



JEFATURA DE SECCIÓN DE MANTENIMIENTO E INVERSIONES EN EDIFICIOS MUNICIPALES  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA

**CONDICIONES TÉCNICAS A CUMPLIR POR EL FUTURO INMUEBLE A ADQUIRIR POR ESTE EXCMO. AYUNTAMIENTO A TÍTULO ONEROSO CON DESTINO A SITUACIONES DE EMERGENCIA EN CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN FORNULADA CON FECHA 18 DE OCTUBRE DE 2.010 POR PARTE DE LA CONSEJERIA DE EMPLEO DE LA JUNTA DE ANDALUCIA, EXpte. P.09.11.**

**PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA**

**ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL: JOSE HUMBERTO GARCÍA DELCORRAL.**

---

## **MEMORIA**

---

### **1. OBJETO**

El objeto de la presente memoria es definir el programa de necesidades y calidades que han de reunir los inmuebles ofertados , así como la documentación técnica a aportar, al objeto de cumplir lo aquí establecido, siempre dentro del ámbito de influencia del Municipio de Vélez-Málaga.

### **2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

Las características del inmueble se deberán ajustar a las condiciones mínimas marcadas en esta memoria.

Para tal fin deberá aportarse propuesta técnica redactada por técnico competente, o en su defecto planos de venta y memoria de calidades firmadas por el promotor, donde se desarrolle el programa propuesto y las instalaciones requeridas.

Por su carácter de urbano contará con todas las instalaciones urbanas que son las siguientes: alcantarillado, red eléctrica de media tensión, urbanización, red de telefonía y abastecimiento municipal de agua potable, etc. Debiendo aportarse a la firma de escritura pública las correspondientes autorizaciones (Boletines) para los distintos enganches a las redes de electricidad, agua, telecomunicaciones, etc.

### **3. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA**

Los inmuebles se encontrarán dentro de la Zona urbana o , urbanizable correspondientemente desarrollada urbanísticamente , de Vélez-Málaga, por lo que deberá cumplir lo establecido por dichas normas , tanto en lo referente a la edificación como al uso residencial propuesto.

La edificación propuesta deberá cumplir con las condiciones de la citada normativa para el uso de alojamiento, debiendo definirse en la propuesta técnica a presentar un estudio de cumplimiento de la misma , o en su defecto Licencia de 1ª Ocupación como vivienda , así como nota simple actualizada del Registro de la Propiedad.



JEFATURA DE SECCIÓN DE MANTENIMIENTO E INVERSIONES EN EDIFICIOS MUNICIPALES  
EXMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA

#### 4. DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA SOLICITADO.

Visto la propuesta de la Concejala Delegada de Acción Social y Familia, Dña. Inmaculada Matamoros Sánchez , que se desarrolla en el informe de la técnico que se transcribe a continuación:

##### “PROGRAMA DE NECESIDADES:

El PISO PUENTE de Vélez-Málaga es un *recurso socio-residencial* de acogida temporal a personas inmigrantes en *situación de exclusión* y a autóctonos en *situación de emergencia social*.

Tiene como finalidad por tanto, la de favorecer la integración y promoción social, laboral y cultural en la comunidad de acogida, así como garantizar la cobertura de necesidades básicas a aquellas personas en una situación de crisis.

Son susceptibles de ser beneficiari@s a este programa y por orden de preferencia:

- Familias monoparentales ( Mujeres solteras con cargas familiares )
- Grupos familiares
- Hombre/ mujer en situación de emergencia.

Para garantizar el cumplimiento de estos objetivos, el piso puente debe responder a los criterios establecidos para un inmueble con la finalidad de vivienda.

Dado que los beneficiari@s de este programa pueden ser mujeres con cargas familiares, se necesita una dotación de espacios que garanticen la convivencia familiar y la intimidad de la misma, así como de un espacio común para el resto de los habitantes. Todo esto se traduce en :

- un mínimo de 4 habitaciones-dormitorio con capacidad para 8 personas.
- Disposición de 2 baños completos y uno de ellos integrado en un dormitorio.



