

**PROYECTO DE EDIFICIO PARA LA NUEVA SEDE DE  
COLEGIO DE MÉDICOS DE CUENCA, OFICINAS PARA  
SEGUROS AMA, VIVIENDAS Y GARAJE**

Diciembre de 2002

**MEMORIA**

## **OBJETO DEL PROYECTO**

El objeto de este anteproyecto es el desarrollo del edificio destinado a NUEVA SEDE DE COLEGIO OFICIAL DE MÉDICOS DE CUENCA, así como OFICINAS PARA LA COMPAÑÍA DE SEGUROS AMA, 9 VIVIENDAS Y GARAJE.

## **ANTECEDENTES**

La convocatoria del concurso es realizada por el Colegio Oficial de Médicos de Cuenca, el cual propone una remodelación de sus actuales oficinas por un nuevo edificio que dé respuesta a sus necesidades de forma más efectiva. Para ello propone la reducción de la superficie actual destinada a oficinas colegiales mediante la construcción de viviendas y garajes, así como las oficinas para la compañía de seguros Ama, cuya venta pueda compensar el coste de la operación.

## **EMPLAZAMIENTO**

El solar en el que se asienta el edificio es el sito en la C/ Colón 55, Cuenca. Dicha parcela tiene los siguientes linderos:

- Al Norte, en línea recta de 23,27m, con parcela construida.
- Al Sur, en línea recta de 24,10m, y formando un ángulo de 2º con respecto a la anterior, con parcela construida.
- Al Oeste, en línea recta de 12,99m, y formando un ángulo de 94º con respecto a la norte, y de 88º con respecto a la sur, con calle Colón.
- Al Este, en línea recta de 6,02m, con callejón Teniente González, y en línea recta de 7,95m, con parcela construida.

El solar es calificado según el Plan de Ordenación Urbana de Cuenca (1996) como suelo urbano afecto a las condiciones particulares de la Zona 3: edificación en manzana cerrada, grado 2.

## **DATOS DEL SOLAR**

### **Situación y entorno**

El solar se encuentra en una calle importante del centro de Cuenca, la calle Colón, si bien la forma y dimensiones del mismo deja sólo un frente de unos 13m a dicha calle, trasladando uno de los accesos y fachada al callejón Teniente González, una calle peatonal en fondo de saco, que da acceso a solares anejos.

La orientación de la parcela deja el frente más grande a Oeste, no siendo el más adecuado desde el punto de vista climático en un lugar como Cuenca. Esto se convierte en un condicionante más para el desarrollo del patio que forma parte fundamental de la propuesta.

### **Análisis de la Implantación**

La propuesta presente se basa en la construcción de un nuevo edificio, previa demolición del actual. El programa solicitado en las bases del concurso, y los condicionantes arquitectónicos y de calidad que este equipo se plantea hacen inevitable la elevación de edificio de nueva planta, pues el actual no posee una estructura que permita con cierta lógica un programa funcional adecuado. Según esto, la nueva edificación ha de cumplir las normas del Plan General de Ordenación Urbana de 1996.

La normativa de Manzana Cerrada en la Zona 3 ofrece libertad en lo que a edificabilidad y ocupación se refiere. Por otro lado, las características de los solares de la zona centro de Cuenca aconsejan este trato, pues la irregularidad, los fondos de la edificación cambiantes, etc. piden respuestas diferentes a parcelas diferentes.

Tampoco se exige una altura de cornisa determinada, y hay que pensar que las pendientes de las calles de la zona producirían un escalonamiento no muy adecuado desde el punto de vista de formalización de la línea de cielo de la edificación.

Por otra parte el número de niveles de edificación sí que se halla fijado, siendo de 5 alturas (baja + cuatro) como máximo.

El carácter institucional del edificio (Sede de Colegio Oficial de Médicos) hace necesario un tratamiento especial cara, al menos, a la calle Colón, acceso principal al inmueble. Es por ello que el acceso a las viviendas, como acertadamente proponía el convocante del concurso, se traslada al callejón trasero.

