

DE: SERVICIOS TÉCNICOS  
A: SECRETARÍA-INTERVENCIÓN

ASUNTO.....: INFORME SOBRE PROYECTO DE VIVERO DE EMPRESAS EN TIJARAFE.

SITUACION....: AVDA. PRINCESA TINAVANA Nº4 , EL PUEBLO.

En relación a la redacción de PROYECTO DE EJECUCIÓN para el desarrollo del edificio de VIVERO DE EMPRESAS en el municipio de Tijarafe, en el marco del programa FDCAN, y al objeto de proceder a la contratación de dicho proyecto, es por lo que se emite el siguiente

## I N F O R M E

### PRIMERO. PARCELA OBJETO DE LA ACTUACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

La parcela seleccionada para el emplazamiento del futuro vivero de empresas ofrece las siguientes características:

- Se ubica junto a la carretera insular LP-1 a su paso por el casco urbano de Tijarafe, es un lugar estratégico, con posibilidad de aparcamientos en superficie y junto a la principal vía de comunicación insular.

- El solar se encuentra anexo a la parada de guaguas y próxima a la de taxis

- Se trata de una parcela urbana parcialmente edificada, concretamente se ha ejecutado la excavación y dos plantas de sótano, y cuenta con servicios urbanos a pie de parcela.

- Por dimensiones, la parcela seleccionada de superficie aproximada 967,24 m<sup>2</sup> resulta adecuada al programa de necesidades valorado desde la administración local.



Como punto de inicio, se parte de un edificio en obras aún sin terminar, cuyas obras llevan paralizadas desde el año 2010, y que contaba con licencia municipal que data del año 2006. Se encuentra ejecutada parte de la estructura, estando construida la cimentación y dos forjados, además de parte de los muros de sótano y los pilares de tres niveles. En la actualidad el ultimo forjado ejecutado está a nivel de Avenida Princesa Tinavana.

## SEGUNDO. ALCANCE DEL PROYECTO

El proyecto que se necesita para la ejecución del VIVERO DE EMPRESAS tendrá carácter de PROYECTO DE EJECUCIÓN, y deberá desarrollar, tal y como se establece en el artículo 6 de Código Técnico de la Edificación, dentro del capítulo 1 Disposiciones Generales:

*“1. El proyecto describirá el edificio y definirá las obras de ejecución del mismo con el detalle suficiente para que puedan valorarse e interpretarse inequívocamente durante su ejecución.*

*2. En particular, y con relación al CTE, el proyecto definirá las obras proyectadas con el detalle adecuado a sus características, de modo que pueda comprobarse que las soluciones propuestas cumplen las exigencias básicas de este CTE y demás normativa aplicable. Esta definición incluirá, al menos, la siguiente información: a) las características técnicas mínimas que deben reunir los productos, equipos y sistemas que se incorporen de forma permanente en el edificio proyectado, así como sus condiciones de suministro, las garantías de calidad y el control de recepción que deba realizarse; b) las características técnicas de cada unidad de obra, con indicación de las condiciones para su ejecución y las verificaciones y controles a realizar para comprobar su conformidad con lo indicado en el proyecto. Se precisarán las medidas a adoptar durante la ejecución de las obras y en el uso y mantenimiento del edificio, para asegurar la compatibilidad entre los diferentes productos, elementos y sistemas constructivos; c) las verificaciones y las pruebas de servicio que, en su caso, deban realizarse para comprobar las prestaciones finales del edificio; y d) las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio terminado, de conformidad con lo previsto en el CTE y demás normativa que sea de aplicación.”*

Concretamente, para el caso que nos ocupa la documentación que debe contener, tal y como se refleja en el ANEJO 1 del CTE, Contenido del Proyecto, será el siguiente:

### *“1. Memoria*

*1. Memoria descriptiva Descriptiva y justificativa, que contenga la información siguiente:*

