

Anexo-1. ANTEPROYECTO DE ACTUALIZACIÓN DE APARCAMIENTO

INDICE

1. MEMORIA

1.1. OBJETO Y ANTECEDENTES

1.2. SITUACIÓN

1.3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

2. RESUMEN DE PRESUPUESTO

3. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

4. PLANOS

1.- MEMORIA

1.1.- OBJETO Y ANTECEDENTES.

La presente documentación desarrolla la reconsideración de anteproyecto para la actualización de las instalaciones que conforman el aparcamiento bajo rasante de propiedad municipal sito en la plaza Juan de Austria de Valladolid.

Por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 7 de mayo de 1987 se adjudicó a la entidad “El Corte Inglés, S.A.”, la concesión del establecimiento y gestión del servicio público municipal de estacionamiento subterráneo de vehículos en el PERI “Juan de Austria”, con una duración de 24 años, a contar desde la fecha en que se firmó el Acta de Recepción Provisional que tuvo lugar el 24 de febrero de 1988.

El aparcamiento bajo rasante de propiedad municipal tiene una antigüedad de 24 años, siendo su régimen de explotación el de concesión administrativa a favor de la entidad El Corte Inglés S.A., estando unido a un edificio comercial anejo sito en la confluencia del Paseo de Zorrilla y la c/ Juan de Altisent en sus plantas bajo rasante.

En la actualidad la actividad en el aparcamiento se encuentra a pleno rendimiento, no obstante se hace necesaria una intervención integral sobre todas las instalaciones con que cuenta (electricidad, extracción de gases, renovación de aire, detección de CO, contraincendios, etc,...) habida cuenta que, aunque probablemente haya existido un mantenimiento por parte del concesionario, el paso del tiempo ha dejado las instalaciones obsoletas.

Por ello, aprovechando la finalización de la concesión administrativa mencionada, resulta conveniente y necesaria la intervención que se detallará más adelante.

1.2.- SITUACIÓN

El inmueble donde se pretende acometer la acción edificatoria proyectada se encuentra situado en suelo urbano, en la localidad de Valladolid, en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior Juan de Austria, ocupando una superficie bajo rasante de 8.209,00 m²

La geometría actual de la edificación obtenida según reciente medición realizada in situ, se reseña pormenorizadamente en la documentación gráfica anexa, así como la superficie construida, que resulta ser la siguiente:

- Planta baja:
 - Edificación:
 - Acceso peatonal: 137,50 m2.
 - Acceso rodado: 335,60 m2.
 - Torres de ventilación: 85,40 m2.
 - Centro Cívico: 658,30 m2.
 - Urbanización: 6.992,20 m2.
 - Ocupación de aparcamiento: 8.209,00 m2.
- Planta sótano 1 edificación: 8.209,00 m2c.
- Planta sótano 2 edificación: 8.209,00 m2c.
- Planta sótano 3 edificación: 8.209,00 m2c.
- Total superficie construida: 24.764,50 m2c.

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Estado Actual

El inmueble ocupa en el subsuelo una superficie de 8.209,00 m2 y cuenta con tres accesos al exterior a través de la Plaza Juan de Austria, siendo la referencia catastral 5113029UM5151C0001HD. Dos de los accesos mencionados cuentan con escalera y ascensor que articulan verticalmente las tres plantas bajo rasante. El otro acceso solo cuenta con escalera. Así mismo consta de de acceso a centro comercial anejo en los tres sótanos con que cuenta el inmueble. Los tres niveles cuentan con aseos de ambos sexos así como cuartos de instalaciones y anejos. En la planta sótano 1 existe un espacio destinado a taller de vehículos donde se realizan labores de mantenimiento, lavado, engrase, de vehículos, que cuenta con una superficie de 313,43 m2, consta de 250 plazas de aparcamiento para vehículos, con 5 para personas con movilidad reducida. La planta sótano 2 cuenta con 282 plazas de aparcamiento de vehículos, siendo 6 las reservadas para personas con movilidad reducida. La planta sótano 3 cuenta con 265 plazas de aparcamiento para vehículos, reservándose tres para personas con movilidad reducida. La circulación rodada se articula mediante sendas rampas de entrada y salida de vehículos en el Paseo de D. Juan de Austria en ambos sentidos de circulación, que en planta baja arrojan una superficie de 335,60 m2.

Los linderos del subsuelo resultan ser los siguientes:

- Al Sur en línea recta continua de 89,90 m con el Centro Comercial El Corte Inglés
- Al Norte en línea recta continua de 74,92 m con viario peatonal anejo a los números 1, 2, 3, 4, y 5, pertenecientes a la Plaza de Don Juan de Austria.
- Al este en línea quebrada de 101,07 m.
- Al Oeste en línea quebrada continua de 101,00 m con el número 10 del Paseo de Juan de Austria y con el viario del mismo nombre.