El acceso a los garajes se realiza por la misma calle Colón, única fachada que permite el paso de vehículos. Las oficinas de la compañía de seguros Ama tienen acceso independiente desde esta misma fachada, y también desde el Colegio de Médicos.

La necesidad de obtener una superficie de viviendas para la venta, adecuada a la viabilidad del proyecto, hace necesario el patio interior como única solución. Asimismo, la estructura para un desarrollo de garaje que permita el número de plazas que exige la normativa se convierte en un condicionante de relativa importancia para la solución finalmente aceptada.

De esta forma la Sede del Colegio Oficial de Médicos se desarrolla en las dos plantas inferiores, llevando la luz desde las dos fachadas y desde los patios que se configuran hacia el centro de la parcela. Las viviendas, que también disponen de una configuración que ofrece una extraordinaria luminosidad, se vuelcan hacia el patio en sus áreas de servicio, quedando las salas de estar y algunos dormitorios en fachada principal.

Los huecos de las viviendas se amplian con respecto al hueco más tradicional doméstico, adquiriendo la fachada un carácter más acorde con el uso colegial que da sentido a toda la propuesta.

## **PROGRAMA DE NECESIDADES**

### **Memoria funcional y Programa de necesidades**

El edificio desarrolla el programa de necesidades que la entidad convocante planteaba: Sede de Colegio Oficial de Médicos en planta de acceso desde la calle Colón, y primera planta; Dos plantas de garaje en sótano con un total de 18 plazas de vehículos con las dimensiones que el Plan General de Ordenación Urbana establece, y la posibilidad de incorporación de plazas para vehículos pequeños y de dos ruedas; Oficinas para la Compañía de Seguros Ama con acceso desde la misma calle Colón y desde el vestíbulo principal del Colegio de Médicos; y Viviendas, un total de 9, cuatro de ellas de dos dormitorios, tres de dos dormitorios con posibilidad de ampliar a tres, y dos dúplex de tres habitaciones y terrazas en cubierta.

#### Sede Colegio Oficial de Médicos

El acceso, junto a la recepción, se encuentra en la fachada de la calle Colón, en planta baja. En la misma planta, el salón de actos multiuso con una salida al callejón trasero, una antesala previa al mismo y el núcleo de aseos completan las dependencias más próximas. Un núcleo de comunicación vertical para el colegio lleva a la primera planta, donde se desarrolla la mayor parte del programa de usos.

Una vez en la sede, un gran espacio diáfano luminoso y cálido nos proporciona versatilidad en su funcionamiento. Tres cajas de vidrio, los dos patios y la biblioteca, nos separan el gran espacio principal de las aulas de docencia e informática, de uso más esporádico.

El aula de docencia y la de informática se llevan hacia el fondo de la parcela, y los ventanales a la fachada trasera y a los patios mencionados, completan una sensación de **transparencia** que nos parece realmente importante para percibir el lugar de trabajo con el confort que se merece, y para el público visitante, como el lugar que representa a todos los colegiados, un lugar donde da la impresión de llegar a todo de una forma natural. Las carpinterías de doble vidrio con persiana interior en cualquier caso sirven para controlar por parte del usuario las condiciones últimas de soleamiento e intimidad.

**Flexibilidad:** un estudiado sistema de circulaciones permite acceder al local de oficinas (Seguros Ama) desde el exterior, de forma independiente del colegio. Por otra parte, la relación con éste es patente y se manifiesta con un cerramiento de vidrio transparente, el cual sirve a su vez para ampliar visualmente el espacio de entrada de la sede colegial. Dos portones conceden la posibilidad de cerrar el núcleo de comunicaciones del Colegio y aún así las oficinas pueden

disfrutar del salón de actos y el núcleo de aseos. Por último, dicho salón de actos dispone de una salida al exterior que puede emplearse eventualmente como acceso independiente para éste desde el Callejón Teniente González.

