



SEGOVIA

ANEXO I

CONDICIONES QUE DEBEN CUMPLIR LOS PROYECTOS Y LAS MEMORIAS VALORADAS DE LAS OBRAS PARA ACOGERSE A LAS SUBVENCIONES DEL A.R.U SAN JOSÉ – EL PALO MIRASIERRA, FASE III.

CONDICIONES GENERALES

.....

Los proyectos o memorias valoradas que se presenten para la obtención de ayudas económicas acogiéndose al programa de subvenciones del A.R.U. de San José- El Palo Mirasierra, Fase III deberán contener al menos los mínimos que a continuación se indican.

HOJA IDENTIFICATIVA DEL INMUEBLE

A modo de ficha se realizará una página inicial de presentación del proyecto o memoria valorada en que se incluya:

- Título del proyecto.
- Plano de situación.
- Referencia catastral de la parcela en que se sitúa el edificio, manzana y parcela, así como referencia catastral de cada uno de los inmuebles que se incluyen en el edificio.
- Dirección postal del inmueble.
- Nº total de viviendas y locales en el inmueble.
- Importe del presupuesto de ejecución por contrata de las obras.

MEMORIA

Se describirán claramente el alcance de las obras previstas. En todas las partidas se describirán con la mayor exactitud posible, los materiales, los sistemas constructivos a emplear, así como los acabados, calidades, colores y texturas.

Se aportará la documentación escrita y gráfica suficiente para la correcta definición de las obras, incluyendo, en caso de que proceda, al menos la siguiente documentación:

- Objeto de la memoria (datos del promotor, fecha, etc.) y finalidad de las obras.
- Descripción de los daños y deficiencias del edificio detectadas en la Inspección Técnica del Edificio.
- Justificación de la solución adoptada.
- Documentación fotográfica en color, referida al edificio en su conjunto y a sus elementos más característicos, con especial detalle de las partes afectadas por las obras.
- Justificación de la supresión, en su caso, de elementos disconformes con la composición arquitectónica del edificio.
- Justificación de que las obras proyectadas se ajustan a la Normativa particularizada del edificio (cumplimiento de la normativa urbanística, CTE, y demás normativa obligatoria).
- Duración estimada de las obras planteada.

PLANOS

Todos los planos se realizarán a escala mínima 1:100, salvo el caso de detalles que requieran una mayor definición o en caso puntuales, donde por común acuerdo entre el equipo redactor y los técnicos de la Oficina del A.R.U. San José se decidan otras escalas.



ESTADO ACTUAL

- Plano de situación del inmueble y emplazamiento.
- En caso de intervención en fachadas, se presentarán los alzados acotados del estado actual de las fachadas del inmueble, en el que se reflejen todos los elementos presentes en las mismas, (bajantes, rejillas, trazado de cableado en las fachadas, etc.) con cotas referenciadas a elementos que no puedan ser modificados durante las obras o referenciadas a puntos concretos inamovibles. Se representarán los daños, patologías y deficiencias que motivan las obras y que se pretenden resolver.
- Para aquellas intervenciones que supongan afección estructural (instalación de ascensor, mejoras de accesibilidad...), en los planos de Estado Actual se reflejarán además de los levantamientos de planta de distribución, alzados y secciones, las plantas de estructura de los forjados existentes y se señalarán las partes que se eliminan y sustituyen y cómo se resuelve el encuentro entre ambas estructuras (la nueva y la preexistente).
- En caso de demoliciones, deben incluirse planos de demolición que indiquen en planta, alzado y secciones las partes del edificio que es necesario o imprescindible demoler.

PROPUESTA DE INTERVENCION

- Alzado propuesto de las intervenciones a realizar en las fachadas a color, diferenciando claramente las partes que se conservan, y las que se sustituyen (Se acepta el fotomontaje o foto similar al actual en el que se reflejen gráficamente y por escrito las actuaciones propuestas). Deberán incluirse los planos con el nuevo trazado del cableado de las instalaciones que transcurren por las fachadas.
- Alzado de aspecto final, o fotomontaje en color de la propuesta, en caso de que los técnicos del ARU lo consideren necesario, en cuyo caso se indicará el punto desde el cual debe realizarse.
- Detalles de soluciones de carpintería, cerrajería y elementos constructivos u ornamentales de fachada, cuando se prevea la sustitución o reposición de los mismos.
- Detalle de elementos en cubierta, como buhardillas o chimeneas, cuando se prevea la sustitución de los mismos.

MEDICIONES Y PRESUPUESTO

Las mediciones y presupuesto de las obras se desglosarán de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 8.a) de las presentes Bases. En cada uno de los capítulos en que se estructura el Presupuesto, se repercutirán proporcionalmente los costes de la Gestión de Residuos, Control de Calidad y Seguridad y Salud.