Estado Reformado

Con el presente documento se propone el reajuste en las dimensiones de las plazas de aparcamiento sin que suponga alteración en la superficie total del inmueble, en sentido de que éstas obedezcan a las actuales dimensiones de los distintos vehículos del mercado, con la consiguiente disminución de las mismas. Así mismo se disponen plazas de aparcamiento destinadas a motocicletas y a vehículos eléctricos.

Se prevén recorridos peatonales practicables que articulan la zona de aparcamiento hasta las salidas de cada una de las plantas, conectando a la vez con el centro comercial anejo.

Así mismo, se podrá intervenir en los espacios destinados a almacén dispuestos en el sótano 3, pudiéndose reemplazar por plazas de aparcamiento, al igual que ocurre en el espacio existente descrito en el párrafo anterior destinado a taller de vehículos.

Se redistribuyen los aseos en la planta sótano 1 y 2 de ambos sexos disponiendo sendos aseos adaptados, susceptible de ser utilizado por personas con movilidad reducida.

Se propone el reajuste de todos los vestíbulos previos de las escaleras especialmente protegidas (DB-SI y DB-SU) al objeto de que cumplan la normativa de accesibilidad vigente.

En la planta sótano 1 se disponen 156 plazas de aparcamiento de vehículos con dimensiones mínimas de 2,20 m x 4,50 m, reservando 6 para personas con movilidad reducida, y 16 plazas de aparcamiento para motocicletas de dimensiones mínimas 1,20 m x 2,40 m, o bien 156 de vehículos siendo 6 destinadas a personas con movilidad reducida y 16 de motocicletas. En todo caso se dispone el ámbito de ubicación preferente de la zona de control del aparcamiento en el caso de que sea necesaria su disposición para la explotación.

En planta sótano 2 se disponen 203 plazas de aparcamiento de vehículos con dimensiones mínimas de 2,20 m x 4,50 m, reservando 6 para personas con movilidad reducida, y 28 plazas de aparcamiento para motocicletas de dimensiones mínimas 1,20 m x 2,40 m.

En planta sótano 3 se disponen 187 plazas de aparcamiento de vehículos con dimensiones mínimas de 2,20 m x 4,50 m, reservando 5 para personas con movilidad reducida, y 27 plazas de aparcamiento para motocicletas de dimensiones mínimas 1,20 m x 2,40 m, o bien 203 plazas de aparcamiento de vehículos reservando 5 para

personas con movilidad reducida, y 27 plazas de aparcamiento para motocicletas, en el caso de que se proceda a la eliminación de los espacios destinados a almacén.

Así mismo se han previsto un total de 155 plazas de aparcamiento para vehículos de pequeñas dimensiones (mínimo 2,00 x 4,00 m) que pudieran ser empleadas también por motocicletas.

La geometría y superficie es la que se desprende la documentación gráfica adjunta, que incluye dos supuestos, uno respetando el uso complementario existente y los almacenes, y otro suprimiendo éstos y disponiendo plazas de aparcamiento.

En cuanto a las instalaciones se hace necesaria la actualización de las mismas en sentido de dar cumplimiento de la normativa vigente.

Electricidad

Se dispondrá de acometida independiente al inmueble destinado a aparcamiento, debiendo contar con contadores divisionarios en el caso de que en el interior del aparcamiento se desarrollen actividades compatibles con el uso aparcamiento y que sean independientes del mismo aunque estén en su interior.

Se deberá proyectar una nueva red de instalación eléctrica tanto de fuerza como de alumbrado, al igual que todos los componentes necesarios para su correcto funcionamiento en cumplimiento de la normativa en vigor.

Abastecimiento

Se dotará al aparcamiento de acometida independiente al inmueble así como contador general, debiendo contar con contadores divisionarios en el caso de que en el interior del aparcamiento se desarrollen actividades compatibles con el uso aparcamiento y que sean independientes del mismo aunque estén en su interior. La instalación cumplirá la normativa vigente y la que fije la compañía suministradora.

Se repondrá toda la instalación de distribución de agua interior (fría y caliente) de todo el ámbito correspondiente al aparcamiento y en aquellas zonas donde se produzca consumo.

Se deberá disponer de elemento generador de agua caliente en los cuartos húmedos que sean susceptibles de su consumo.

Saneamiento

Se sustituirá toda la red de saneamiento correspondiente a todo el inmueble atendiendo a lo dispuesto en la normativa en vigor de aplicación, así como la disposición de una única acometida de saneamiento correspondiente al inmueble en el caso de que no existiere.

