

**MEMORIA:**

Como continuación a la exposición de los dos paneles, vamos a continuación a hacer un estudio de diferentes edificios y tramos urbanos, para ver cómo se integran y se concretan las soluciones definidas en los paneles y siguiendo el mismo orden de áreas de diagnosis especificadas.

1.- SEGURIDAD.

Se hará un chequeo visual a los edificios contemplando si existen diversas patologías, que en caso de producirse podrán examinarse por medios mecánicos de análisis de estructuras por empresas asesoras especializadas.

Podía darse el caso de tener que establecer comprobaciones de cuantificación para sobrecargas o análisis de estado del hormigón o del acero según la estructura mediante sensores, etc.



Ejemplo de Auscultación con sensores.

Se examinará también si existen humedades por capilaridad en los muros de sótanos o tocantes al suelo y se medirá con higrómetros la existencia del grado de humedad.

Se examinarán mediante video cámara las redes de saneamiento para comprobar las redes horizontales, arquetas y pozos.



Fotos de Higrómetros y video-cámara respectivamente

Una vez realizado este check-list se procederá si a lugar a consolidar estructuras, subsanar por capilaridad patologías de humedades y reformar redes de saneamiento.

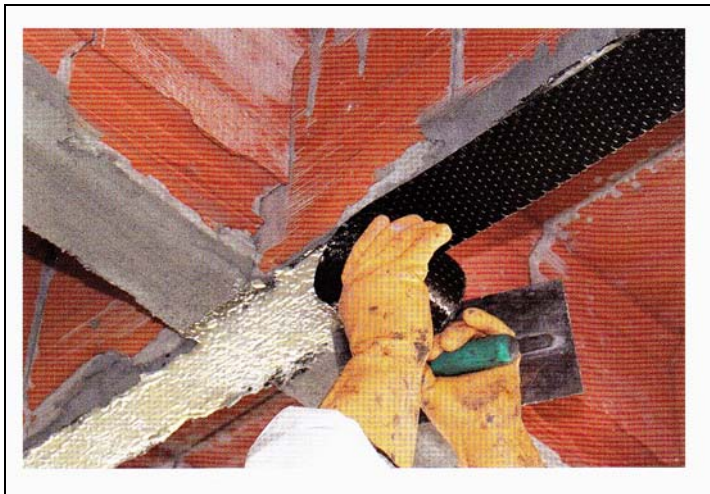


Foto de refuerzo de forjados.

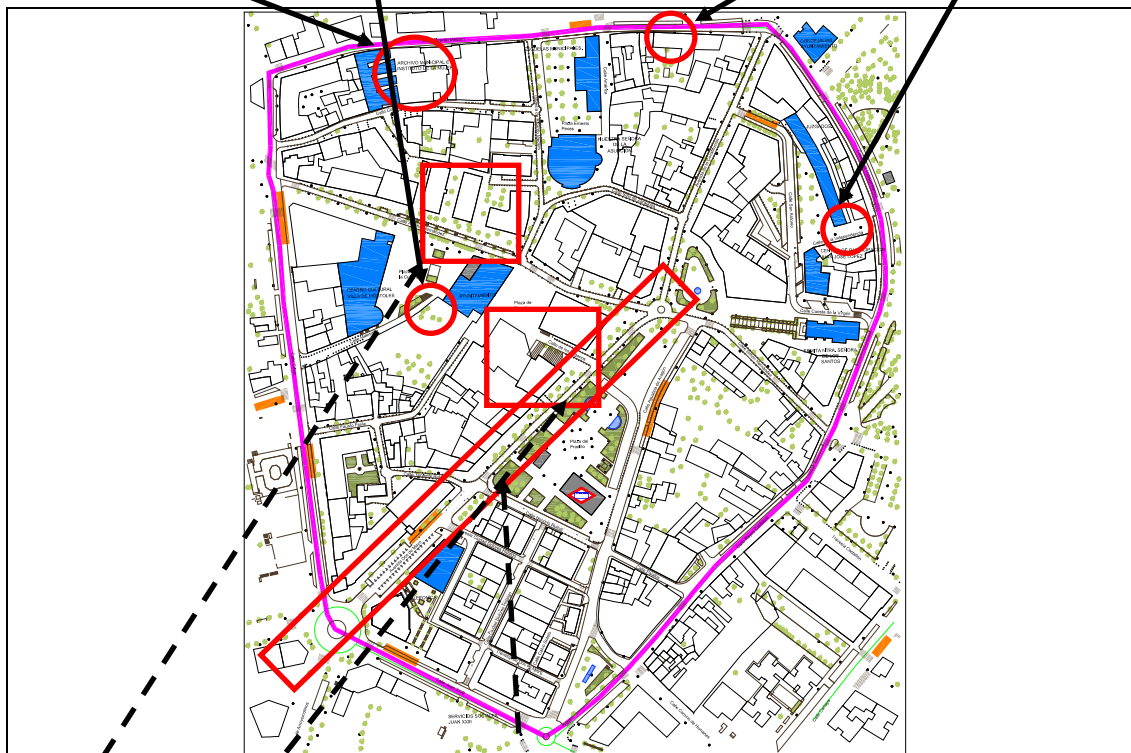


Fotos de resolución de capilaridades mediante perforaciones y reforma de galerías de saneamiento.

