

**PROYECTO BÁSICO.
SOTANOS APARCAMIENTO
EDIFICIO "A" UE-B MAESTRO AGUILAR
PAI RUZAFVA VALENCIA
FEBRERO 2022**

I-MEMORIA

PROMOTOR:
COLON 30 INMUEBLES, S.L.

EMPLAZAMIENTO:
EDIFICIO "A"-UE-B MAESTRO AGUILAR - PAI RUZAFVA
Manzana delimitada por las calles: Maestro Aguilar, Poeta Al Russafí,
Francisco Sempere y Plaza del Barón de Cortés
C.P. 46006-VALENCIA

PAGINA EN BLANCO

PROYECTO BÁSICO

“SOTANOS APARCAMIENTO EDIFICIO “A” PAI RUZAFÁ”

Manzana delimitada por las calles: Maestro Aguilar, Poeta Al Russafí, Francisco Sempere y Plaza del Barón de Cortés

C.P. 46006-VALENCIA

MEMORIA

1	MEMORIA DESCRIPTIVA	5
1.1	AGENTES Y OBJETO	5
1.2	INFORMACION PREVIA	5
1.2.1	Características del Solar	6
1.2.2	Normativa Urbanística y justificación de su cumplimiento.-	6
1.3	DESCRIPCION DEL PROYECTO	7
1.3.1	Composición y Aspectos Funcionales del Edificio Proyectado.-	7
1.3.2	Programa y superficies útiles por plantas.	8
1.3.3	CUADROS DE SUPERFICIES.-	9
1.4	PRESTACIONES DEL EDIFICIO.....	9
1.4.1	Requisitos básicos relativos a la FUNCIONALIDAD.-.....	9
1.4.2	Requisitos básicos relativos a la SEGURIDAD.-	9
1.4.3	Requisitos básicos relativos a la HABITABILIDAD.-¡Error! Marcador no definido.	
2	MEMORIA CONSTRUCTIVA	10
2.1	SISTEMA ESTRUCTURAL-CIMENTACION Y ESTRUCTURA..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.	
2.1.1	CIMENTACION -SUSTENTACION DEL EDIFICIO.-¡Error! Marcador no definido.	
2.1.2	ESTRUCTURA.-.....¡Error! Marcador no definido.	
2.2	SISTEMA ENVOLVENTE	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
2.2.1	CUBIERTAS.....	¡Error! Marcador no definido.
2.2.2	FACHADAS	¡Error! Marcador no definido.
2.2.3	CARPINTERÍA METALICA Y CERRAJERÍA	¡Error! Marcador no definido.
2.3	SISTEMA DE COMPARTIMENTACION	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
2.3.1	ALBAÑILERIA-TABICQUERIA.....	¡Error! Marcador no definido.
2.4	SISTEMA DE ACABADOS.....	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
2.4.1	REVESTIMIENTOS HORIZONTALES.....	¡Error! Marcador no definido.

- 2.4.2 REVESTIMIENTOS VERTICALES**¡Error! Marcador no definido.**
- 2.5 SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES.... **¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.**
 - 2.5.1 RED DE SANEAMIENTO.....**¡Error! Marcador no definido.**
 - 2.5.2 INSTALACION DE FONTANERÍA Y AGUA CALIENTE SANITARIA **¡Error! Marcador no definido.**
 - 2.5.3 INSTALACION ELECTRICA Y ALUMBRADO.-.....**¡Error! Marcador no definido.**
 - 2.5.4 OTRAS INSTALACIONES.-**¡Error! Marcador no definido.**
 - 2.5.5 EQUIPAMIENTOS.....**¡Error! Marcador no definido.**
 - 2.5.6 DECORACION ZAGUAN.....**¡Error! Marcador no definido.**

1 MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 AGENTES

Por encargo de **COLON 30 INMUEBLES,S.L.**, se redacta por **ARQUITECTURA-JORGE CATALAN, S.L.P.U. y Federico Ferrando Salvador**, el presente **"PROYECTO BÁSICO DE SOTANOS DE GARAJE DE EDIFICIO A"**, de PAI delimitada por las calles Maestro Aguilar, Poeta Al Russafí, Francisco Sempere y Plaza del Barón de Cortés, de Valencia.

