

ANTEPROYECTO, CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL CENTRO DEPORTIVO DEL BARRIO DE LA LUNA.

CAPITULO 1. OBJETO.

1.1 ANTECEDENTES.

El objeto del presente anteproyecto es definir las condiciones técnicas que regirán en la contratación de la gestión de servicio público, para la redacción del proyecto construcción y explotación, del Centro Deportivo "La Luna", por procedimiento abierto. Este Anteproyecto no es vinculante y por tanto la propuesta a realizar por los licitadores, no tienen porque adaptarse al mismo en cuanto a la forma, debiéndose considerar solo el programa y, orientativamente, las superficies de los elementos que la componen.

1.2 DESCRIPCIÓN DEL SOLAR, SITUACION Y ESTADO ACTUAL.

La parcela sobre la que está prevista la construcción de la instalación, tiene las siguientes características:

Proviene de la parcela RG-ES-6 (Calle RGV-4, RGV-6, RGV-1) del Sector S.US-B Cristo de Rivas. Esta parcela actualmente se encuentra libre de edificaciones.

Dispone en una orientación básica Norte-Sur, centrándose en su límite Norte la gran mayoría de las futuras viviendas proyectadas en el Plan General de Ordenación Urbana.

La Parcela limita al Norte con la RGV-6, al noreste con la RL-ZV-19, al sureste con la SUS.PP-C y al oeste con la RGV-4.

La superficie de la parcela de procedencia es de 107.197m², de la que se segrega una parcela, denominada RG-ES-6B-1 de 41.432m² de superficie, destinada a la construcción de la instalación prevista en este Pliego, según la siguiente descripción:

- | | |
|---------------------------------|---|
| · RG-ES-6A | En línea recta de 204,23 m. |
| · RG-ES-6B-2 | En línea recta de 190,07 m. |
| · VIAL INTERIOR | En línea quebrada de 198,94 y 18,25 m. |
| · CALLE RGV4 (Av. De la Tierra) | En línea recta de 78,81 m y 118,73 m. |
| · CT | En línea quebrada de 3,47 m, 5,46 m y 3,47 m. |

Se adjunta en Anexo Cédula Urbanística.



1.3 SITUACION URBANÍSTICA.

Referencia catastral de la parcela: 3811001TG3431S0001WM.

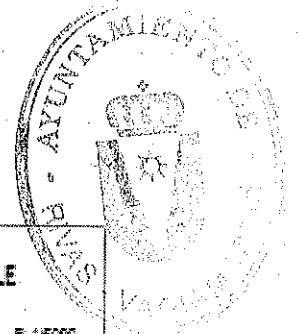
El Plan General de Ordenación Urbanística de Rivas Vaciamadrid clasifica la parcela como Suelo Urbano, calificándolo con un uso Dotacional y como uso pormenorizado el Deportivo.


La posición de las edificaciones mínimas a linderos será de 5 metros, la ocupación inferior al 50 % y la edificabilidad de 0,5 metros cuadrados por metro cuadrado de superficie.

La altura de las edificaciones no sobrepasará el Baja más dos y su cota de origen será la de nivelación de planta baja, con altura de pisos según el Artículo 269 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V.

Se permite la coexistencia de dos o más usos de equipamiento sobre la misma parcela o en la misma edificación, quedando expresamente prohibida la compatibilidad de los centros integrados con el uso hotelero, de oficinas y viviendas. Es posible un uso comercial del 10% de la edificabilidad del local o parcela en que se ubique. En las parcelas donde el uso de equipamiento se integre como uso alternativo y compatible a los usos lucrativos, se puede transformar la edificabilidad en razón de los coeficientes de homogeneización correspondientes.

Para lo no contemplado, se estará siempre a lo dispuesto en la Normativa Urbanística del correspondiente Plan Parcial o en su caso, a lo contemplado en las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V.




MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE POLÍTICA FISCAL Y SUBVENCIONES
SECRETARÍA GENERAL DE REGISTRO Y NOTARÍA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4003011VKA310N001PM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

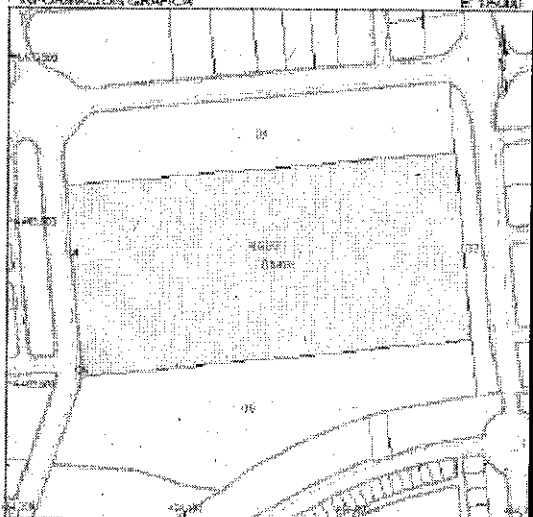
PROVINCIA:
AV TIERRA DE LA J

MUNICIPIO:
RIVAS VACIAMADRID (MADRID)

USO DESTINADO: USO REGISTRADO:

CONTENIDO DE SUPERFICIE: CONTENIDO DE SUPERFICIE CONSTRUIDA:

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1:5000



Este documento no es una cartografía catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Sistema de Datos Catastrales al protegerlos con la SDC.

404.000 Cartografía de las Masas Catastrales
 404.001 Límite de Masas
 404.002 Límite de Parcelas
 404.003 Límite de Contorno de Parcelas
 404.004 Límite de Parcelas
 404.005 Límite de Parcelas
 404.006 Límite de Parcelas

Jueves, 20 de Julio de 2017

CÁPITULO 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS INSTALACIONES DEL CENTRO.

Se establece un programa orientativo de necesidades para el Centro Deportivo, de acuerdo al anteproyecto elaborado al efecto:

2.1 DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES ÚTILES.

El nuevo centro deportivo contendrá, al menos, los siguientes espacios e instalaciones deportivos:

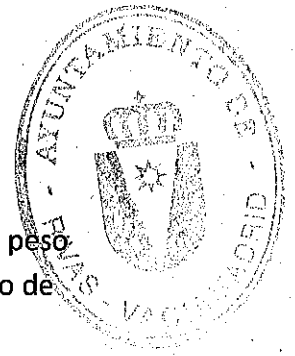
Zona de aguas.

Piscinas cubiertas.

1. Vaso recreativo. Dimensiones mínimas 25,00 x 12,50 m. No obstante, se podrá cubrir esta necesidad mediante vasos de otras dimensiones y formas, siempre que se justifique el servicio prestado a un número al menos igual de usuarios y puedan ser soporte de las actividades que se reflejen en el Plan de Gestión. Profundidad entre 0,90 – 1,40 m.
2. Vaso de enseñanza. Dimensiones mínimas 12,00 x 5,00 m. No obstante, se podrá cubrir esta necesidad mediante vasos de otras dimensiones y formas, siempre que se justifique el servicio prestado a un número al menos igual de usuarios y puedan ser soporte de las actividades que se reflejen en el Plan de Gestión. Profundidad entre 0,70 – 1,20 m.
3. Sistema de calentamiento y tratamiento del agua independiente para cada uno de los vasos.
4. Zona termal. Podrá contener spas, saunas, jacuzzis, hidromasajes, baño turco, etc. con una finalidad fundamentalmente terapéutico-deportiva.

Zona de actividades físicas y deportivas.

1. Salas de actividades. Se dispondrá de salas para actividades dirigidas y/o polivalentes. Se buscará la versatilidad de uso de estos espacios, así como su posible subdivisión o unión, al objeto de adecuarse a muy diversos tipos de actividades coreografiadas.
2. Salas fitness. Su distribución y equipamiento deportivo se dividirá de alguna forma en varias zonas diferenciadas según el trabajo a realizar en cada una.
Zona cardiovascular: con un número amplio y variedad de máquinas para el trabajo cardiovascular, contando, entre otros, con cintas de correr, máquinas elípticas, bicicletas estáticas de distintos tipos, etc.



Zona de tonificación: con un número amplio y variedad de máquinas de peso guiado que garanticen la realización de un trabajo seguro para el usuario de todos los grupos musculares.

Zona de peso libre: con un amplio abanico de elementos de mancuernas y bancos regulables.

Zona de estiramientos y abdominales: dotada de espalderas y aparatos para la realización de abdominales.

Se buscará la misma versatilidad y preferiblemente los espacios abiertos.

3. Pistas deportivas exteriores .

Zonas comunes y otros espacios necesarios.

