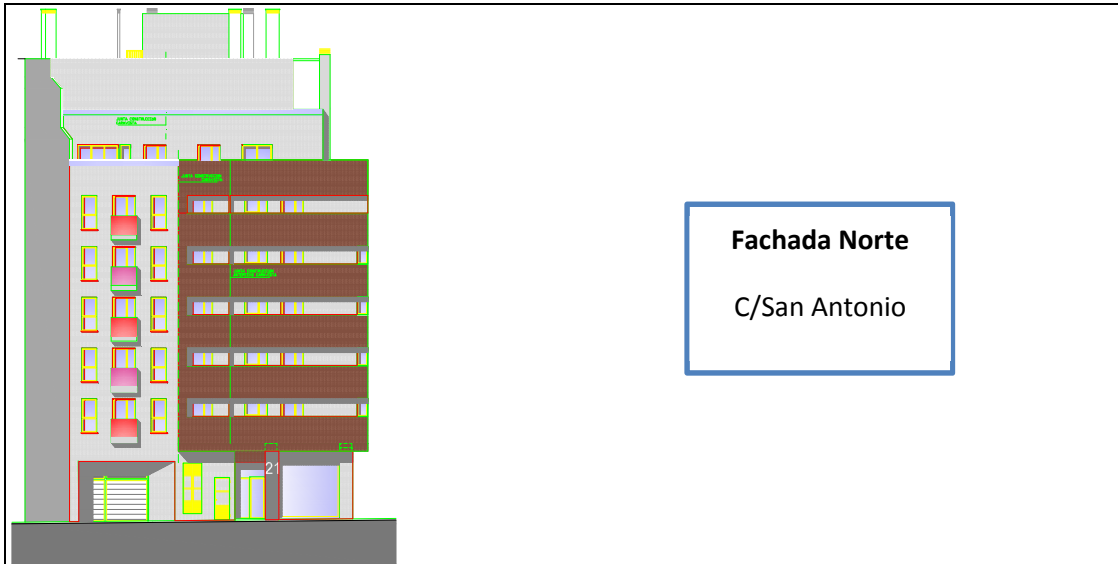
	VIVIENDA K	86,94	96,25	0,99
	VIVIENDA L	80,26	89,38	0,99
QUINTA	VIVIENDA A	78,53	85,90	
	VIVIENDA B	34,53	39,71	
	VIVIENDA C	60,85	73,27	
	VIVIENDA D	38,88	44,63	
	VIVIENDA E	63,44	70,04	
	VIVIENDA F	61,34	66,82	2,37
	VIVIENDA G	61,15	66,94	2,37
	VIVIENDA H	62,36	66,94	
	VIVIENDA I	90,00	105,37	
	VIVIENDA K	86,59	95,55	
	VIVIENDA L	80,09	88,67	
SEXTA	VIVIENDA AB	77,34	86,06	15,24
	VIVIENDA BC	70,88	79,12	72,40
	VIVIENDA D	49,52	54,33	15,47
	VIVIENDA E	49,37	54,63	12,10
	VIVIENDA F	48,76	54,52	12,13
	VIVIENDA G	49,03	54,52	15,15
	VIVIENDA H	57,48	62,96	41,17
	VIVIENDA I	59,74	66,76	16,79
	VIVIENDA J	61,66	68,51	37,25
	VIVIENDA K	61,66	68,51	37,25
SÉPTIMA	VIVIENDA A	56,76	64,23	12,56
	VIVIENDA B	42,97	48,66	42,19
	VIVIENDA C	79,86	87,83	24,20
	VIVIENDA D	39,95	44,28	12,13
	VIVIENDA E	75,79	88,99	35,70
	VIVIENDA F	85,46	94,80	43,66
TOTALES		<b>4.505,39</b>		

Las viviendas A, B, C, D, E, F y G, pertenecerán a la escalera número 1, que corresponde al zaguán A. Mientras que las viviendas H, I, K y L, pertenecerán a la escalera 2, que se accede por el zaguán B. La distribución de las viviendas queda definida en los planos anteriormente expuestos.