*1.1 Agentes\* - Promotor, proyectista, otros técnicos.*

*1.2 Información previa\* - Antecedentes y condicionantes de partida, datos del emplazamiento, entorno físico, normativa urbanística, otras normativas en su caso. - Datos del edificio en caso de rehabilitación, reforma o ampliación. Informes realizados.*

*1.3 Descripción del proyecto\* - Descripción general del edificio, programa de necesidades, uso característico del edificio y otros usos previstos, relación con el entorno. - Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas, normas de disciplina urbanística, ordenanzas municipales, edificabilidad, funcionalidad, etc. - Descripción de la geometría del edificio, volumen, superficies útiles y construidas, accesos y evacuación. - Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal), el sistema de compartimentación, el sistema envolvente, el sistema de acabados, el sistema de acondicionamiento ambiental y el de servicios.*

*1.4 Prestaciones del edificio\* - 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 el CTE. - Se establecerán las limitaciones de uso del edificio en su conjunto y de cada una de sus dependencias e instalaciones.*

*2. Memoria constructiva Descripción de las soluciones adoptadas*

*2.1 Sustentación del edificio\* - Justificación de las características del suelo y parámetros a considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación.*

*2.2 Sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal) – Se establecerán los datos y las hipótesis de partida, el programa de necesidades, las bases de cálculo y procedimientos o métodos empleados para todo el sistema estructural, así como las características de los materiales que intervienen.*

2.3 Sistema envolvente - Definición constructiva de los distintos subsistemas de la envolvente del edificio, con descripción de su comportamiento frente a las acciones a las que está sometido (peso propio, viento, sismo, etc.), frente al fuego, seguridad de uso, evacuación de agua y comportamiento frente a la humedad, aislamiento acústico y sus bases de cálculo. – El Aislamiento térmico de dichos subsistemas, la demanda energética máxima prevista del edificio para condiciones de verano e invierno y su eficiencia energética en función del rendimiento energético de las instalaciones proyectado según el apartado 2.6.2.

2.4 Sistema de compartimentación - Definición de los elementos de compartimentación con especificación de su comportamiento ante el fuego y su aislamiento acústico y otras características que sean exigibles, en su caso.

2.5 Sistemas de acabados - Se indicarán las características y prescripciones de los acabados de los paramentos a fin de cumplir los requisitos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad

2.6 Sistemas de acondicionamiento e instalaciones - Se indicarán los datos de partida, los objetivos a cumplir, las prestaciones y las bases de cálculo para cada uno de los subsistemas siguientes: 1. Protección contra incendios, anti-intrusión, pararrayos, electricidad, alumbrado, ascensores, transporte, fontanería, evacuación de residuos líquidos y sólidos, ventilación, telecomunicaciones, etc. 2. Instalaciones térmicas del edificio proyectado y su rendimiento energético, suministro de combustibles, ahorro de energía e incorporación de energía solar térmica o fotovoltaica y otras energías renovables.

2.7 Equipamiento - Definición de baños, cocinas y lavaderos, equipamiento industrial, etc.

3. Cumplimiento del CTE Justificación de las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. La justificación se realizará para las soluciones adoptadas conforme a lo indicado en el CTE. También se justificarán las prestaciones del edificio que mejoren los niveles exigidos en el CTE.

3.1 Seguridad Estructural

3.2 Seguridad en caso de incendio\*

3.3 Seguridad de utilización

3.4 Salubridad

3.5 Protección contra el ruido

3.6 Ahorro de energía

Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones. Justificación del cumplimiento de otros reglamentos obligatorios no realizada en el punto anterior, y justificación del cumplimiento de los requisitos básicos relativos a la funcionalidad de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

Anejos a la memoria El proyecto contendrá tantos anejos como sean necesarios para la definición y justificación de las obras. Información geotécnica Cálculo de la estructura Protección contra el incendio Instalaciones del edificio Eficiencia energética Estudio de impacto ambiental Plan de control de calidad Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, en su caso.