JEFATURA DE SECCIÓN DE MANTENIMIENTO E INVERSIONES EN EDIFICIOS MUNICIPALES  
EXMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA

- Amplio salón-comedor que favorezca la convivencia.
- Cocina amplia con capacidad de almacenaje.
- Espacio habilitado funciones lavadero.

*Y por último*, resaltar la necesidad de que este inmueble se encuentre ubicado en las inmediaciones del centro urbano, respetando así criterios de fácil acceso a los recursos públicos existentes tales como: centro de servicios sociales, centro de salud, centros educativos, entre otros...

Desaconsejamos que dicho inmueble se encuentre ubicado en espacios reconocidos como zonas de transformación social, a fin de evitar situaciones de marginalidad que no favorecerían el proceso de integración.

Fdo. Ana María Gómez Valadez

Jefa de Sección Programas Especializados

- Servicios Sociales Comunitarios.”

### 5. CUADRO DE SUPERFICIES

El programa de necesidades responde a los siguientes espacios mínimos que se demandan con superficies útiles y construidas Adjuntos:

<u>INMUEBLE:</u>	<u>SUP.UTIL.</u>	<u>TTOTAL</u>
1.1 Distribuidor .....	de 1,50 a 3,00 m2.	3,00 m2.
1.2 4 Dormitorios .....	de 10,00 a 12,00 m2.	48,00 m2.
1.3 2 Baños Completos .....	de 4,00 a 6,00 m2.	12,00 m2.
1.4 1 Salón-Comedor .....	de 20,00 a 35,00 m2.	35,00 m2.
1.5 1 Cocina .....	de 10,00 a 15,00 m2.	15,00 m2.
1.6 1 Lavadero .....	de 4,00 a 8,00 m2.	8,00 m2.
Superficie útil total de .....		121,00 m2.

Estableciéndose un total de superficie construida de 145,20 m2.



JEFATURA DE SECCIÓN DE MANTENIMIENTO E INVERSIONES EN EDIFICIOS MUNICIPALES  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA

Estas superficies son orientativas con objeto de poder emitir una valoración del inmueble para el procedimiento de licitación (art. 75 LCSP), pudiendo quedar sujetas a pequeñas variaciones, impuestas por el propio diseño del inmueble a ofertar y siempre que se de el visto bueno por este Excmo. Ayuntamiento. Así mismo dado la complejidad de encontrar viviendas con 4 dormitorios de la superficie requerida, se podrá estudiar el que se puedan ofertar varias unidades de viviendas que la suma de sus m<sup>2</sup>. iguale o superen lo establecido en esta memoria como superficie útil total.

## 6. MEMORIA DESCRIPTIVA

**6.1 FACHADAS:** El cerramiento de la vivienda será tipo capuchina, constituido por: una hoja exterior de medio pie de ladrillo hueco triple, revestido interiormente con un embarrado de mortero, cámara de aire con aislamiento térmico y hoja interior de tabicón de ladrillo hueco doble. Los parámetros técnicos condicionantes a la hora de la elección del sistema de fachada serán el cumplimiento de la normativa acústica, limitación de la demanda energética y condiciones de protección frente a la humedad. También se admitirían cerramientos con muros de fábrica que cumplieran lo anterior.

**6.2 PARTICIONES:** Las particiones se realizarán con tabicón de ladrillo hueco doble. Los parámetros técnicos condicionantes a la hora de la elección del sistema de particiones interiores serán el cumplimiento de la normativa acústica.

**6.3 CARPINTERÍA EXTERIOR:** La carpintería exterior será de aluminio lacado color blanco o similar. El acristalamiento será doble. Se dispondrán persianas exteriores enrollables de aluminio lacado. Los parámetros técnicos condicionantes a la hora de la elección estos elementos, además de la estética y la funcionalidad de los mismos, son el cumplimiento de la limitación de la demanda energética así como la obtención del aislamiento acústico necesario. Los elementos de protección y las dimensiones de los huecos cumplirán los requerimientos del CTE DB-SU.