El núcleo de comunicaciones destinado a servir a las viviendas no tiene comunicación con el Colegio en ninguna de sus plantas, si bien se sitúa de forma que con el doble acceso al ascensor podría llegar a uno o a los dos vestíbulos de la sede en planta baja y primera. Esta posibilidad, que se hablaría con la propiedad en su momento, facilitaría una comunicación con el garaje más rápida que la que existe. Por el contrario, creemos que el control es más seguro con la solución adoptada en principio.

Los materiales utilizados son principalmente tres: ladrillo enfoscado y pintado de blanco, panel DM acabado en haya y vidrio. El primero es el más predominante en paramentos verticales y en los patios ya que es el más luminoso. El segundo se dispone en las zonas más representativas de la sede como son el gran espacio principal, la presidencia y la sala de juntas.

El tercero, sirve como cerramiento de los patios, de la biblioteca... dejando pasar la mayor cantidad de luz al interior.



## **MEMORIA CONSTRUCTIVA Y PRESUPUESTO**

### **MATERIALES Y SISTEMA CONSTRUCTIVO.**

Los materiales que se van a emplear se caracterizan por su durabilidad y fácil mantenimiento

#### **Cimentación y estructura**

Se realizarán muros de contención para los sótanos y cimentación según estudio geotécnico.

La estructura se realizará en hormigón armado, con vigas planas y forjados unidireccionales

#### **Fachadas y tabiquería**

Los cerramientos se componen de hoja exterior de medio pie de ladrillo hidrofugado cara vista o macizo para enfoscar con monocapa (ver alzados), cámara de 4cm con aislamiento de poliuretano proyectado, trasdosado con tabicón de hueco doble de 7cm., o tabique macizo de escayola.

El correspondiente a la calle Colón consistirá en un aplacado de granito con distintos acabados de tratamiento superficial y un basamento o zócalo empanelado de madera con tratamiento de resistencia a la intemperie.

Asimismo las divisiones interiores se realizarán con hueco doble de 7cm, o con tabique macizo de escayola. Las viviendas, en su contacto con zonas comunes se cerrarán con ½ pie de ladrillo macizo. La separación entre viviendas se realiza con ½ pie de termoarcilla.

#### **Cubiertas**

Cubierta plana invertida, con formación de hormigón de pendientes, impermeabilización asfáltica, aislamiento térmico y terminación en grava blanca.

#### **Solados**

Pavimentos cerámicos de primera calidad en cocinas, baños y aseos.

Tarima de madera de haya en el resto de la vivienda, con rodapié chapado en madera de haya.

#### **Revestimientos verticales**

Alicatado hasta el techo y azulejos de primera calidad en cocinas, baños y aseos.

#### **Pinturas y decoración**

Falsos techos de escayola lisa en baños, cocinas y vestíbulos (en pasillos si fuese necesario).

Pintura plástica lisa en techos de baños y cocinas.

Pintura en color, en paramentos verticales y horizontales.

Temple liso en escayolas.

#### **Carpintería exterior**

La carpintería exterior se realizará el aluminio anodizado, con persianas enrollables de lamas de PVC, con doble acristalamiento tipo Climalit. Los dormitorios y estar contarán con persianas.

Las dimensiones de acristalamiento y hojas cumplen las dimensiones que estipula la normativa para iluminación y ventilación.

#### **Carpintería interior**

Puerta de acceso a la vivienda acorazada y terminada en chapa de haya. Puertas de paso interiores de la vivienda, chapadas en haya, con marquetería en la misma madera.

Armarios empotrados modulares con puertas abatibles con mismos acabados que las puertas de paso, revestidos interiormente con balda, maletero y barra para colgar.

Los elementos de cerrajería (cancelas, vallas, rejillas de ventilación) se realizarán en acero galvanizado o pintado.