II. Planos El proyecto contendrá tantos planos como sean necesarios para la definición en detalle de las obras. En caso de obras de rehabilitación se incluirán planos del edificio antes de la intervención. Plano de situación\* - Referido al planeamiento vigente, con referencia a puntos localizables y con indicación del norte geográfico Plano de emplazamiento\* - Justificación urbanística, alineaciones, retranqueos, etc. Plano de urbanización\* - Red viaria, acometidas, etc. Plantas generales\* - Acotadas, con indicación de escala y de usos, reflejando los elementos fijos y los de mobiliario cuando sea preciso para la comprobación de la funcionalidad de los espacios. Planos de cubiertas\* - Pendientes, puntos de recogida de aguas, etc. Alzados y secciones\* - Acotados, con indicación de escala y cotas de altura de plantas, gruesos de forjado, alturas totales, para comprobar el cumplimiento de los requisitos urbanísticos y funcionales. Planos de estructura - Descripción gráfica y dimensional de todo del sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal). En los relativos a la cimentación se incluirá, además, su relación con el entorno inmediato y el conjunto de la obra. Planos de instalaciones - Descripción gráfica y dimensional de las redes de cada instalación, plantas, secciones y detalles. Planos de definición constructiva - Documentación gráfica de detalles constructivos. Memorias gráficas - Indicación de soluciones concretas y elementos singulares: carpintería, cerrajería, etc.

Otros III. Pliego de condiciones Pliego de cláusulas administrativas Disposiciones generales Disposiciones facultativas Disposiciones económicas Pliego de condiciones técnicas particulares Prescripciones sobre los materiales - Características técnicas mínimas que deben reunir los productos, equipos y sistemas que se incorporen a las obras, así como sus condiciones de suministro, recepción y conservación, almacenamiento y manipulación, las garantías de calidad y el control de recepción que deba realizarse incluyendo el muestreo del producto, los ensayos a realizar, los criterios de aceptación y rechazo, y las acciones a adoptar y los criterios de uso, conservación y mantenimiento. - Estas especificaciones se pueden hacer por referencia a pliegos generales que sean de aplicación, Documentos Reconocidos u otros que sean válidas a juicio del proyectista. Prescripciones en cuanto a la ejecución por unidades de obra - características técnicas de cada unidad de obra indicando su proceso de ejecución, normas de aplicación, condiciones previas que han de cumplirse antes de su realización, tolerancias admisibles, condiciones de terminación, conservación y mantenimiento, control de ejecución, ensayos y pruebas, garantías de calidad, criterios de aceptación y rechazo, criterios de medición y valoración de unidades, etc. - Se precisarán las medidas para asegurar la compatibilidad entre los diferentes productos, elementos y sistemas constructivos. Prescripciones sobre verificaciones en el edificio terminado - Se indicarán las verificaciones o pruebas de servicio que deban realizarse para comprobar las prestaciones finales del edificio.

IV. Mediciones - Desarrollo por partidas, agrupadas en capítulos, conteniendo todas las descripciones técnicas necesarias para su especificación y valoración.

V. Presupuesto Presupuesto aproximado\* - Valoración aproximada de la ejecución material de la obra proyectada por capítulos. Presupuesto detallado - Cuadro de precios agrupado por capítulos - Resumen por capítulos, con expresión del valor final de ejecución y contrata. - Incluirá el presupuesto del control de calidad. - Presupuesto del Estudio de Seguridad y Salud"

### **TERCERO. PROGRAMA DE NECESIDADES**

En la actualidad, tal y como se indica en el punto PRIMERO del presente informe, se parte de un solar en el que existe un edificio en construcción, actualmente aún en fase de estructuras.

A modo de resumen, la superficie del solar permite mantener los sótanos edificados como aparcamientos y almacenes, permite desarrollar el objeto pretendido, vivero de empresas a nivel de planta baja e incluso primera planta. Para el resto de la edificabilidad de la parcela se plantea el uso residencial.