RESUMEN DE PRESUPUESTO PROTEGIDO

Todos los proyectos incluirán un Resumen de presupuesto protegido, según Anexo II de las Bases, en el cual se recoge el presupuesto de las obras, honorarios y otros gastos subvencionables.



CONDICIONES TÉCNICAS

.....

1.- OBJETO

El presente documento tiene por objeto establecer las prescripciones técnicas específicas de intervención en la edificación, para los inmuebles del barrio de San José.

La memoria programa, documento que sirve de base para incoar el expediente de declaración de A.R.U, analiza exhaustivamente el estado de conservación de la edificación existente y constata una serie de deficiencias y patologías, inherentes a las características de este tipo de construcciones, que se deben subsanar en un planteamiento de intervención en profundidad.

De estas consideraciones preliminares se desprende la necesidad de definir unos criterios técnicos específicos que permitan la planificación y homogeneización de las rehabilitaciones a desarrollar. Estas prescripciones pretenden establecer la definición de una serie de referencias constructivas y compositivas que fomenten la consecución de una intervención uniforme que salvable la unidad del barrio.

2.- ALCANCE

Estas prescripciones técnicas son de aplicación para las actuaciones que se desarrollen en las edificaciones incluidas dentro del Área de Regeneración Urbana del barrio de San José y, además, se acojan a alguna de las modalidades definidas como actuaciones subvencionables en las presentes bases.

3.- FACHADA

El proyecto propuesto responderá, en general, a criterios de uniformidad constructivos y formales sobre la totalidad de la manzana, entendiendo ésta el conjunto de edificaciones que componen una unidad grupal morfológicamente diferenciada.

3.1.- TRATAMIENTO DE FACHADA

3.1.1.- ACCESOS: La carpintería de la puerta de acceso del portal, se tratará tanto en material como en acabado y color en consonancia con el resto de la carpintería propuesta para la totalidad del edificio, preferentemente se optará por un diseño sencillo sin ornamentación accesoría.

3.1.2.- PARAMENTOS DE FACHADA: Con carácter general, se deberá proponer un tratamiento unitario, con un acabado que no distorsione la percepción de conjunto, valore la volumetría edificada y potencie la unidad grupal, admitiéndose únicamente actuaciones cuya finalidad sea la mejora de la calidad y sostenibilidad y de conservación.

Para la mejora del aislamiento se permiten soluciones constructivas que incluyan un trasdosado exterior de los cerramientos, respetando los zócalos, en la medida de lo posible. El sistema seleccionado de aislamiento debe disponer de un documento de idoneidad técnica (DIT, DAU o similar) y marcado CE de conformidad de producto.

Se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- Cada edificio tendrá el color de acabado que será indicado por los Técnicos del ARU.
- Se colocarán tendederos para ocultación de la ropa, preferentemente en las fachadas que recaigan a patios o plazas. Siempre que sea posible, *se evitará su instalación en fachada principal.*



- No se emplearán despieces simulando sillería o dibujos geométricos, salvo lo necesarios para una correcta solución constructiva.
- Preferentemente las texturas serán lisas, de grano fino o de aspecto pétreo. La propuesta de los acabados deberá ser consensuada con los Técnicos del ARU.
- En todo caso, la intervención supondrá la eliminación o reubicación de las instalaciones que transcurren por fachada. Si existen antenas parabólicas, éstas se reubicarán en la cubierta del edificio. Se dejarán previstos tubos bajo el trasdosado para nuevas instalaciones.

3.2.- COMPOSICIÓN DE FACHADA: VENTANAS, CERRAJERÍA, BALCONES Y TENDEDEROS.

La propuesta de composición de fachadas deberá responder, con carácter general, a criterios que permitan la regularización y tratamiento unitario tanto en las dimensiones de huecos como en las características de cerramiento de los mismos. Las propuestas de acabado y color deberán ser consensuadas con los Servicios Técnicos del ARU.

3.2.1.- VENTANAS: se respetarán las dimensiones de los huecos originales y, en todo caso, se regularizarán siguiendo el criterio de homogenización. Se mantendrá la ubicación de la carpintería original, haces interiores, y en el supuesto de doble carpintería, se colocará en todos los huecos de ventana situándola en el haz exterior con pestaña perimetral que reproduzca el recercado original de los huecos. En el caso de incorporación de persiana, estará integrada en la carpintería y será de su mismo material, no se permite que el cajón sobresalga del paño de la carpintería.

3.2.2.- CERRAJERÍA: En el caso de incorporación o sustitución de rejas en las viviendas de las plantas bajas, se propondrá una solución técnica para todo el edificio.