**CARPINTERÍA INTERIOR:** La carpintería interior será en general de madera de haya o similar de fabricación estándar, con puertas de paso lisas, guarniciones y sobremarcos de la misma madera, sobre premarco de pino. La elección de estos elementos se basará en el cumplimiento de los condicionantes de Seguridad en caso de incendio, ventilación y otros requerimientos estéticos y de funcionamiento del edificio.

En el caso de que la edificación se encuentre en el casco histórico se estará en lo dispuesto por el I.P.E.P.R.I.

**6.4 Los ACABADOS** se han escogido siguiendo criterios de confort y durabilidad. En pavimentos se dispondrá baldosa de gres o terrazo. Los revestimientos verticales se resuelven con pintura plástica lisa sobre enlucido de yeso en todas las estancias, excepto en los locales húmedos en los que se dispondrá un alicatado cerámico y escayolas en techos si fuera necesario. El revestimiento exterior del edificio será de enfoscado con mortero y pintura.

**6.5** El edificio contará con sistemas de **VENTILACIÓN** que garanticen la renovación de aire.

El edificio contará con suministro de energía eléctrica en **BAJA TENSIÓN**, proporcionado por la red de la compañía suministradora. Se prevé un grado de electrificación elevado.



JEFATURA DE SECCIÓN DE MANTENIMIENTO E INVERSIONES EN EDIFICIOS MUNICIPALES  
EXMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA

Contará igualmente con una **INSTALACIÓN DE ALUMBRADO** normal y de emergencia que proporcione las condiciones adecuadas de iluminación y de seguridad en los distintos locales. Se tendrá en cuenta el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y demás Normas Complementarias.

El edificio recibe suministro de agua potable de la red municipal de abastecimiento. La **INSTALACIÓN DE FONTANERÍA** estará dimensionada de manera que proporcione agua con la presión y el caudal adecuados a todos los locales húmedos del edificio. El dimensionado de la red se realizará en función de los parámetros de partida a proporcionados por la empresa distribuidora de agua potable del municipio. La red de agua fría y caliente será de caña cobre con sus correspondientes llaves de paso. Los sanitarios serán ROCA modelo "Victoria" con grifería monobloc o similar. Se instalará calentador eléctrico de 50 l o en su defecto de gas.

La vivienda contará con instalación de **TELECOMUNICACIONES** la cual dispondrá de un sistema de captación de señales de radio y televisión y acceso de red de telefonía y de banda ancha disponible en la zona.

La instalación de **PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS** contará con los elementos necesarios en cumplimiento de lo estipulado por el CTE DB-SI 4. Esta instalación cumplirá las condiciones del Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios.

## 7. PRESUPUESTO

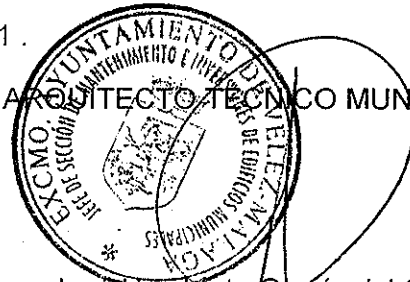
Con todo lo aquí expuesto, así como La Valoración solicitada, que se adjunta como ANEXO I se establece el siguiente Presupuesto de Licitación que asciende a **CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA Y SIETE EUROS (169.999,77 €)**, IVA y demás gastos de autorizaciones, escrituras, etc., incluidos.

Vélez-Málaga, a 26 de Octubre de 2.011.

VºBº  
CONCEJALA DELEGADA DE  
ACCIÓN SOCIAL Y FAMILIA

Inmaculada Matamoros Sánchez

EL ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL



José Humberto García del Corral