PROMOTOR:

COLON 30 INMUEBLES, S.L.

NIF: B 73552242

Domicilio: c/ Pizarro, 6

C.P.: 46004.- VALENCIA

AUTOR PROYECTO:

ARQUITECTURA-JORGE CATALAN, S.L.P.U.

FEDERICO FERRANDO SALVADOR

1.2 ANTECEDENTES

COLON 30 INMUEBLES, S.L., presentó una alternativa técnica de Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución "UE-B MAESTRO AGUILAR", cuyo número de expediente es: 03003/2020/015.

En notificación de fecha 24/01/2022, el Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación, Sección de Obras de Urbanización, requirió que se aportara Proyecto Básico del Aparcamiento de las dos parcelas que pudieran resultar independientes de no llegar a un acuerdo conjunto todos los propietarios, de modo que sea posible desarrollar la urbanización y el aparcamiento subterráneo necesario para cubrir las necesidades del programa, aunque no se llegara a dicho acuerdo. Así mismo, justificar que cada parcela puede ser suficiente para albergar las plazas de aparcamiento que precise y que tiene acceso desde la red viaria de tráfico rodado.

1.3 OBJETO Y CONDICIONANTES

El objeto de este proyecto es definir un aparcamiento que cubra la dotación exigida por el PGOU para el edificio "A" proyectado en el PRI, constructiva y funcionalmente autónomo e independiente de la urbanización del PAI y de las dotaciones de aparcamiento que hay en el mismo.

Como se justifica en el Anteproyecto que se aporta adjunto, en el edificio "A" se proyectan 25 viviendas y dos locales comerciales, que suman entre los dos menos de 200 m². En consecuencia, para cubrir la dotación exigida de 1 plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100 m² de local comercial, se precisan 27 plazas.

Dado que los viales proyectados en el PAI son peatonales, el acceso al sótano de aparcamiento queda obligado a producirse en la fachada recayente a la calle Maestro Aguilar que es un vial con tráfico rodado y límite de la "UE-B MAESTRO AGUILAR".

1.4 INFORMACION PREVIA

1.4.1 Características del Solar

Es un solar muy irregular cuyos lindes son: un pequeño frente de fachada a la c/Maestro Aguilar, las otras fachadas a los viales interiores peatonales del PAI: Plaza Peris, c/García y calle dels Tomassos, y el resto de lindes son medianeras a los edificios colindantes consolidados de la manzana, que cuentan con sótanos.

Tiene una superficie de 594 m².

El solar es prácticamente plano aunque tiene un ligero desnivel ascendente desde la c/Maestro Aguilar hacia la calle dels Tomassos y, a lo largo de esta hacia el mercado de Ruzafa.

1.4.2 Normativa Urbanística.-

- Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente el 28 de diciembre de 1.988 (B.O.E., 14-01-89 y D.O.G.V., 16-01-89).

El solar está incluido en la Hoja 40-C de los planos de estructura urbana del PGOU de Valencia.

- Plan Especial PEP-2 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL ENSANCHE DE VALENCIA: RUSSAFA SUD - GRAN VÍA, aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 27 de diciembre de 2006 cuyas normas fueron publicadas en el BOP de Valencia de fecha 31 de enero de 2007.
- Decreto 151/2009 de 2 de octubre del Consell, por el cual se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento, publicada el 7 de octubre de 2.009 en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana (DC-09).
- Ordenanza de Aparcamientos del Ayuntamiento de Valencia.

Clasificación del suelo: SU Suelo Urbano

Calificación: ENS-2 Ensanche Protegido

Uso dominante: Rpf Residencial Plurifamiliar.

PLANEAMIENTO → PROYECTO

Parcela mínima: 100 m² → Solar de 594 m²

Fachada mínima: 8 m → Fachadas a tres calles.

Resto lindes > 8 m y posibilidad de inscripción de rectángulo de 8x10 m. → **Cumple**

Aparcamientos: 1 Pza/vivienda + 1 Pza/100m² local → 25 viviendas + 194,32 m² de locales.