3.2.3.- BALCONES: se respetarán los vuelos originales.

3.2.4.- TENDEDEROS: se proyectará una solución única para todo el edificio. No sobresaldrán más de 60cm del plano de fachada. La altura libre bajo los tendederos que recaigan a la zona calificada como espacio libre privado de titularidad municipal deberá ser mayor o igual a 2,20m y de 3,50m cuando recaigan a vía pública. La propuesta de diseño de los tendederos deberá ser consensuada con los Servicios Técnicos del ARU.

4.- CUBIERTA

La propuesta de intervención deberá tener como objetivo prioritario la mejora de las condiciones higrotérmicas del edificio y, en general, responderá a unos criterios compositivos y formales que respeten la volumetría original y potencien la unidad del conjunto.

4.1.- CARACTERÍSTICAS DE CUBIERTA Y ELEMENTOS EMERGENTES

4.1.1.- CARACTERÍSTICAS DE CUBIERTA: se realizará un tratamiento conjunto de los faldones de cubierta, regularizando pendientes, incorporando un sistema de aislamiento y renovando los elementos de cubrición. Con carácter general, se empleará teja curva o mixta en colores rojizos.

Se recuperarán los aleros y las cornisas en su composición formal original, si bien, se podrán admitir acabados con materiales alternativos que fomenten la durabilidad de estos elementos, en todo caso, se deberá definir el color de acabado para ser consensuado con los Servicios Técnicos del ARU.

Cuando la composición y diseño se refiera a elementos singulares, se podrán utilizar materiales que respondan a criterios formales actuales, tales como el cobre, cinc o placas metálicas lacadas.



4.1.2.- ELEMENTOS EMERGENTES: se eliminarán o desmontarán aquellos elementos emergentes ajenos al proyecto original o que puedan resultar inadecuados para el buen uso y apariencia del edificio, así como, en la medida de lo posible, se unificarán los elementos que procedan de las instalaciones existentes y renovadas. Así mismo se deberá proceder a la adecuación de las chimeneas y conductos de ventilación existentes en funcionamiento, mediante su revestimiento y dotación de elemento de coronación que actúe como difusor de humos y gases.

4.2.- CANALONES Y BAJANTES

4.2.1.- CANALONES: se deberán reubicar en el extremo de los aleros. El material que se admite, con carácter general, es la chapa de aluminio lacada en color marrón oscuro. En las soluciones en que el canalón sea visto el color de acabado deberá conseguir que este elemento genere el menor impacto visual posible.

4.2.2.- BAJANTES: se procurará su disposición sobre los paramentos de fachada, respetando y potenciando la modulación de los huecos así como la volumetría del edificio. El material que se admite, con carácter general, es la chapa de aluminio lacada en color marrón oscuro. En planta baja, en el caso que no estén ocultas, deberán protegerse con un elemento de material resistente al impacto de altura no menor de dos metros.

5.- INSTALACIONES COMUNES

El objetivo prioritario de estas actuaciones es el mantenimiento o mejora de las condiciones básicas de uso y funcionalidad con el fin de adaptarlas a la normativa vigente. Además, se incluyen las modificaciones o nuevas instalaciones que permitan la mejora de la calidad y sostenibilidad en los edificios.

6.- ACCESIBILIDAD

Las condiciones básicas de accesibilidad a las que deben adecuarse los edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva son las que establecen los Documentos Básicos de Seguridad de utilización y accesibilidad (DB SUA) y de Seguridad en caso de incendio (DB SI) del Código Técnico de la Edificación. Son de aplicación el DB SUA y el DB SI del CTE, así como sus comentarios y documentos de apoyo (DA), que el Ministerio de Fomento publica y actualiza periódicamente. En particular, el DA DB SUA “Ajustes razonables de las condiciones básicas de accesibilidad en edificaciones existentes”. En dichos documentos se establece el marco de flexibilidad y las tolerancias admisibles cuando se interviene en edificación existente.

Las actuaciones de accesibilidad en el exterior de los edificios fuera de la alineación oficial, siempre que resulte técnica o económicamente inviable cualquier otra solución, se atenderán a lo dispuesto en la Ordenanza municipal de instalación de ascensores, mejora de la accesibilidad y eliminación de barreras físicas en edificios existentes (BOP Segovia nº111 del 16 de septiembre de 2015) y en el Estudio de Detalle para la instalación de núcleos de comunicación vertical en los edificios afectados por el A.R.I de San José (aprobado por Pleno de 3 de enero de 2013, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia del 20 de febrero de 2013 y publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León el 15 de febrero de 2013).