2.- ACCESIBILIDAD.

Para el aspecto de la accesibilidad y crear en la medida de lo posible itinerarios accesibles dentro de la filosofía de ajustes razonables derivada de la normativa vigente, es decir sin cargas sobremedidas; entendemos que hay zonas **(marcadas en rectángulos en rojo en el plano adjunto)** que requieren una mejora a la adaptabilidad a esta importante faceta que obliga a tener en cuenta la actual normativa en materia de rehabilitación (Tanto la Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas como el Código de Técnico de la Edificación), y otras zonas son ya más puntuales y **(marcadas en círculos en rojo)**

Círculo 1 Círculo 2 Círculo 3 Círculo 4



Zona 1. Zona 2 / Zona 3.

Círculo 1: Rampa en el edificio del Instituto de la mujer:



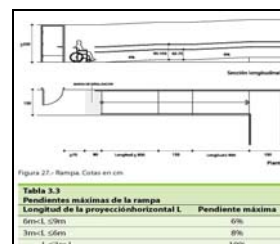
Faltan barandillas en el lado del muro y la existente no es acorde a las barandillas para personas discapacitadas, faltando bandas podotáctiles para minusvalía por discapacidad visual.



Círculo 2: Cuesta frente al centro Cultural



Falta de comunicación para personas discapacitadas entre dos zonas del municipio: solo se comunican por una escalera. Se debería comunicar mediante rampa dejando la escalera actual.





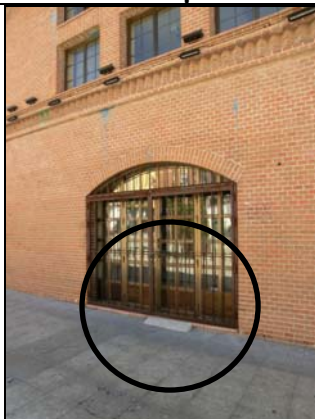
Circulo 3: Calle Meden.



Estrechez de aceras e inclusión con elementos de iluminación que hacen imposible el paso no solo de viandantes sino de personas en minusvalía.
(Itinerario no accesible).

Solución: Corrección de anchos con nivelación de aceras y encintados de rodadura de coches.

Circulo 4: Accesos exteriores a portales de viviendas y edificios públicos.

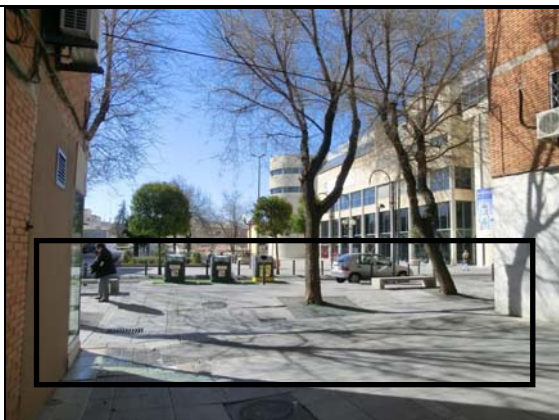


Accesos a varios portales con existencia de peldaños que hacen imposible el acceso a personas en silla de ruedas: eliminación de escalón creando una rampa.



Ejemplo de propuesta.

Zona 1: Calle Antonio Hernández frente a la Plaza de la Cultura.



Mal estado del pavimento con pendientes fuertes e irregulares: se debería hacer al mismo nivel la acera con la cinta de rodadura y dejar esta calle con tráfico restringido (ver panel nº 2).

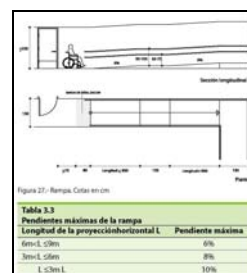
Falta de pavimento podotáctil para personas con discapacidad visual.



Zona 2: Acceso desde la Plaza del Pradillo a la Plaza de España del Ayuntamiento.



Escalera no apta como itinerario accesible hacia el Ayuntamiento: reforma para crear una rampa, ya que la que está a la derecha del portón del garaje no cumple en porcentajes ni en protecciones: itinerario no accesible.