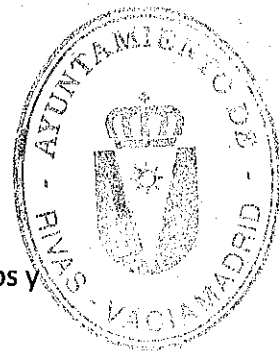
1. Vestíbulo y recepción.
2. Vestuarios. Se atenderá como mínimo las exigencias de la normativa vigente en cuanto a requerimientos. Preferentemente, se dispondrá de vestuarios diferenciados para diferentes colectivos (abonados, niños, cursillistas, etc.) y/o diferentes zonas (húmedas, secas). Incluirán aseos con WC y lavabos, como mínimo.
3. Aseos públicos. Se atenderá como mínimo a las exigencias de la normativa vigente.
4. Ludoteca. Para el desarrollo de juegos y talleres. En este espacio se deberán evitar columnas y zonas con aristas, pero si las hubiera serán redondas y protegidas. Así mismo, se evitará la existencia de ventanas que impidan el acceso y apertura a menores y los enchufes deberán encontrarse protegidos y en altura. Asimismo, se evitará cualquier otro elemento peligroso. Es interesante que su ubicación esté lo más cerca posible del control de acceso de los usuarios.
5. Botiquín.
6. Zona de vending.
7. Zona administrativa y oficinas.
8. Almacenes suficientes.
9. Salas de máquinas y zonas de instalaciones. Su superficie permitirá que todos los equipos, redes y elementos de cualquiera de las instalaciones del edificio sean accesibles de forma segura por el personal de mantenimiento.
10. Aparcamiento exterior.

CÁPITULO 3. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS ORIENTATIVAS DEL CENTRO.

Las soluciones constructivas y las condiciones técnicas de los materiales, las características de las instalaciones y edificaciones que desarrolla el Proyecto de Ejecución tendrá en cuenta, como mínimo las exigencias derivadas del cumplimiento y aplicación de la vigente normativa de edificación estatal, autonómica y municipal (Ley de Ordenación de la Edificación, Código Técnico, Instrucción de Hormigón Estructura, Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, Reglamento Electrónico para Baja Tensión, Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y resto de normativa que resulte de aplicación..

Además de los anteriores, se deberán contemplar las siguientes condiciones como referencias no vinculantes para la licitación:

1. Previamente a la redacción del proyecto, los licitadores recopilarán, a su costa, la información necesaria del terreno y los servicios urbanísticos de la parcela.
2. Demoliciones y excavación : La opción por la que se opte deberá quedar justificada técnicamente en el proyecto básico a presentar para la licitación.
3. Cimentación: deberá adecuarse a la información que arroje el Estudio geotécnico posterior a la licitación. El PBE deberá incluir un anejo con los cálculos detallados. Asimismo, el o los archivos de cálculo de la cimentación deberán ser entregados al Ayuntamiento de Rivas.
4. Estructura de sustentación del edificio: el PBE incluirá la justificación de la opción por el sistema que se elija, así como los cálculos exhaustivos de todos los elementos estructurales en un anejo. Asimismo, el o los archivos de cálculo de la estructura deberán ser entregados al Ayuntamiento de Rivas. Los cálculos atenderán a criterios que mejoren la durabilidad y la versatilidad de la estructura.
5. Cubiertas: se justificará en el PBE la solución adoptada en cada caso. Se atenderá en su elección a criterios de mayor aislamiento térmico, minimización del mantenimiento, garantías de estanqueidad y mejora de la durabilidad. En caso de emplearse sistemas de cubiertas metálicas tipo sándwich, deberá implementarse la estanqueidad de las mismas con una impermeabilización adicional superpuesta, que mejore el primer sistema.
6. Cerramientos: se justificará en el PBE la solución adoptada en cada caso. Se atenderá en su elección a criterios de mayor aislamiento térmico, iluminación natural, minimización del mantenimiento, garantías de estanqueidad, mejora de la durabilidad y seguridad de usuarios y personal del centro.
7. Divisiones interiores: se justificará en el PBE la solución adoptada en cada caso. Se atenderá en su elección a criterios de mayor aislamiento acústico, minimización del mantenimiento, minimización de emisión de sustancias