1.5 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

1.5.1 Composición y Aspectos Funcionales del Edificio Projectado.-

El aparcamiento se desarrolla en dos sótanos para poder cubrir la demanda de plazas de aparcamiento.

Por la geometría de la parcela no puede aprovecharse toda su superficie al generarse recovecos no compatibles con el tamaño de las plazas, por lo que decidimos ajustar el perímetro del sótano al espacio realmente aprovechable. Esto permite que la superficie de cada planta tenga una superficie de 494, 14 m² y el conjunto del aparcamiento 994,28 m², no alcanzando los 1.000 m², por lo que conforme a la ordenanza de aparcamientos será un garaje TIPO III y, en consecuencia, las plazas de aparcamiento se registrarán por la normativa específica de edificios de viviendas.

El acceso de vehículos se sitúa ocupando todo el frente de fachada a la calle Maestro Aguilar, con una puerta de 3,00 m. de paso a una meseta y recorrido horizontal hasta alcanzar el inicio de la rampa.

La rampa, de 3,00 m. de anchura, se desarrolla adosada a las fachadas a las calles García y Tomassos, con tramos rectos de pendiente al 18% y tramos curvos de pendiente al 15%, resolviendo la transición entre tramos de distinta pendiente. El radio de giro mínimo en el eje es de 6,00 m.

En toda la superficie del local la altura libre general mínima será mayor o igual a 2,40 m. y la altura libre en todo punto no será inferior a 2,20 m, excepto en una franja máxima de 0'80 m en el fondo de la plaza de aparcamiento en la que se permitirá disminuir la altura libre hasta 1,80 m.

A los dos sótanos bajan los dos ascensores que sirven a las viviendas, con sus correspondientes vestíbulos de independencia.

Hay una escalera de evacuación vertical, con vestíbulo de independencia en cada planta y con salida al zaguán de las viviendas junto al acceso por la calle dels Tomassos.

Las calles de circulación interior tienen un anchó mayor o igual a 3,00 m, un radio de giro mínimo en el eje de la calle de 4,50 m.

Siempre habrá un espacio libre en el frente de la plaza de al menos 2,30 m x 4,80 m, para poder hacer maniobra para estacionar el vehículo.

En los fondos de saco de las calles de circulación, se podrá inscribir un círculo de 6,00 m. de diámetro, como espacio de maniobra.

Se proyectan 27 plazas para automóvil, conforme a las DC-09, con el siguiente desglose de tipos y dimensiones por plantas:

Tipo y dimensiones	SOTANO 1	SOTANO 2	TOTAL
DC09 Fondo saco 3.00 x 4.50	2	2	4
DC09 Normal 2.30 x 4.50	7	8	15
DC09 Pared 2.50 x 4.50	4	4	8
Totales	13	14	27

Se proyectan un total de 10 trasteros, 5 en cada planta vinculados a las plazas de aparcamiento desde las que se accede, con el siguiente desglose por plantas:

TRASTEROS - EDIFICIO A - SOTANO -1		
Número	Área m ²	Ud.
T1	2.32	1
T2	3.48	1
T3	3.50	1
T4	4.33	1
T5	3.02	1
Total general	16.66	5

TRASTEROS - EDIFICIO A - SOTANO -2		
Número	Área m ²	Ud.
T6	2.32	1
T7	3.48	1
T8	3.50	1
T9	4.33	1
T10	3.02	1
Total general	16.66	5

Debajo de la rampa se sitúa el aljibe de 12 m³ y el grupo de presión de incendios.

1.5.2 Programa por plantas.

PLANTA SOTANO 1° - Superficie construida total 494,14 m²

PLAZAS APARCAMIENTO AUTOMOVIL	
Tipo y dimensiones	Ud.
DC09 Fondo saco 3.00 x 4.50	2
DC09 Normal 2.30 x 4.50	7
DC09 Pared 2.50 x 4.50	4
Totales	13

PLANTA SOTANO 2° - Superficie construida total 494,14 m²

PLAZAS APARCAMIENTO AUTOMÓVIL	
Tipo y dimensiones	Ud.
DC09 Fondo saco 3.00 x 4.50	2
DC09 Normal 2.30 x 4.50	8
DC09 Pared 2.50 x 4.50	4
Totales	14

1.5.3 CUADROS DE SUPERFICIES.-

Edificio A		Sup.
SOTANO -2	SOTANO -2 A	497,14 m ²
SOTANO -1	SOTANO -1 A	497,14 m ²
TOTAL		994,28 m²

1.6 PRESTACIONES DEL EDIFICIO

El edificio proyectado proporciona las prestaciones necesarias, para que se cumplan las exigencias básicas establecidas en el CTE, que le son de aplicación, para alcanzar los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad que la LOE establece.