Zona 3: Avenida de Dos de Mayo, frente a Plaza del Pradillo.



Peatonalización de este tramo como **POTENCIA DE VIDA COMERCIAL**, y unificando los niveles de la actual acera y la cinta de rodadura. Se quedaría solo con tráfico restringido controlado con bolardos retráctiles. Tramos con pavimento podotáctil.

Implantación de bolardos retráctiles en los inicios de la zona de tráfico restringido.



Otros aspectos:



a).- Inclusión de señales auditivas en semáforos (no todos lo tienen), para indicación para personas de capacidad visual deficiente.

Se debería unificar niveles de aceras y cintas de rodadura con diferenciación de texturas como en la siguiente foto a modo de ejemplo.





b).- Inclusión de parkings para bicis.



3.- EFICIENCIA ENERGÉTICA.

Para el desarrollo de este apartado vamos a centrarnos en dos edificios a MODO DE EJEMPLO, para explicar el proceso:



1.- Edificio de la calle Reyes Católicos frente a Concejalías del Ayuntamiento.



2.- Edificio de la calle Agustina de Aragón con esquina a travesía del Dos de Mayo.

De distintas épocas, ofrecen a primera vista una posible intervención amplia en materia de solución de factores de intervención energética, (a falta de un detalle ya más cuantificable).

1.- El primero de ellos posiblemente tenga cámara de aire ofreciendo un aspecto estético irregular con la implantación por parte de algunos vecinos de “cierres de terrazas”.

2.- Mientras que el segundo ofrece una imagen arquitectónica más unitaria si bien los bloques de la izquierda están enfoscados con monocapa y los de la derecha no, esto último podría dar a entender que ha habido en un momento determinado humedades por condensación ya que el ladrillo es muy poroso (del estilo del antiguo ladrillo de tejar), acompañado de posible inexistencia de cámara de aire.

SOLUCIONES: para ambos, como para todo el conjunto de la zona de concurso, se haría una termografía para determinar las patologías en materia de aislamiento térmico y deficiencia constructiva y pasar después a hacer una cuantificación mediante el sistema informático CE3X.

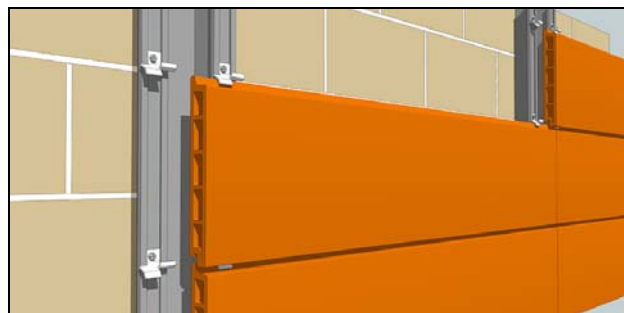


Foto termográfica de un edificio sin aislamiento con ETICS.

.- El primero de los edificios ofrece varias **POSIBLES SOLUCIONES**: si existe cámara de aire se puede rellenar con productos como espuma de poliuretano para luego implantar por estética una solución de diseño unificado de cierre de terrazas con carpintería de aluminio o PVC con rotura de puente térmico y revestimiento de lamas de ladrillo sobre rastreles metálicos a modo de fachada ventilada: Si no hubiera cámara para inyectar, en vez de fachada ventilada se proyectaría poliuretano sobre el actual ladrillo y se instalaría posteriormente el revestimiento de las lamas de ladrillo según detalle.



Edificio de la calle Reyes Católicos frente a Concejalías del Ayuntamiento.



Implantación de lamas de ladrillo.



Inyección para relleno de cámara de aire.



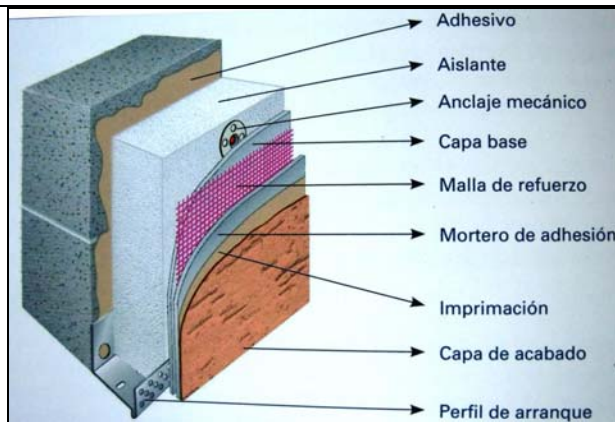
.- El segundo de ellos, (y para los dos bloques, con o sin monocapa) ofrece una clara solución en base a la implantación del sistema SATE (Sistema de Aislamiento Térmico Exterior), es decir implantando por fuera de las viviendas para no restar



espacio al interior el aislamiento térmico debido con el procedimiento del dibujo del panel 1 y que también adjuntamos aquí.