#### **Aparatos sanitarios y fontanería**

Baños y aseos con aparatos sanitarios de porcelana vitrificada, en color en baño principal, y en blanco en baño secundario, marca Roca, Gala o similar, equipados con grifería monomando cromada.

#### **Cocina**

Preinstalación para lavadora y lavavajillas

#### **Calefacción y agua caliente**

Calefacción y agua caliente comunitaria, mediante caldera común.

Radiadores de paneles de chapa marca ROCA o RUNTAL o similar y termostato de regulación.

#### **Instalaciones en vivienda**

Instalación de antena colectiva TV, FM y parabólica, con tomas en salón y dormitorio principal. Tomas en cocina y otros dormitorios según normativa.

Tomas de teléfono en salón y dormitorio principal. Tomas en cocina y otros dormitorios según normativa. La instalación eléctrica se ejecutará para un grado de electrificación medio según REBT. Los mecanismos serán Simón 31 o similar.

Instalación de portero automático

#### **Instalaciones comunes**

##### **Ascensores**

Ascensor ORONA TDS, de motor eléctrico de 5,5cv de potencia (maquinaria en planta + baja), para 6 personas / 450Kg., de dos velocidades a 1,00 m/sg, con puertas telescópicas automáticas,

de 800 x 2000 mm. de medidas de hueco en cabina y plantas. Cabina de dimensiones 1 x 1.2 x 2.1 m.. Contrapeso lateral.

Ascensor Hidráulico para 6 personas con puertas telescópicas automáticas. Cabina de dimensiones 1 x 1.2 x 2.1 m. Contrapeso trasero.

Sus instalaciones dispondrán de acometida con toma de tierra, de 50Hz. De frecuencia, 380V.

**Puerta automática de garaje**

Puerta metálica , de una hoja, teniendo la apertura necesaria para ventilación de garajes con equipo de automatización, compuesto por un motor reductor de ¼ de c.v., cuadro de maniobras eléctrico, transmisión de puerta por cadena, cerraduras magnéticas y fotocélulas. Equipados para su uso con mando a distancia

Esta puerta puede abrirse manualmente en caso de incendio.

**Grupo de Presión**

El grupo de presión estará formado por dos depósitos de 200 l. y dos bombas. Su potencia total será de 6.C.V.

**Portal**

Portal decorado con mármol nacional y acabados de primera calidad.

**CUADROS DE SUPERFICIES**

SUPERFICIES ÚTILES DE SEDE COLEGIAL

**COLEGIO DE MEDICOS PLANTA BAJA**

VESTÍBULO PRINCIPAL	7,44	m <sup>2</sup>
DISTRIBUIDOR	16,33	m <sup>2</sup>
ANTESALA	25,48	m <sup>2</sup>
SALA POLIVALENTE	60,08	m <sup>2</sup>
ASEOS	18,50	m <sup>2</sup>
<b>TOTAL PLANTA PRIMERA</b>	<b>127,83</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**COLEGIO DE MEDICOS PLANTA PRIMERA**

PRESIDENCIA	18,33	m <sup>2</sup>
ASEO PRESIDENCIA	2,54	m <sup>2</sup>
SALA DE JUNTAS	17,82	m <sup>2</sup>
AULA DE DOCENCIA	33,24	m <sup>2</sup>
ASEOS	13,36	m <sup>2</sup>
AULA DE INFORMÁTICA	26,74	m <sup>2</sup>
ALMACENES (3)	7,12	m <sup>2</sup>
BIBLIOTECA	14,42	m <sup>2</sup>
OFICINA ADMINISTRACIÓN Y SECRETARÍA	78,60	m <sup>2</sup>
COMUN	17,50	m <sup>2</sup>
COMUNICACIÓN VERTICAL	15,00	m <sup>2</sup>
<b>TOTAL PLANTA PRIMERA</b>	<b>244,67</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**SUP. ÚTIL TOTAL 372,50 m<sup>2</sup>**