1.6.1 Requisitos básicos relativos a la FUNCIONALIDAD.-

Se trata de un edificio de aparcamiento en dos sótanos, sobre el que se construirá en altura el edificio A y que formará parte del mismo.

Cumple todas las condiciones reguladas por la Ordenanza de Aparcamientos del ayuntamiento de Valencia, que por tener una superficie menor de 1.000 m², remite en muchas disposiciones a las DC-09.

El ascensor del edificio de viviendas al que sirve baja a los dos sótanos garantizando la comunicación y accesibilidad.

1.6.2 Requisitos básicos relativos a la SEGURIDAD.-

Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural para la edificación que nos ocupa son principalmente: resistencia mecánica y estabilidad, seguridad, durabilidad, economía, facilidad constructiva, modulación y posibilidades de mercado.

En cuanto a la seguridad en caso de incendio, señalar que el edificio se proyecta con fácil acceso para los bomberos.

El espacio exterior inmediatamente próximo al edificio cumple con las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción de incendios.

Todos los elementos estructurales son resistentes al fuego durante el tiempo mínimo exigido, dependiendo del sector de incendio al que pertenecen.

No se colocará 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.

La configuración de los espacios y los elementos fijos y móviles que se instalen en el edificio, se proyectan de tal manera que puedan ser usados para los fines previstos dentro de las limitaciones de uso del edificio que se describen más adelante, sin que suponga riesgo de accidentes para los usuarios del mismo.

2 MEMORIA CONSTRUCTIVA

2.1 SISTEMA ESTRUCTURAL-CIMENTACION Y ESTRUCTURA

2.1.1 CIMENTACION -SUSTENTACION DEL EDIFICIO.-

La cimentación será por losa de hormigón Ha 30/B/20/Ila.Qa, armado con acero B-500, calculada para limitar los asentamientos en función de los datos del estudio geotécnico.

La contención del terreno será por muros pantalla de hormigón armado que bajarán hasta el estrato impermeable para limitar la subpresión de agua.

2.1.2 ESTRUCTURA.-

Estructura vertical a base de pilares de hormigón armado de 40 cm de dimensión mínima para cumplir la estabilidad al fuego.

Estructura horizontal de forjados unidireccionales in-situ con zonas de losas macizas de hormigón armado.

2.2 SISTEMA ENVOLVENTE

2.2.1 CUBIERTAS

Sobre el garaje se levantará el edificio de viviendas A, que se definirá en el proyecto correspondiente.

2.3 SISTEMA DE COMPARTIMENTACION

2.3.1 ALBAÑILERIA-TABICQUERIA

Separación entre trasteros:

Tabique de ladrillo doble hueco de 9 cm de espesor, tomado con mortero de cemento. Guarnecido con pasta de yeso y pintura acrílica blanca.

Separación con elementos comunes-escaleras y cuartos de instalaciones:

Fábrica de ladrillo panal tomada con mortero de cemento, guarnecido de yeso por ambas caras. El-120.

2.3.2 CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA

Puerta de acceso vehículos, de apertura abatible de eje vertical, o bien seccional de desplazamiento horizontal colgada de techo y motorizada, de 3'00 m. de anchura libre. Apertura y llamada con mando a distancia.

Puertas de trasteros de 80x210 cm, de chapa de acero galvanizada, con rejillas inferior y superior.

Puertas de acceso a vestíbulos de independencia y vías de evacuación, de 80x210 cm, con las resistencias al fuego indicadas en planos, homologadas y con certificado.