Se procederá a la renovación total de los equipos de bombeo existentes.

En cuanto a la red de saneamiento existente se procederá a un análisis en profundidad de la misma al objeto de determinar su estado, debiéndose proceder a su total reposición en el caso de que se considerara necesario por parte de los servicios técnicos municipales.

Protección, detención, extinción de incendios

Se deberá sustituir de forma completa la instalación de protección, detención y extinción de incendios existente, debiendo aportar documentación acreditativa acerca del cumplimiento de la normativa de aplicación actualmente en vigor (caracterización, sectorización, resistencia al fuego, etc,...).

En todo caso se deberán respetar todas las conexiones existentes con el centro comercial anejo.

Ventilación

Se deberá sustituir de forma completa la instalación de extracción y de ventilación existentes en el inmueble, de modo que dará cumplimiento a la normativa de aplicación actual en vigor y con los descuelgues se cumplirá lo prescrito en el Plan General de ordenación Urbana de Valladolid en vigor en lo relativo a la altura libre de obstáculos mínima para el uso aparcamiento.

Si se disponen ámbitos dentro del aparcamiento en los que se desarrollen actividades anejas al mismo y cuya caracterización difiera del uso aparcamiento, éstas deberán contar con instalaciones independientes.

Control de acceso

Se deberá disponer de zona de control de aparcamiento en planta baja en caso de que fuese necesaria para la explotación.

Se sustituirá la maquinaria correspondiente al control de acceso de vehículos y máquinas expendedoras de ticket en caso de que fuera necesario.

Así mismo se instalará un sistema inteligente de ocupación y guiado de parking dotado de paneles de información.

Se instalarán topes de caucho en el pavimento al objeto de que los vehículos no invadan los recorridos peatonales.

Impermeabilización

Se ha comprobado el deterioro existente en la impermeabilización del elemento cubierta del aparcamiento (forjado de techo sótano primero) en elementos puntuales correspondientes a las juntas de dilatación estructural, así como en encuentros de paramentos verticales y horizontales, lo que provoca filtraciones de agua al interior del inmueble, generando un proceso de oxidación de la armadura que conforma los elementos horizontales de la estructura de hormigón armado. Por ello se hace imprescindible la sustitución de la impermeabilización de este ámbito, así como aquellos que se encuentren afectados.

Varios

Se hace necesario el cierre mediante elemento liviano del acceso peatonal ubicado en la zona norte del aparcamiento, con el objeto de minimizar los actos vandálicos que se han venido sucediendo durante el periodo de la concesión.

En cuanto a los dos ascensores existentes, se deberá proceder a su sustitución en el caso de que se considere necesario por parte de la administración competente.

Lo anterior se desarrollará en documento completo redactado por técnico competente para su aprobación por el órgano municipal competente y deberá contar con la documentación necesaria prescrita por la normativa vigente.

2.- RESUMEN DE PRESUPUESTO

01.- ACTUACIONES PREVIAS	3.200,00 €
02.- DEMOLICIONES	4.100,00 €
03.- ALBAÑILERÍA	14.300,00 €
04.- ENFOSCADOS Y GUARNECIDOS	9.100,00 €
05.- SOLADOS Y ALICATADOS	192.200,00 €
06.- FALSOS TECHOS	1.800,00 €
07.- CARPINTERÍA DE MADERA	12.900,00 €
08.- CERRAJERÍA	5.100,00 €
09.- INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO	24.400,00 €
10.- INSTALACIÓN DE FONTANERÍA	6.100,00 €
11.- INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD	147.000,00 €
12.- INSTALACIÓN DE ALUMBRADO	47.000,00 €
13.- INSTALACIÓN DE EXTRACCIÓN Y VENTILACIÓN	285.000,00 €
14.- INSTALACIÓN DE DETENCIÓN, PROTECCIÓN Y EXTINCIÓN DE INCENDIOS	249.500,00 €
15.- PINTURA	22.100,00 €
16.- CONTROL DE ACCESOS Y GUIADO	46.000,00 €
17.- IMPERMEABILIZACIÓN-URBANIZACIÓN	200.000,00 €
18.- GESTIÓN DE RESÍDUOS	25.900,00 €
19.- SEGURIDAD Y SALUD	12.800,00 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	1.308.500,00 €
G.G. +B. I.	248.615,00 €
CONTROL DE CALIDAD	19.627,50 €
COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD	5.495,70 €
HONORARIOS TÉCNICOS	39.255,00 €
TOTAL SIN IVA	1.621.493,20 €
IVA	291.868,78 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	1.913.361,98 €

Valladolid, febrero de 2012

Miguel Angel Manrique Escaño.
Arquitecto del Departamento de Patrimonio.

3.- DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

4.- PLANOS