- nocivas para las personas, mejora de la durabilidad y seguridad de usuarios y personal del centro.
8. **Revestimientos y solados:** se justificará en el PBE la solución adoptada en cada caso. Se atenderá en su elección a criterios de mayor aislamiento térmico, minimización del mantenimiento, minimización de emisión de sustancias nocivas para las personas, garantías de estanqueidad, seguridad de usuarios y personal del centro y mejora de la durabilidad. En zonas deportivas se instalarán pavimentos adecuados a la actividad a desarrollar, que dispondrán de ensayos no sólo de durabilidad, sino de afección a los usuarios, tanto por no desprender sustancias nocivas, como por la afección músculo-esquelética al realizar ejercicios sobre ellos. Asimismo, en las zonas húmedas del edificio, los materiales a emplear.
 9. **Carpintería, cerrajería y vidriería:** se justificará en el PBE la solución adoptada en cada caso. Se atenderá en su elección a criterios de mayor aislamiento acústico y térmico, maximización de la iluminación natural, minimización del mantenimiento, minimización de emisión de sustancias nocivas para las personas, mejora de la durabilidad y seguridad de usuarios y personal del centro. Se buscará la iluminación natural en la medida de lo posible, no obstante, y debido a la latitud en que nos encontramos y a la climatología a la que estará sometido el edificio, deberán buscarse medidas de protección solar pasiva, así como cuidar el aislamiento de la envolvente del edificio y minimizar los puentes térmicos.
 10. **Pintura:** se justificará en el PBE la solución adoptada en cada caso. Se atenderá en su elección a criterios de minimización del mantenimiento y limpieza, minimización de emisión de sustancias nocivas para las personas, mejora de la durabilidad y seguridad de usuarios y personal del centro.
 11. **Fontanería y aparatos sanitarios:** se justificará en el PBE la solución adoptada en cada caso. Se atenderá en su elección a criterios de minimización del mantenimiento y limpieza, minimización de emisión de sustancias nocivas para las personas, mejora de la durabilidad, criterios de reciclaje de residuos, aislamientos y seguridad de usuarios y personal del centro.
 12. **Saneamiento y evacuación de aguas:** se justificará en el PBE la solución adoptada en cada caso. Se atenderá en su elección a criterios de minimización del mantenimiento, minimización de emisión de sustancias nocivas para las personas y el medio ambiente, mejora de la durabilidad, resistencia, criterios de reciclaje de residuos y seguridad de usuarios y personal del centro.
 13. **Electricidad y alumbrado:** se justificará en el PBE la solución adoptada en cada caso. Se atenderá en su elección a criterios de minimización del mantenimiento y limpieza, ahorro y eficiencia energética, uso de nuevas tecnologías, mejora de



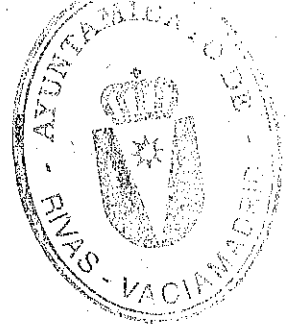
- la durabilidad, criterios de reciclaje de residuos, niveles lumínicos, minimización de emisión de sustancias nocivas para las personas y el medio ambiente y seguridad de usuarios y personal del centro. Se instalarán, siempre que sea posible, lámparas led con luminarias adecuadas, en las que pueda sustituirse sólo las lámparas cuando finalice su vida útil. Se instalarán todos los circuitos que sean necesarios para independizar los encendidos de diferentes áreas. Se instalarán sistemas de control centralizado de las instalaciones que permitan actuar y recoger datos de las instalaciones. Asimismo, se automatizarán los encendidos y apagados mediante sistemas de detección de presencia, regulación de la intensidad, detección de niveles de iluminación natural, etc. Se atenderá en igual medida al alumbrado exterior del edificio y de los espacios libres de la parcela, así como a las pistas exteriores.
14. Ventilación, calefacción, climatización y ACS: se justificará en el PBE la solución adoptada en cada caso. Se atenderá en su elección a criterios de calidad del aire y del agua, de eficiencia energética, uso de energías renovables, uso de nuevas tecnologías, recuperación de calor, de minimización del mantenimiento y limpieza, minimización de emisión de sustancias nocivas para las personas y el medio ambiente, mejora de la durabilidad, resistencia, criterios de reciclaje de residuos y seguridad de usuarios y personal del centro.
 15. Ascensor: en caso de incluir el edificio más de una planta sobre rasante y/o alguna bajo rasante, será preceptiva la instalación de un ascensor, al menos. Los criterios de seguridad y accesibilidad universal serán prioritarios a la hora de seleccionarlo. Otras instalaciones: para instalaciones como la red informática, telefonía, megafonía, radio y TV, control de acceso, circuito cerrado de TV, etc. Se justificará en el PBE la solución adoptada en cada caso. Se atenderá en su elección a criterios de eficiencia energética, uso de energías renovables, uso de nuevas tecnologías, de minimización del mantenimiento y limpieza, minimización de emisión de sustancias nocivas para las personas y el medio ambiente, mejora de la durabilidad, criterios de reciclaje de residuos y seguridad de usuarios y personal del centro. Se instalarán tomas suficientes en todas las salas, teniendo en cuenta los requerimientos actuales de este tipo de redes.
 16. Piscinas y zona termal: las zonas de aguas requieren de unas instalaciones específicas, fundamentalmente para mantener la calidad y temperatura del agua. Se justificará en el PBE la solución adoptada en cada caso. Se atenderá en su elección a criterios de eficiencia energética, uso de energías renovables y nuevas tecnologías, minimización de espacio ocupado por las instalaciones, calidad del agua y del aire, de minimización del mantenimiento y limpieza, minimización de emisión de sustancias nocivas para las personas y el medio