Pasamanos de escalera de tubo de acero lacado de Ø 50 mm., anclado con soportes de acero lacado a las paredes.

2.4 SISTEMA DE ACABADOS

2.4.1 REVESTIMIENTOS HORIZONTALES

PAVIMENTOS

Calles de circulación y plazas de aparcamiento:

Acabado fratasado del hormigón de la losa y los forjados.

Pintura de señalización de plazas de aparcamiento y su numeración.

Rampas:

Acabado del hormigón rayado transversal a la pendiente.

Trasteros:

Hormigón fratasado como en las calles de circulación. Se levantará la tabiquería sobre este acabado corrido.

Vestíbulos de independencia y escaleras:

Pavimento de gres porcelánico, resbaladicidad R1, tomado con cemento cola.

El peldañado de las escaleras carecerá de bocel.

TECHOS

Guarnecido con pasta de yeso.

2.4.2 REVESTIMIENTOS VERTICALES

En todos los interiores de elementos comunes, se realizarán un guarnecido y enlucido, de 15mm de espesor, aplicado manual con pasta de yeso, colocando guardavivos metálicos en aristas, y realizando el humedecido previo del soporte y limpieza final.

En cajas de escalera y huecos de ascensores, se realizará un guarnecido de yeso maestreado, y enlucido, realizado con pasta de yeso proyectado, acabado manual con llana.

Todos los paramentos se revestirán con un acabado a base de pintura acrílica lisa.

2.5 SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES

2.5.1 RED DE SANEAMIENTO.

La red de saneamiento del edificio discurre colgada del forjado de techo del sótano 1º, aprovechando la mayor altura libre que produce diferencia de cota entre los forjados bajo los viales y los forjados bajo los edificios. Se resolverá con el proyecto del edificio.

2.5.2 INSTALACION ELECTRICA Y ALUMBRADO.-

En la instalación eléctrica se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones de ahorro energético:

- Todas las luminarias serán de tipo LED.
- Se colocarán detectores de presencia para la iluminación en zonas comunes del edificio.
- La iluminación de las zonas comunes estará sectorizada.
- En las zonas comunes se instalarán luminarias cuyo valor de eficiencia energética (VEEEI) sea inferior o igual a 4'5 W/m² por cada 100 lux.

2.5.3 INSTALACIONES PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.-

- Bocas de Incendio Equipadas, tal y como están dispuestas en planos cubriendo toda la superficie con un radio de 25 m.
- Aljibes de 12 m³, y grupo de bombas, eléctricas, con doble suministro eléctrico, bajo tubo rígido protegido.
- Extintores según disposición en planos y características definidas en anexo DBSI.

2.5.4 INSTALACION DE VENTILACIÓN.-

Instalación de ventilación de sótanos de garaje por depresión, conforme a DBHS, desarrollada en Anexo, con redes de impulsión con conductos de toma de aire desde patios y fachadas en planta baja y de extracción con conductos que suben por encima de la coronación de los edificios.

2.5.5 SEÑALIZACIÓN

- Alumbrado de emergencia y señalización.
- Rótulos de salida y sin salida, señalizando las vías de evacuación.
- Rótulos señalizando los recorridos de evacuación.

2.5.6 OTRAS INSTALACIONES.-

Los ascensores tal y como se definan en los proyectos de los edificios, con cabinas de dimensiones adaptadas a las condiciones de accesibilidad, con dimensiones mínimas de 1,10x1,40 m

Será eléctrico, sin cuarto de máquinas, con puertas automáticas y memoria, con velocidad media de 1m/sg, con puertas acabadas en acero inoxidable (salvo en sótanos), **con equipo de maniobra automática selectiva**, alarma y alumbrado de emergencia.

Los ascensores serán de bajo consumo, de cintas, con maquinaria sin engranajes.

Se colocarán detectores de presencia para regular el nivel de iluminación de la cabina.

La cabina irá decorada con revestimientos de techo con iluminación led, paramentos verticales de metal revestidos con laminado y espejo, con botonera y señalización de plantas, con pasamanos interior y suelo de granito sintético.

Valencia, febrero 2022



Fdo.: Federico Ferrando Salvador



Fdo.: Jorge Catalán Vázquez