

# 1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

## Índice

	Pág.
1. ANTECEDENTES	2
2. OBJETO DEL PROYECTO	2
3. SITUACION Y EMPLAZAMIENTO	3
4. ACTIVIDAD A DESARROLLAR	4
5. DESCRIPCION DEL LOCAL	4
6. NORMATIVA A APLICAR	5

## 1. ANTECEDENTES

El Excmo. **Ayuntamiento de Manzanares El Real** con CIF: **P2808200F**, según Decreto de Alcaldía nº **708/2017**, encarga a la empresa **Proyectos e Instalaciones UNE S.L.** con CIF: **B86114162** del que es administrador D. **Pedro Rodríguez Montalvo** cdo **22.427** por el COITI Madrid un **Proyecto de adecuación y equipamientos de sala de usos múltiples**, situado en la Avenida de Madrid (edificio denominado "*Casa Parador*"), 28410 Manzanares El Real.

### 1.1. Agentes de la edificación.

<b>Promotor:</b>	Ayuntamiento de Manzanares El Real CIF: P2808200F Plz del Pueblo nº 1 28410 – Manzanares El Real MADRID
<b>Técnico redactor:</b>	Proyectos e Instalaciones UNE S.L. CIF: B86114162 Trv del Jubilado 9 28840 – Mejorada del Campo MADRID  En representación: Pedro Rodríguez Montalvo Ingeniero Técnico Industrial Cdo: 22427 COITI Madrid
<b>Director de obra y de la ejecución de la obra:</b>	Pedro Rodríguez Montalvo Ingeniero Técnico Industrial Cdo: 22427 COITI Madrid
<b>Coordinador de Seguridad y Salud:</b>	Pedro Rodríguez Montalvo Ingeniero Técnico Industrial Cdo: 22427 COITI Madrid

## 2. OBJETO DEL PROYECTO

El objeto del presente Proyecto Técnico es que sea utilizado como documento base para conseguir de parte de los distintos organismos de la administración autonómica y local competentes u otros organismos, las necesarias autorizaciones, con el fin de que sirva a la propiedad para realizar las adecuaciones e instalaciones necesarias para pueda llevar a cabo la actividad que pretende.

En el presente Proyecto se describen y justifican todas y cada una de las partes de las instalaciones que nos ocupa.

### 3. SITUACION Y EMPLAZAMIENTO


La actividad se pretende desarrollar en un edificio cuyo uso principal es el de espectáculos según los datos que obran en el catastro, está situado en la siguiente dirección **Plaza del Pueblo nº 9**.

ENTORNO FISICO: La parcela está ocupada por varias edificaciones, el edificio dónde se asienta el local dispone de tres plantas sobre rasante y una bajo rasante, ocupa una superficie de 389 m<sup>2</sup>, disponiendo el local de una superficie total construida de 386 m<sup>2</sup> distribuidos en dos plantas (baja y sótano). Las plantas superiores al local tienen cómo uso principal residencial.

El acceso al local se realiza por la fachada principal de la edificación está enfrentada a la Avenida de Madrid.

Los edificios colindantes, tienen cómo uso principal del residencial y disponen de locales comerciales en los bajos del edificio.

Nº de Referencia catastral: **7089601VL2078N0001DS**


**GOBIERNO DE ESPAÑA**  
 MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**7089601VL2078N0001DS**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
**PZ PUEBLO DEL 9**  
**28410 MANZANARES EL REAL (MADRID)**

USO PRINCIPAL: **Espectáculos**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **1920**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **386**

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
**PZ PUEBLO DEL 9**  
**MANZANARES EL REAL (MADRID)**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **386**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): **389**      TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

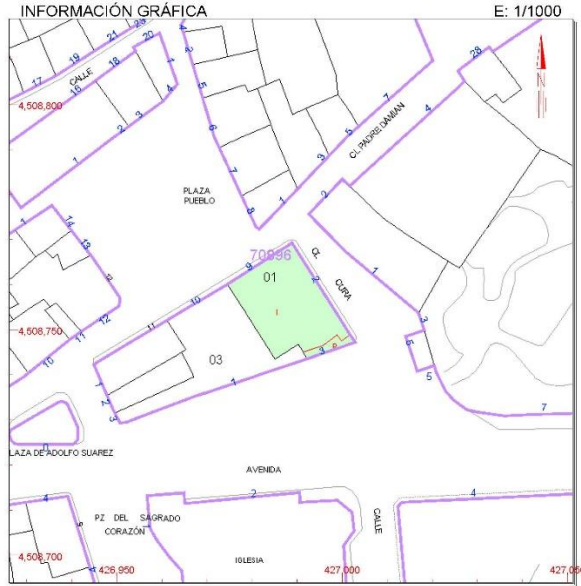
**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ESPECTACULOS	1	00	01	331
ALMACEN	1	00	02	55

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**  
**DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

E: 1/1000

INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

427,050 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
 Miércoles, 25 de Octubre de 2017

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

#### 4. ACTIVIDAD A DESARROLLAR

La actividad que pretende desarrollar el Excmo. Ayuntamiento de Manzanares El Real estará destinada a actividades relacionadas con la cultura y espectáculos, por lo que es necesario la adecuación de las instalaciones para usos múltiples.