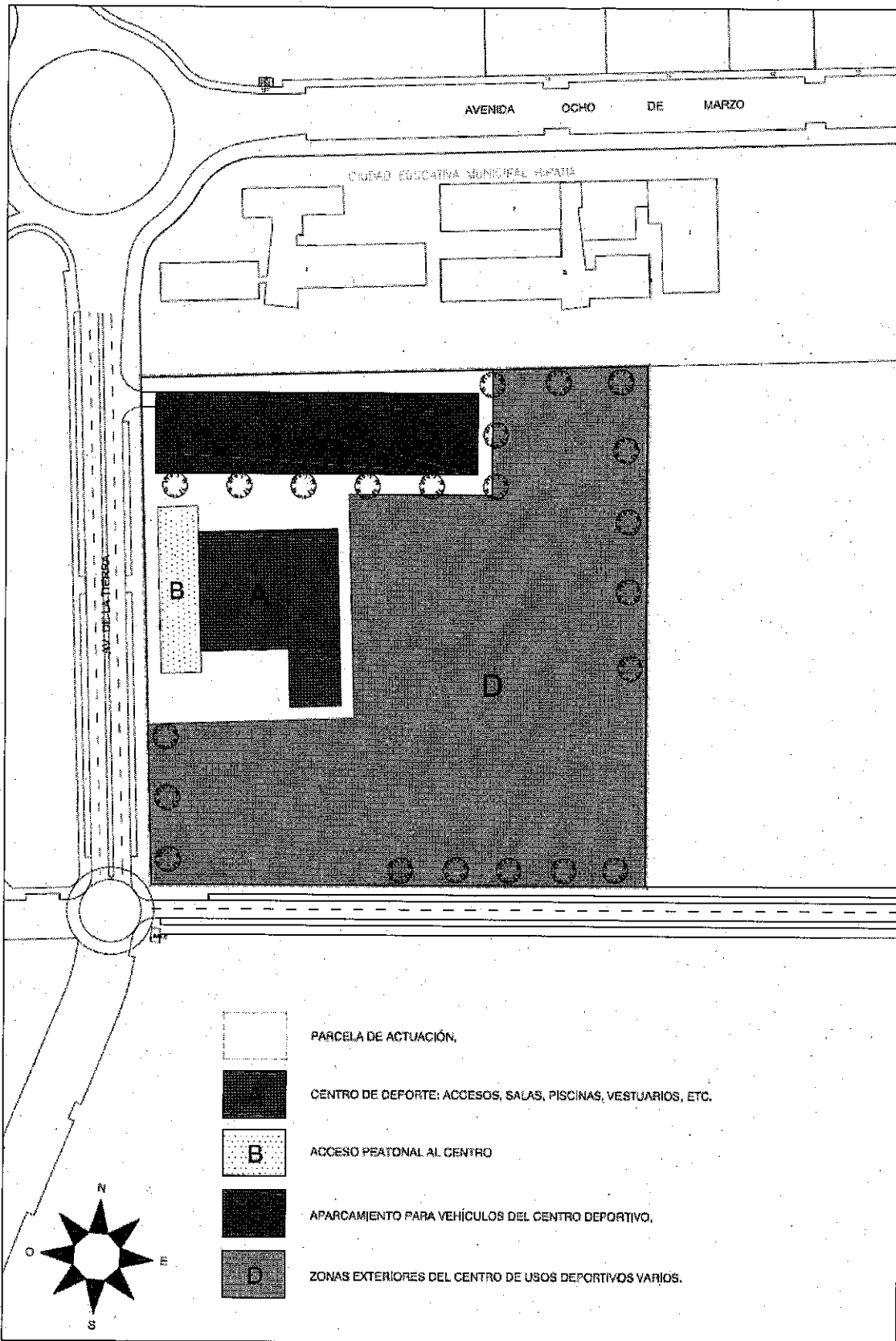
ambiente, mejora de la durabilidad, criterios de reciclaje de residuos y seguridad de usuarios y personal del centro. En este campo existen numerosas innovaciones tecnológicas que mejoran considerablemente muchos de estos aspectos, incluso la amortización de los equipos.