De una forma más detallada, el programa de necesidades plantea los siguientes mínimos:

#### **SOBRE ENTORNO INMEDIATO:**

El proyecto deberá plantear las soluciones de enlace con las tres vías que colindan con la edificación, Avenida Princesa Tinavana, Calle los Poetas y peatonal de enlace entre ambas, poniendo especial atención a la accesibilidad universal.

Además, en el caso específico de la Calle de los Poetas, y atendiendo a su estado actual, el proyecto deberá resolver adecuadamente la fachada este de la edificación para garantizar la seguridad de la vía, menoscabada por las obras llevadas a cabo.

#### **SOBRE OBRA EXISTENTE:**

El proyecto deberá contener cuantas pruebas y acciones sean necesarias para garantizar la estabilidad estructural de la actual estructura, aprovechando al

máximo la instalación existente en la medida de las posibilidades y adecuándola a las nuevas necesidades propuestas.

#### DOS PLANTAS BAJO RASANTE:

Parking subterráneo en cuantía mínima suficiente al número de locales para vivero de empresas (mínimo 25 unidades).

Parking subterráneo para vehículos municipales (mínimo 5 unidades)

Parking subterráneo para uso residencial (mínimo 1 por vivienda)

Zona de almacenaje

#### PLANTA BAJA

El Ayuntamiento plantea la creación de un vivero de empresas inicialmente de ámbito municipal, si bien no se descarta desde esta administración la posibilidad de dar cobertura al resto de la comarca, si las necesidades futuras así lo requirieran. Este vivero se situaría a nivel de Avenida Princesa Tinavana, desarrollándose a nivel de calle en planta baja.

- Local diáfano en el que poder desarrollar locales adaptables a la demanda del momento con los siguientes mínimos; 15 locales para autónomos y 10 locales para PYMES.
- Salas de juntas.
- Sala de reuniones.
- Baños públicos.
- Sala de espera
- Zonas de almacenaje
- Zona de administración y recepción.
- Zona de oficinas polivalentes.

#### PLANTA PRIMERA (hacia Avenida Princesa Tinavana)

- Uso residencial destinado a viviendas de protección, con planteamiento de viviendas de 3 dormitorios y una vivienda de 2 dormitorios.
- Uso de vivero de empresa en oficinas diáfana en el que poder desarrollar locales adaptables a la demanda del momento.

#### PLANTA SEGUNDA (hacia Avenida Princesa Tinavana)

- Uso residencial destinado a viviendas de protección, con planteamiento de viviendas de 3 dormitorios y una vivienda de 2 dormitorios.

#### PLANTA BAJA (hacia Calle los Poetas)

- Uso residencial destinado a viviendas de protección, con planteamiento de viviendas de 3 dormitorios y una vivienda de 2 dormitorios.

#### PLANTA CUBIERTA (hacia Calle los Poetas)

- Espacio abierto y diáfano destinado a uso público como plaza, accesible desde la Calle Los Poetas.

#### DE FORMA GENERAL

El proyecto debe atender a las determinaciones urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación de Tijarafe.

Para la redacción del proyecto se deberá atender así mismo a la normativa de obligado cumplimiento, debiendo contener todos los documentos preceptivos.

El diseño propuesto deberá tener especial sensibilidad con el entorno en el que se sitúa, integrando una solución que no interfiera con los valores de protección del

colindante Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural, en el entorno de la Iglesia Ntra. Sra. de Candelaria.

Atendiendo a la singular forma de la parcela y a las diferencias de altura entre vías colindantes, con las dificultades que ello conlleva, el proyecto resultante deberá ajustar su solución a las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento, a las condiciones de volumen y de forma del edificio, de acuerdo a lo recogido en el vigente planeamiento municipal, planteando soluciones adecuadas, aun cuando estas soluciones singulares pasen por no realizar el máximo aprovechamiento de la edificabilidad de la parcela.

Tijarafe a fecha de la firma electrónica del documento  
La Técnica Municipal

Fdo: Yaiza M Lorenzo Martín.