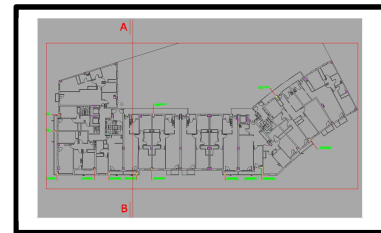
## ALZADOS

### 5.6 Fachadas principales



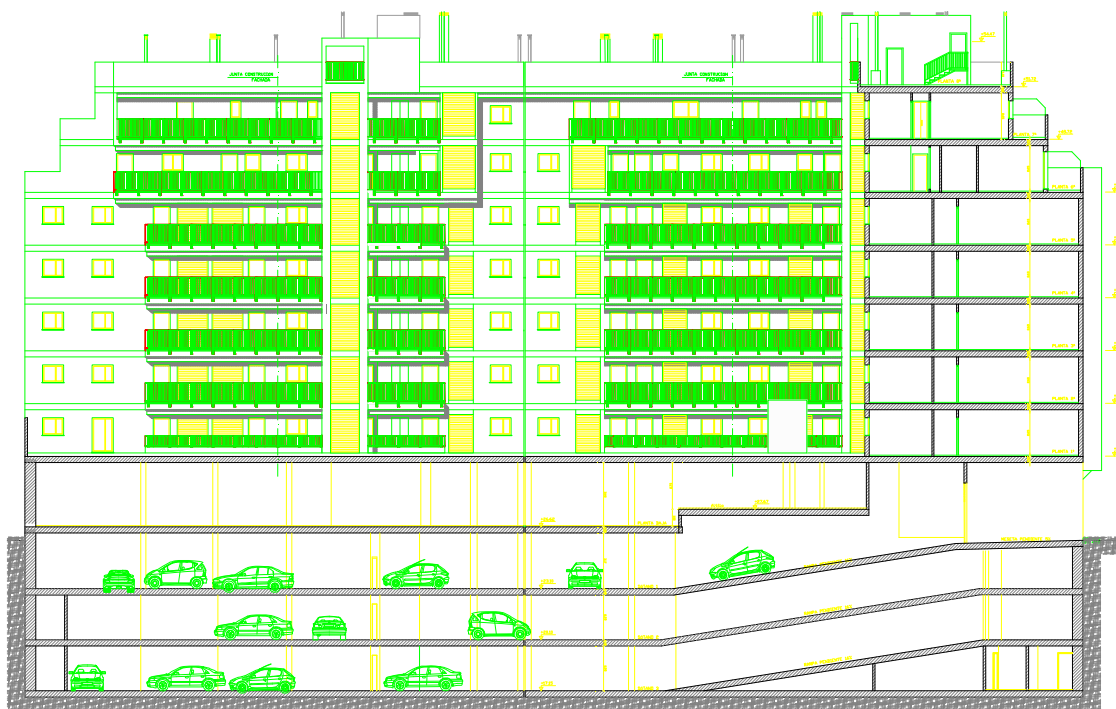
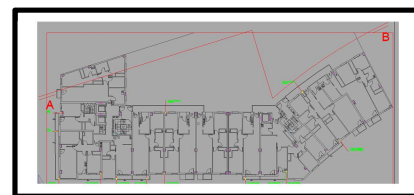
**Fachada Oeste c/Plaza Pública**