#### 5. DESCRIPCION DEL LOCAL

El local en la actualidad se encuentra totalmente diáfano, siendo necesario la creación de las distintas instalaciones (electricidad, climatización, fontanería, albañilería, revestimientos interiores, etc...)

Las fachadas exteriores del local se encuentran totalmente terminadas no siendo necesario ningún tipo de actuación sobre ellas.

El inmueble dispone de la siguiente distribución en su estado actual.

	Ocupación	Superficie útil (m <sup>2</sup> )
P.B.	Recepción	20,41
	Sala principal	173,00
	Sala 1	10,09
	Sala 2	14,23
P.S.	Sala 3	19,49
	Sala 4	22,46
<b>TOTAL SUP UTIL:</b>		<b>259,68</b>

Una vez realizadas las adecuaciones necesarias presentará el siguiente cuadro de superficies:

	Ocupación	Superficie útil (m <sup>2</sup> )
Planta Baja	Recepción	15,20
	Conserjería	1,86
	Cuarto Instalaciones	3,66
	Salón principal	134,44
	Escenario	30,95
	Camerino	13,48
	Distribuidor	5,22
P. Sótano	Aseo accesible	4,28
	Aseos señoras	8,66
	Aseos caballeros	8,63
	Distribuidor	1,70
	Almacén	22,46
<b>TOTAL SUP UTIL:</b>		<b>250,54</b>

Las de obras de reforma no actuarán sobre elementos estructurales y fachadas, ciñéndose exclusivamente a particiones y revestimientos interiores, así como a instalaciones.

## 6. NORMATIVA A APLICAR

### 6.1. Justificación de la adecuación a las normas urbanísticas y posibles servidumbres.

**Planeamiento urbanístico de aplicación:** La Normativa Urbanística vigente en el Municipio y de aplicación al establecimiento son las Normas complementarias y subsidiarias del planeamiento de Manzanares El Real, de 1976 (B.O.E. 15/02/1977).

Según dicho planeamiento el edificio objeto del presente proyecto está ubicado en Suelo Urbano Consolidado, con calificación Residencial Mixto y uso pormenorizado Público o semipúblico, Categoría 6 Espectáculos.

**General:** Código Técnico de la Edificación: SE, SI, SUA, HS, HR y HE

Este proyecto cumple con las exigencias planteadas en los documentos citados.

### 6.2. Justificación de la condición de solar: existencia de acometidas y accesos.

El establecimiento se encuentra ubicado en los bajos de un edificio residencial, con licencia de primera ocupación, disponiendo de todos los servicios necesarios para su habitabilidad.

### 6.3. Descripción del estado previo, incluyendo reportaje fotográfico.

El local se encuentra con todos sus cerramientos, carpinterías, paramentos verticales, etc... sin revestimientos interiores.

Se dispone de red de saneamiento, acometida de agua en el interior, canalización hacia centralización de contador eléctrico.

*(ver plano 11 y Capítulo 15 Reportaje fotográfico del estado actual a este respecto)*

### 6.4. Normativa y reglamentos de aplicación

- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias (Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto de 2002).

- Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre, por el que se regulan las Actividades de Transporte, Distribución, Comercialización, Suministro y Procedimientos de Autorización de Instalaciones de Energía Eléctrica.
- Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios: RITE.
- Real Decreto 238/2013, de 5 de abril, por el que se modifican determinados artículos e instrucciones técnicas del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, aprobado por Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio.
- Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios, RITE (Real Decreto 1027/2007 de 20 de Julio) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.
- Real Decreto 238/2013, de 5 de abril, por el que se modifican determinados artículos e instrucciones térmicas del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, aprobado por el Real Decreto 1027/2007, de 20 de Julio.
- Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones.
- Ley 2/2002, Evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Ley 38/1972 de protección del ambiente atmosférico.
- Real Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre. Del Ruido.
- Ordenanzas municipales del Ayuntamiento de Manzanares El Real.
- Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.
- Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre de 1.997, sobre Disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras.
- Real Decreto 486/1997 de 14 de abril de 1997, sobre Disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
- Real Decreto 485/1997 de 14 de abril de 1997, sobre Disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo.
- Real Decreto 1215/1997 de 18 de julio de 1997, sobre Disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo.
- Real Decreto 773/1997 de 30 de mayo de 1997, sobre Disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la utilización por los trabajadores de equipos de protección individual.
- Reglamento de instalaciones de protección contra incendios, R.D. 513/2017 de 22 de mayo (B.O.E. de 12 de junio de 2017).
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto 2267/2004, de 3 diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales
- Normas UNE 23032, 23033, 23034 Y 23035 sobre Seguridad contra incendios.



- Norma UNE-EN 3-7:2004 sobre Extintores portátiles de Incendios.
- Norma UNE 23585:2004 sobre Sistemas de control de temperatura y evacuación de humos.
- Norma EN 54-1-2-3-4-5-10-11 sobre Sistemas de detección y alarma de incendios.

En Manzanares El Real, agosto de 2018  
El Ingeniero Técnico Industrial

Pedro Rodríguez Montalvo  
Cdo. 22.427 COITI Madrid