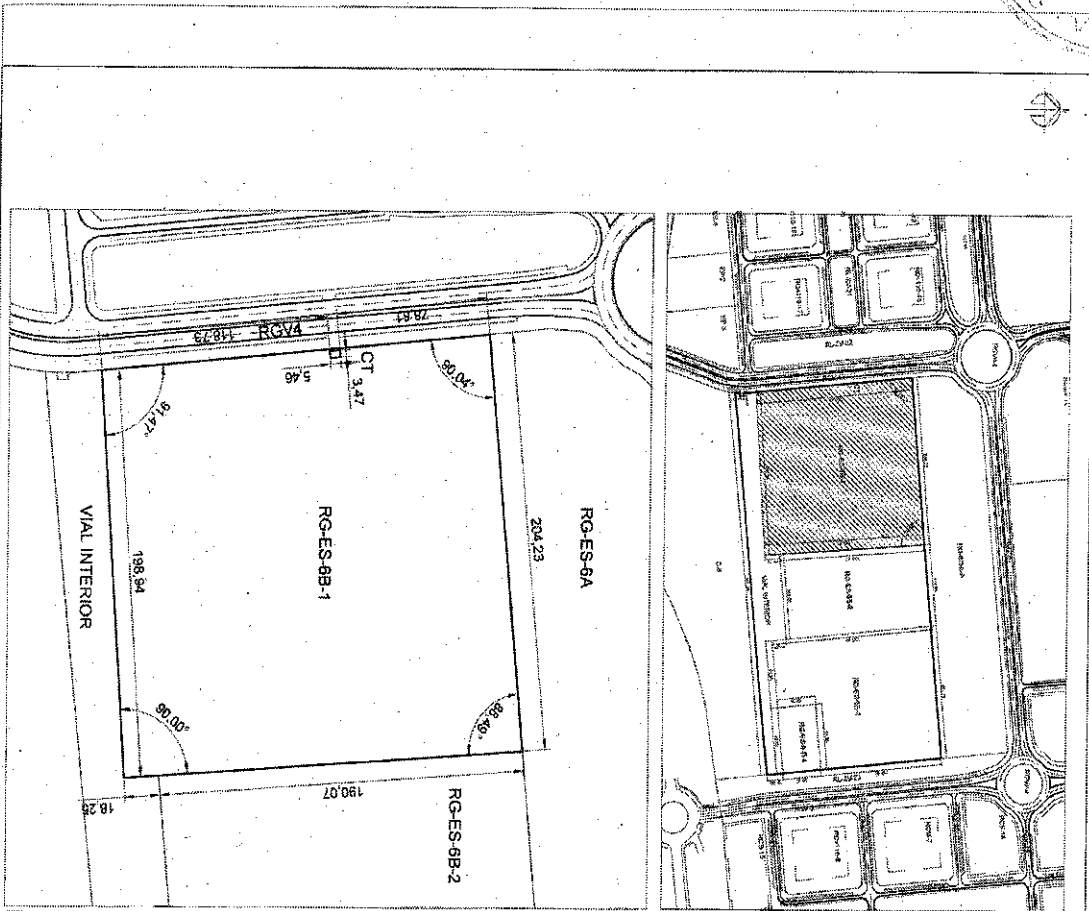
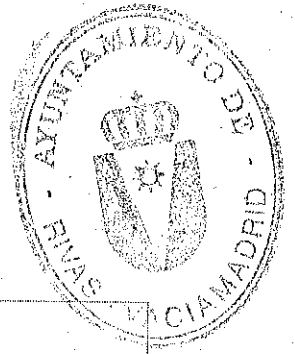
CÁPITULO 4. AVANCE DE PRESUPUESTO ORIENTATIVO.