**SUPERFICIES ÚTILES POR VIVIENDA**

**VIVIENDA TIPO A**

ENTRADA	3,61	m <sup>2</sup>
SALA DE ESTAR	23,16	m <sup>2</sup>
COCINA	6,30	m <sup>2</sup>
TENEDERO	1,73	m <sup>2</sup>
DISTRIBUIDORES (2)	2,66	m <sup>2</sup>
DORMITORIO PRINCIPAL	11,06	m <sup>2</sup>
DORMITORIO 2º	9,39	m <sup>2</sup>
ASEO	2,81	m <sup>2</sup>
BAÑO	4,18	m <sup>2</sup>
<b>SUP. ÚTIL TOTAL</b>	<b>64,90</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**VIVIENDA TIPO B**

ENTRADA	3,64	m <sup>2</sup>
SALA DE ESTAR	23,67	m <sup>2</sup>

COCINA	6,30	m <sup>2</sup>
TENDEDERO	1,73	m <sup>2</sup>
DISTRIBUIDORES (2)	2,66	m <sup>2</sup>
DORMITORIO PRINCIPAL	12,05	m <sup>2</sup>
DORMITORIO 2º	9,38	m <sup>2</sup>
ASEO	2,74	m <sup>2</sup>
BAÑO	4,73	m <sup>2</sup>
<b>SUP. ÚTIL TOTAL</b>	<b>66,90</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**VIVIENDA TIPO C**

ENTRADA	5,96	m <sup>2</sup>
SALA DE ESTAR	21,39	m <sup>2</sup>
COCINA	7,05	m <sup>2</sup>
TENDEDERO	2,01	m <sup>2</sup>
DISTRIBUIDORES (2)	5,08	m <sup>2</sup>
DORMITORIO PRINCIPAL	13,03	m <sup>2</sup>
VESTIDOR	3,72	m <sup>2</sup>
DORMITORIO 2º	13,03	m <sup>2</sup>
BAÑO 1	4,68	m <sup>2</sup>
BAÑO 2	5,58	m <sup>2</sup>
<b>SUP. ÚTIL TOTAL</b>	<b>81,53</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**VIVIENDA DUPLEX A**

ENTRADA	3,61	m <sup>2</sup>
SALA DE ESTAR	23,16	m <sup>2</sup>
COCINA	6,30	m <sup>2</sup>
TENDEDERO	1,73	m <sup>2</sup>
DISTRIBUIDORES (2)	2,41	m <sup>2</sup>
DORMITORIO PRINCIPAL	11,06	m <sup>2</sup>
DORMITORIO 2º	10,07	m <sup>2</sup>
BAÑO	4,18	m <sup>2</sup>
ESCALERA	3,65	m <sup>2</sup>
SALA ÁTICO	19,14	m <sup>2</sup>
ASEO ÁTICO	4,29	m <sup>2</sup>
<b>SUP. ÚTIL TOTAL</b>	<b>89,60</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>SUP. TERRAZA</b>	<b>46,36</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**VIVIENDA DUPLEX B**

ENTRADA	3,61	m <sup>2</sup>
SALA DE ESTAR	23,16	m <sup>2</sup>
COCINA	6,30	m <sup>2</sup>
TENDEDERO	1,73	m <sup>2</sup>
DISTRIBUIDORES (2)	2,41	m <sup>2</sup>
DORMITORIO PRINCIPAL	11,06	m <sup>2</sup>
DORMITORIO 2º	9,89	m <sup>2</sup>
BAÑO	4,73	m <sup>2</sup>
ESCALERA	3,65	m <sup>2</sup>
SALA ÁTICO	18,18	m <sup>2</sup>
ASEO ÁTICO	4,49	m <sup>2</sup>
<b>SUP. ÚTIL TOTAL</b>	<b>89,21</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>SUP. TERRAZA</b>	<b>46,63</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

Las bases del concurso planteaban un límite en el precio de ejecución material de 1.500.000€ como máximo. El planteamiento del equipo redactor del proyecto ha sido buscar el máximo aprovechamiento en lo que a superficie construida de vivienda se refiere, siempre dentro de los límites que marca el PGOUC. El resultado es una superficie a la venta de 949,10m<sup>2</sup> construida (con parte proporcional de comunes), para las viviendas, a lo que hay que añadir los 82,04m<sup>2</sup> para el local de oficinas.

