



AYUNTAMIENTO DE MIRAFLORES DE LA SIERRA

INFORME TÉCNICO :

Información urbanística de TÉCNICO MUNICIPAL a SR. ALCALDE.

Asunto:	Obra PIR propuesta: Adecuación de la actual Plaza de Toros como edificio multiusos.
----------------	--

Situación :	Carretera de la Estación 1
--------------------	----------------------------

Solicitante :	Área de Equipamientos Urbanos. Dirección General de Cooperación con la Administración Local. Comunidad de Madrid.
----------------------	--

El Técnico que suscribe con relación al asunto de referencia tiene el Honor de informar lo siguiente:

Atendiendo a la solicitud de la Alcaldía de Presidencia, a través de la presente se pretende dar respuesta al Área de Equipamientos Urbanos (Dirección General de Cooperación con la Administración Local - Comunidad de Madrid), por la que se requiere ampliación de información en referencia a la actuación perteneciente al programa PIR 2016-2019, consistente en la adecuación de la actual Plaza de Toros como un edificio multiusos.

▪ Objeto de la actuación:

A finales de los años 80 el Ayuntamiento de Miraflores de la Sierra construyó una plaza de toros en la Carretera de la Estación nº 1. A día de hoy el municipio no cuenta con un espacio multiusos para poder celebrar conciertos o actuaciones.

Para cubrir esas necesidades y demanda de los ciudadanos de Miraflores de la Sierra, el Ayuntamiento proyecta la conversión de la Plaza de Toros en un inmueble donde se puedan realizar un mayor número de actividades.

El edificio tiene una superficie para espectáculos de 3.153 m², con otros 75 m² que se utilizan para hostelería y 203 para almacenes.

Además de la conversión, el Ayuntamiento pretende realizar la subsanación de una serie de patologías que se pueden resumir en los siguientes puntos:

A. Corrosión – oxidación por falta de pintura de imprimación en la estructura metálica.

- Causas:
1. Humedad prolongada bajo los asientos:
 - En las tres primera filas se recoge el agua bajo los asientos hacia unas bajantes que no están conectadas al saneamiento. El agua cae entre los dos primeros anillos al terreno que no dispone de solera.

- En las filas intermedias el agua cae en una cama de cemento y discurre hacia los vomitorios escurriendo por los muros de las escaleras.
 - En las gradas superiores el agua se queda debajo de los asientos.
2. Escombros debajo de los asientos.

B. Fisura horizontal paralela a la línea de apoyo de forjado en el muro del segundo anillo

- Causas:
1. Cambio de material del muro en el apoyo (pasa de bloque de hormigón a ladrillo)
 2. Cambio de sección de muro, siendo más estrecho en el apoyo
 3. Deterioro del ladrillo y del mortero por la humedad.

C. Fisura en el apoyo del cargadero del portón situado entre los pilares 17 y 18 B.

- Causas:
1. Oxidación del zuncho
 2. Orificio por paso de instalaciones que debilita la sección del muro en el apoyo del cargadero.

D. Asentamientos Diferenciales

- Causas:
1. Filtraciones de agua zona de aseos
Apoyos de tabiquería en zonas más o menos rígidas de cimentación.
Filtraciones de agua en apoyos de muros que provocan el lavado de áridos.

E. No hay zunchos de borde en los apoyos del forjado, oxidación por humedad en cabezas de viguetas que provocan descensos verticales.

F. Rotura de bovedillas de forjado con peligro de desprendimientos.

G. Fisuras de retracción en la solera al no disponer de mallazo.

H. Degradación de muretes de ladrillo de las gradas por acumulación de humedad.

I. Fisuras exteriores en muros de mampostería coincidentes con la situación de los pilares y juntas de dilatación de la plaza. No afectan según el informe a la estabilidad de la estructura.

Así mismo se proyecta la adecuación de los espacios situados bajo el graderío y del espacio donde actualmente se encuentra un recinto dedicado a la hostelería. Este último recinto está precintado debido a la aparición de grietas en su estructura.