Edificio de la calle Agustina de Aragón con esquina a travesía del Dos de Mayo.



Sistema SATE al que luego se le da una capa de pintura a modo de acabado u otra textura parecida al monocapa

Todo ello con independencia del cambio de ventanas y mejora en los equipos de producción térmica e implantación de paneles solares.

.- También como medida complementaria sería importante implantar detectores de presencia en el encendido de espacios comunitarios como escaleras, vestíbulos y portales.

4.- SISTEMA DE PROTECCION DE INCENDIOS A NIVEL EDIFICIO Y URBANO.

Como medida de seguridad estudiaremos el estado de protección de los sistemas de protección de incendios a nivel de interior edificios y a nivel urbano.

Veremos la implantación de Bocas de Incendio Equipadas (BIE,s), Extintores y medios de protección pasiva de estructuras así como la sectorización de incendios, en especial de escaleras con garajes y viviendas haciendo en lo posible AJUSTES RAZONABLES, entendiendo como tales aquellos que no superen una cuantía proporcional o supongan modificación potente de elementos constructivos.

Se examinarán con especial detenimiento los recintos de calderas.



Implantación de detectores y extintores... puertas metálicas cortafuegos como concepto y elemento de sectorización.



.- A nivel urbano se estudiará la red de hidrantes y su radio de acción para ver si hay que completarla incluso ver la posibilidad de implantar columnas secas en los edificios.

5.- SISTEMA DE PROTECCION DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

Para este apartado se estudiará la implantación de pararrayos, bien edificio por edificio o por conjunto de manzanas de edificios.



Imagen de un edificio con pararrayos.

6.- ESTUDIO DE AISLAMIENTO AL RUIDO SEGÚN DB-HR.

Al mismo tiempo que se refuerzan los revestimientos exteriores de cara a una eficiencia energética, se hará una valoración al aislamiento al ruido para implantar aislamientos térmicos en consonancia con el térmico y si la posible nueva implantación de medidas de cambio de ventanas cumplen con el documento DB-HR y cierran así mejor la actuación de cierre de revestimientos.



sonómetro.

Equipo de medición de aislamiento al ruido:

**7.- CREACIÓN DE DOSSIERES DE USO Y MANTENIMIENTO.**

Durante el desarrollo de los trabajos como de los “check-list” que inicialmente se vayan haciendo, se realizarán dossieres del desarrollo de los trabajos de cara a establecer las futuras condiciones de uso y mantenimiento que se concretarán en el “Libro del Edificio”, que se hará uno por edificio y por ámbito o área urbana según se concrete con los servicios técnicos municipales, todo según las directrices que dimanen de la Ley de Ordenación de la Edificación de 1999 para esta materia y de los criterios existentes en materia de redacción de este tipo de documentos, por ejemplo: Libro del Edificio edición COAM.

OTRAS CONSIDERACIONES.

En las bases de este concurso, en su página 10 en el último párrafo se pide: *Propuesta de Ordenanza estética de los edificios: (...).*

Entendemos que desde el planteamiento de esta propuesta cuyo “leit motiv” es hacer una DIAGNOSIS, entendemos que las propuestas deben de redactarse en el momento de tener una idea global de conjunto, sobre todo de los resultados derivados de la eficiencia energética que tiene una fuerte implicación en fachadas y en cubiertas al tener que instalarse equipos en ellas como paneles solares o equipos de producción térmica o frigorífica, debiéndose de tratar las cubiertas como UNA QUINTA FACHADA, quizá con elementos compositivos que “oculten” total o parcialmente los equipos o por el contrario se integren en el diseño global de espacios urbanos.

En este sentido hemos de tener especial cuidado en la panorámica de la Plaza del Pradillo de amplia perspectiva, por ello planteamos esperar a tener los valores y posibles soluciones aplicables a tratar ANTES QUE DAR UNA IMAGEN FÁCIL DE FOTOCOMPOSICIÓN que luego se puede ver modificada con la realidad y dar lugar a equívocos, preferimos ser prudentes antes QUE “VENDER IMÁGENES”.

.- Lo mismo ocurre con el párrafo primero de la página 11 de bases acerca de *propuesta de localización y condiciones de idoneidad de infraestructuras privadas mancomunadas... (...)* que sin los datos de “check-list” no se pueden concretar; si bien adelantamos la posible implantación de geotermia como medio resolutivo posible.

Con los dos paneles de presentación y esta memoria entendemos dar respuesta al planteamiento del Concurso Reinventar Móstoles Centro promovido por el Excmo. Ayuntamiento y el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM).

Firmado: DIAGNOSIS