Para que el proyecto resulte viable económicamente (siempre contamos con un balance cero entre el coste de la operación y la venta de parte del inmueble) hemos conseguido reducir el precio de ejecución planteado en las bases desde una optimización de superficies y aprovechamiento extremo: reducción de espacios residuales y circulatorios en sede colegial y viviendas, una adecuada proporción entre volumen vacío y edificado (que permite un soleamiento acertado para cada uso)... Todo ello sin descuidar el programa funcional ni el carácter institucional de la concepción global del edificio.

Para ello se ha contado con los costes de ejecución por metro cuadrado siguientes:

Vivienda	540,91€ /m <sup>2</sup>
Colegio	721,21€ /m <sup>2</sup>
Sótano	360,61€ /m <sup>2</sup>

De esta forma:

El Precio Ejecución Material en las bases: 1.500.000,00 €

El Precio Ejecución Material propuesto: **1.116.038,40 €**

Que para las calidades que se han descrito anteriormente son precios perfectamente reales.

El precio de venta de las oficinas dependerá de los acuerdos que existan entre Colegio y Seguros AMA, desconocidos para nosotros. Es por ello que en principio, y a efectos de este estudio, se contabiliza un precio semejante para viviendas y oficinas. Tampoco se ha contabilizado la venta de las plazas de garaje, que estarían incluidas en el precio de vivienda, si bien entendemos que para las nueve plazas restantes se podría obtener un beneficio extra a lo que aquí se propone.

De esta forma:

La venta del m<sup>2</sup> construido (tanto para viviendas como para local) se estima en **1.320,18 €/m<sup>2</sup>**.

A partir de esta cifra el resultado es de **beneficio**.

Esta cifra se obtiene del cociente entre el precio de contrata (se ha incluido un 19% de gastos generales de construcción y beneficio industrial) y la suma de superficie construida a la venta.

**CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES COMPUTABLES**

Planta Sótano 1	319,42m <sup>2</sup>
Planta Sótano 2	319,42m <sup>2</sup>
Planta Baja	319,42m <sup>2</sup>
Planta Primera	295,85m <sup>2</sup>
Planta Segunda	275,98m <sup>2</sup>
Planta Tercera	275,98m <sup>2</sup>
Planta Cuarta	275,98m <sup>2</sup>
Planta ático	77,30m <sup>2</sup>
	2.159,35m <sup>2</sup>

**P.E.M.** 1.116.038,40€

**ESTIMACIÓN ORIENTATIVA DEL COSTE DE LA OBRA  
EN FUNCIÓN DE LAS SUPERFICIES EDIFICADAS Y URBANIZADAS**

MOVIMIENTO DE TIERRAS	11.160
RED DE SANEAMIENTO	7.812
CIMENTACIÓN	62.498
ESTRUCTURA	170.754
CUBIERTAS, AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIONES	55.802
ALBAÑILERÍA	104.908
REVESTIMIENTOS Y ACABADOS	239.948
CARPINTERÍA EXTERIOR	69.194
CARPINTERÍA INTERIOR Y CERRAJERÍA	83.703
FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS	26.785
ELECTRICIDAD, ALUMBRADO, VOZ Y DATOS	90.399
CLIMATIZACIÓN	111.604
APARATOS ELEVADORES E INCENDIOS	53.570

SEGURIDAD Y SALUD 2,5% 27.901

**TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL 1.116.038 €**

0,13 gastos generales 148.712,12 €

0,06 beneficio industrial 68.636,36 €

total 1.361.287,84 €

0,16 I.V.A. 217.806,05 €

**TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA I.V.A. INCLUIDO 1.579.093,89 €**

**CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA**

## **CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **NORMATIVA DE APLICACIÓN**

Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, 1996.

Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras

Decreto 158/1997, Código de Accesibilidad

Decreto 25/1996, Consejo Regional de Accesibilidad

Orden de 2 de marzo de 1998, Tarjeta de Accesibilidad

Orden de 2 de marzo de 1998, por la que se regula la

acreditación de Accesibilidad

Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96: condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

### **JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA MUNICIPAL**

Según la normativa del ayuntamiento, la parcela no tiene edificabilidad máxima, salvo por lo que se puede conseguir con el cumplimiento de la altura de cornisa máxima (que queda por debajo para acercar el acabado del edificio a los vecinos) y el número de plantas (5 con la baja).

El patio, que ha de ser al menos de 3m de ancho y superficie de 12m<sup>2</sup>, supera con amplitud dicha cifra para garantizar unas condiciones de higiene suficientes.

Las alturas de las plantas en sede colegial y viviendas, y las superficies de cada cuarto que exige la normativa son ampliamente superadas en todos los casos.

El garaje dispone de una rampa inferior al 16% en los tramos rectos y al 12% en las curvas. La dotación de aparcamiento está cerca de la que exige dicha norma pero las dimensiones de la parcela no permiten en ningún caso llegar a las 21 plazas necesarias. Este hecho ha sido consultado con la arquitecta municipal del ayuntamiento de Cuenca y parece una práctica común en las parcelas del centro intentar conseguir el máximo, justificando en su caso la imposibilidad de cumplimiento de la normativa. En cualquier caso el proyecto obtiene 18 plazas con las características que plantea el Plan General, y algunas más en caso de ser posible la venta de plazas de vehículos de dos ruedas o pequeños, como es normal en otras capitales. Existe una plaza de aparcamiento para minusválidos (mínimo 2%). El acceso al garaje dispone del espacio necesario de espera y todos los anchos (incluyendo la situación de los pilares) son los necesarios según la normativa.

La dotación de servicios en zona de oficinas es la suficiente y se incluyen los aseos de minusválidos que exige la normativa regional de accesibilidad.

El vuelo que se da en el despacho de presidencia del colegio es inferior al máximo de un metro, como exige la norma.

## **JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD**

### **Accesos al edificio e itinerarios**

El acceso al interior del edificio desde la calle Colón, así como desde el Callejón Teniente González, cumple las condiciones de itinerario peatonal que plantea la norma de accesibilidad de Castilla la Mancha.

En el interior del edificio todos los itinerarios peatonales tienen las anchuras previstas por la normativa. Los itinerarios horizontales en zonas comunes tienen siempre una anchura de 1,20m. Las puertas de paso son de 0,80m.

Existen dos ascensores para seis personas, de minusválidos, con puerta de anchura libre de 80cm. Las dimensiones de sus cabinas son de 0,90m. de ancho x 1,20m .de fondo.

Uno de los cuales comunica únicamente la planta baja y primera del Colegio de Médicos. Como se ha comentado más arriba se considera la posibilidad de comunicación con el primer sótano de garaje que, si bien no es obligatorio por disponer del comunitario de las viviendas, podría resultar aconsejable, si bien no se ha incluido por dotar de una seguridad mayor al recinto de la sede colegial.

El otro ascensor recorre todas las plantas del edificio, llegando a ambos sótanos.

## **JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA DE INCENDIOS**

Se han establecido las medidas oportunas en cuanto a los anchos necesarios y las vías de evacuación para el cumplimiento de dicha normativa. Las escaleras no necesitan ser "protegidas" dada la altura de evacuación, salvo las situadas bajo rasante.