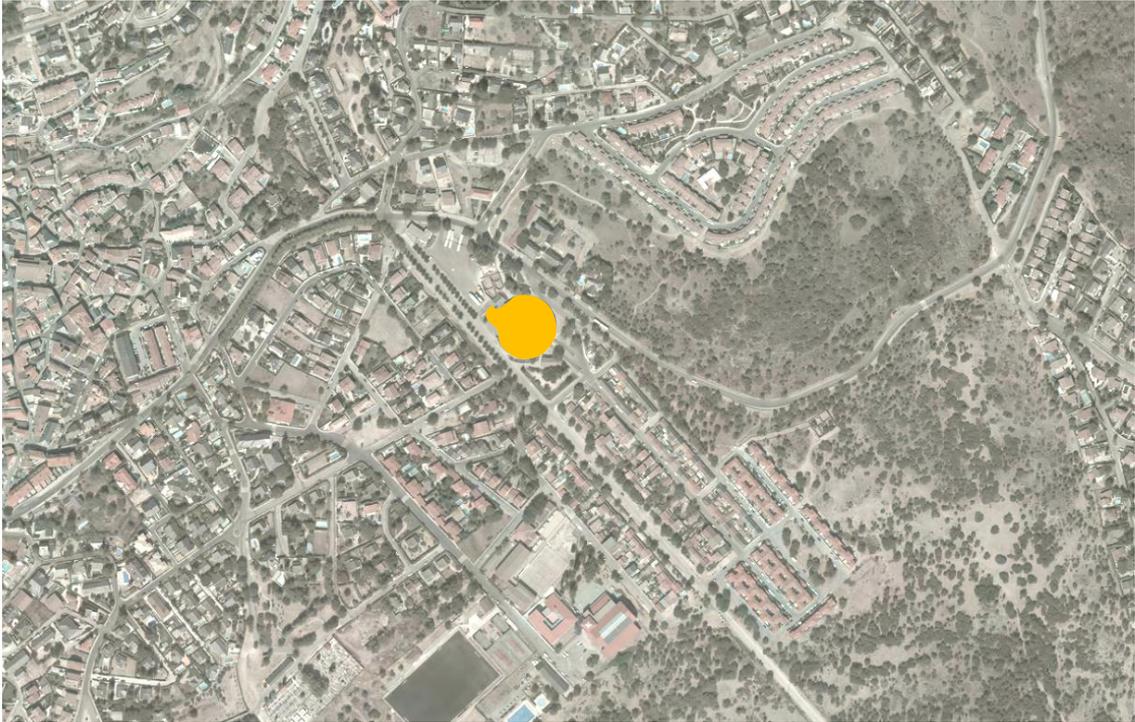


Imagen 1. Plano de situación.



Imagen 2. Fotografía del edificio.

- Descripción de las obras planteadas:

El inmueble objeto de la actuación se halla aislado dentro de la parcela.

Se propone la modificación interior, sin aumentar ni la edificabilidad ni la ocupación existente.

Por tanto, se prevé:

1. Eliminar la humedad
 - Levantar los asientos
 - Limpieza de escombros
 - Diseño de canalización
 - Realizar red de saneamiento horizontal ahora inexistente
 - Colocar nuevos asientos registrables.
2. Estructura
 - Sanear zonas oxidadas vistas
 - Tratamiento con imprimación
 - Picar alrededor de los pilares hasta la base, colocar encofrado alrededor de 25x25 con redondos de 12mm en las esquinas y hormigonar hasta la solera.
3. Muros de carga
 - Picado de enfoscado deteriorado
 - Vendas de refuerzo en fisuras existentes
 - Volver a enfoscar
 - Llevar las instalaciones fuera del cargadero mencionado en punto C.
4. Ejecutar solera entre los dos primeros anillos.
5. Aseos y muretes de escaleras
 - Rehacerlos cimentando los tabiques en terreno firme con su propia cimentación, independiente de la estructura metálica de la Plaza para evitar asientos diferenciales.
5. Viguetas del forjado de presidencia.
 - Limpiar cabezas oxidadas y enfoscar.
6. Modificación de la distribución interior, incluyendo la tabiquería interior, las puertas de acceso, los solados y la pintura de las diferentes estancias situadas debajo del graderío.
7. Refuerzo de la estructura del recinto de hostelería, incluyendo la redacción de un estudio geotécnico y el posible refuerzo de la cimentación.

▪ Situación Urbanística:

El terreno elegido está incluido en suelo clasificado como urbano, con Ordenanza de aplicación "S.G" – Dotación Equipamiento Público, según Planeamiento vigente (se adjunta copia del plano de regulación del suelo de la Normativa vigente).

▪ Viabilidad Técnica y Urbanística:

Atendiendo pues a lo anteriormente expuesto, a la ubicación y realidad física de los terrenos objeto de la actuación indicada, y a lo dispuesto en el Planeamiento vigente constituido por las Normas Subsidiarias Municipales de 1997, se comprueba la viabilidad técnica y urbanística de las obras propuestas.

▪ Presupuesto estimado:

Atendiendo a la disposición de reparto económico de la cuantía total de aportación del programa PIR realizado por la Alcaldía, y teniendo en cuenta la actuación a desarrollar referida, se prevé un destino de 515.000,00 € (impuestos y gastos incluidos) para la adecuación de la Plaza de Toros como espacio multiusos:

Presupuesto Base de Licitación	480.940,00 €
(gastos, beneficios e impuestos -IVA 21%-, incluidos)	
Gastos asociados	34.060,00 €
(proyecto técnico, direcciones facultativas y coordinación de seguridad y salud, IVA incluido)	

▪ Disponibilidad de los terrenos :

Revisada la documentación catastral obrante en estos Servicios Técnicos, se constata igualmente la disponibilidad de los espacios afectados, figurando el Ayuntamiento de Miraflores de la Sierra como titular de los mismos, por lo que entendemos pueden ser puestos a disposición de la Comunidad de Madrid para el desarrollo de cuantos estudios y trabajos fueran pertinentes para el correcto trámite y desarrollo de las actuaciones propuestas.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

En Miraflores de la Sierra, a 17 de Mayo de 2017.

Fdo.: Juan Ignacio Burgos Blanco

ARQUITECTO MUNICIPAL