## 5.7 Secciones

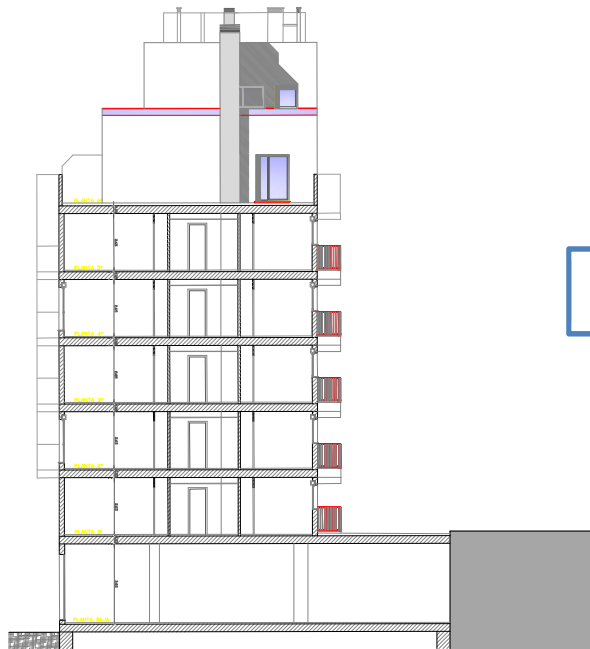


### Fachada Sur

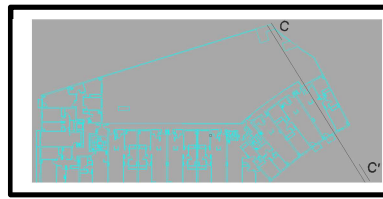
(Sección patio interior)



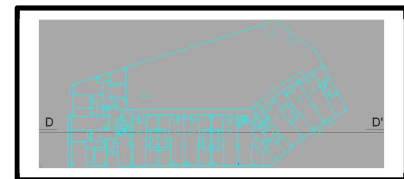
### Fachada Este (sección patio interior)

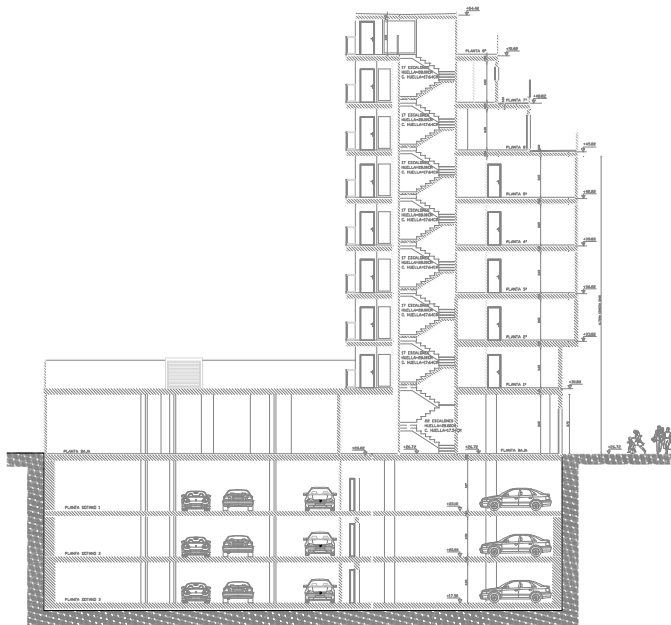


Sección C-C'

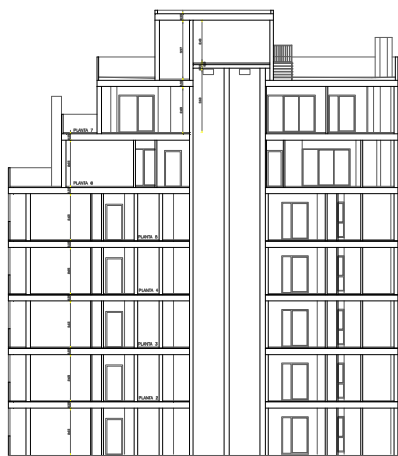
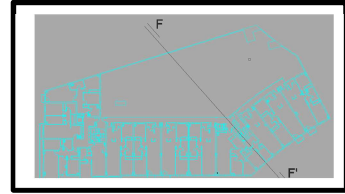


Sección D-D'





Sección F-F'



Sección G-G'