HITOS CONSTRUCTIVOS	
HITOS	Importes
Dirección de Obra y facultativa	280.000
Licencia Obra	280.000
Licencia de actividad	300.000
Movimiento de Tierras	210.000
Cimentación	560.000
Estructura	595.000
Cubierta	525.000
Fachadas y Particiones	332.500
Revestimiento, F. Techos, Solados	350.000
Carp. Aluminio, Madera, Cerrajería	280.000
Varios	70.000
Urbanización	290.000
Pistas	210.000
Aparatos Sanitarios	70.000
Centro de Transformación	200.000
Contra Incendios	70.000
Electricidad	210.000
Grupo Electrónico	140.000
STM Protección Contra El Rayo	35.000
Fontanería	315.000
Saneamiento	56.000
Pluviales	105.000
SPA	280.000
Depuración	105.000
Instalación Térmica	630.000
Instalación de Gas	112.000
Tanque de tormentas	300.000
Seguridad y Salud	70.000
Instalaciones Singulares	70.000
Instalaciones Deportivas	721.000
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	7.771.500



CÁPITULO 5. REPRESENTACIÓN GRÁFICA.





E 1/5000

PARCELA RG-ES-6B-1
E 1/2000

CÉDULA URBANÍSTICA
PARCELA RG-ES-6B-1

PROYECTO DE PARCELACIÓN DE LA PARCELA RG-ES-6-B DEL SECTOR B PLAN PARCIAL CRISTO DE RIVAS DE RIVAS VACIAMADRID

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

- **ALINEACIONES:**
 RG-ES-6A: LINEA RECTA DE 204,23 m
 RG-ES-6B-2: LINEA RECTA DE 190,07 m
 VIAL INTERIOR: LINEA QUEBRADA DE 198,94 m; 18,25 m
 CALLE ROYAL (AV. DE LA TIERRA): LINEA RECTA DE 78,81 m y 118,73 m
 CT: LINEA QUEBRADA DE 5,47 m; 5,49 m y 3,47 m
 • SUPERFICIE DE LA PARCELA: 41.432 m²

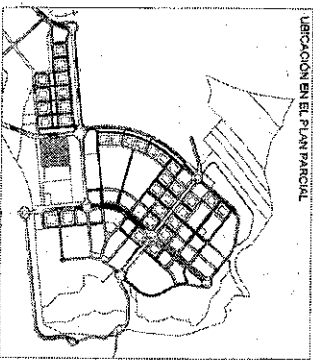
PARÁMETROS URBANÍSTICOS

- ORDENANZA EQUIPAMIENTO E-99 SEGUN ART. 3.3.8 INMU/PP
- USO CARACTERÍSTICO: DEPORTIVO
- OBRAS ADICIONALES SEGUN ART. 3.3.8 INMU/PP
- COORDENADA DE PARCELA LIMITE 1,00 m² SEGUN ART. 3.3.8.4 INMU/PP
- POSICION DE LA EDIFICACION MINIMA ALINDEROS 3 METROS SEGUN ART. 3.3.6.5 INMU/PP
- OCUPACION INTERIOR AL 50% SEGUN ART. 3.3.6.6 INMU/PP
- EDIFICABILIDAD: 4,5 m²/m² PARA USO DEPORTIVO SEGUN ART. 3.3.3.7 INMU/PP
- ALTURA DE LA EDIFICACION: 8 m¹ PARA USO DEPORTIVO SEGUN ART. 3.3.8.1 INMU/PP
- COTA ORIGEN DE REFERENCIA: NIVELACION DE PLANTA BAJA SEGUN ART. 3.3.8.3 INMU/PP
- ALTURA PISOS SEGUN ART. 2.69 INMU/PP OJIVIV
- NIVELMENTO DE LOS USOS: SEGUN ART. 3.2.2.17 INMU/PP

PARÁMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
RG-ES-6B-1	41.432 m ²	20,716 m ²	

UBICACION EN EL PLAN PARCIAL



SEPTIEMBRE 2017