

CONCRETE & VOLLMER ARCHITECTS —
ARQUITECTURA Y DOCUMENTACIÓN DE
CONSTRUCCIÓN

ESPECIFICAC DE REQUISITOS

Desarrollo de diseño completo y documentación de
construcción para la nueva biblioteca central de
Draymoor, en concreto y acero vistos.

CONTENIDO

01	CONTROL DE DOCUMENTOS	2
02	INTRODUCCIÓN Y ALCANCE	3
03	PROPÓSITO Y PÚBLICO	3
04	REQUISITOS FUNCIONALES	3
05	REQUISITOS NO FUNCIONALES	4
06	MÓDULOS DEL PRODUCTO	4
07	ESPECIFICACIÓN DE COMPONENTES	5
08	SUPUESTOS, RESTRICCIONES Y DEPENDENCIAS	6
09	FASES DE LANZAMIENTO	6

DE UN VISTAZO

§

CONTROL DE DOCUMENTOS

01 ESPECIFICACIÓN REQ-2026-0142 Emitido el 12 de enero de 2026 +	02 PREPARADO POR Concrete & Vollmer Architects Manchester, Greater Manchester M4 1EE +	03 PROPIETARIA Priya Sandhu Responsable de Grandes Proyectos, Draymoor City Council +
04 ESTADO Para revisión Línea base fijada en la aprobación +	05 REQUISITOS 8 Funcionales y no funcionales +	

01

INTRODUCCIÓN Y ALCANCE

La biblioteca central de la era Carnegie de Draymoor ha permanecido cerrada desde que un estudio estructural determinó que la reparación del techo no era económicamente viable, y desde entonces el municipio ha estado prestando sus servicios desde una unidad temporal en el antiguo terreno de la cochera de autobuses. El concejo quiere un edificio permanente del que la ciudad pueda enorgullecerse, no un reemplazo equivalente.

PROPÓSITO Y PÚBLICO

La biblioteca central de Draymoor cerró después de que un estudio estructural determinara que su techo victoriano estaba más allá de una reparación económicamente viable, y el municipio ha estado operando un servicio reducido desde una unidad temporal en el antiguo depósito de autobuses durante los últimos dos años. Los residentes han dejado claro en las consultas del ayuntamiento que quieren algo más que un reemplazo: quieren un edificio del que la ciudad pueda enorgullecerse.

Concrete & Vollmer Architects propone un proyecto de diez meses que lleve la nueva biblioteca desde el diseño conceptual hasta la documentación lista para construcción: un edificio cívico de concreto encofrado con tablonos y acero corten en el antiguo emplazamiento del depósito, desarrollado mediante consulta pública estructurada y entregado con certificación BREEAM Excellent. Las secciones siguientes exponen el enfoque, el alcance, el cronograma y la inversión.

REQUISITOS FUNCIONALES

ID	REQUISITO	PRIORIDAD
R-01	El diseño debe acomodar un salón comunitario de 450 asientos dentro de la huella de la planta baja	OBLIGATORIO

R-03	Acceso accesible totalmente libre de escalones desde la fachada de Faraday Square	OBLIGATORIO
R-04	Materiales de fachada limitados a concreto encofrado con tablas y acero corten según el informe del ayuntamiento	OBLIGATORIO
R-05	El plan de costos de construcción debe permanecer dentro del presupuesto de capital aprobado por el ayuntamiento	OBLIGATORIO
R-06	Solicitud de planificación presentada al comité de Draymoor dentro del mes 5	DESEABLE
R-07	Diseño estructural coordinado para preservar los pilotes de cimentación existentes del depósito de autobuses cuando sea viable	DESEABLE
R-08	Todos los planos de emisión de construcción entregados en formatos PDF y BIM (IFC)	OBLIGATORIO

ID	PRIORIDAD	REQUISITO
R-01	Obligatorio	El diseño debe acomodar un salón comunitario de 450 asientos dentro de la huella de la planta baja
R-02	Obligatorio	El edificio debe alcanzar la certificación BREEAM Excellent
R-03	Obligatorio	Acceso accesible totalmente libre de escalones desde la fachada de Faraday Square
R-04	Obligatorio	Materiales de fachada limitados a concreto encofrado con tablas y acero corten según el informe del ayuntamiento
R-05	Obligatorio	El plan de costos de construcción debe permanecer dentro del presupuesto de capital aprobado por el ayuntamiento

01

DISEÑO CONCEPTUAL Y VOLUMÉTRICO

+

Evaluación de opciones, orientación de materiales y un plan de costos inicial para revisión municipal.

02

CONSULTA CON PARTES INTERESADAS Y CIUDADANÍA

+

Sesiones de consulta estructuradas y material de presentación previos a la solicitud de licencia urbanística.

03

SOLICITUD DE LICENCIA Y APOYO ANTE EL COMITÉ

+

Paquete completo de solicitud y apoyo directo ante el comité de planificación de Draymoor.

04

DISEÑO TÉCNICO Y DOCUMENTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN

+

Planos de obra coordinados y especificaciones listas para licitación.

05

COORDINACIÓN ESTRUCTURAL Y DE INSTALACIONES (M&E)

+

Coordinación del equipo de diseño con los ingenieros estructurales y de instalaciones.

06

ESPECIFICACIÓN DE MATERIALES Y FACHADA

+

Especificación detallada de los sistemas de hormigón, acero y cubierta.

ESPECIFICACIÓN				
ESPECIFICACIÓN DE COMPONENTES				
REF.	ÍTEM	ESPECIFICACIÓN	UNIDADES	PLAZO
SPC-01	Diseño conceptual y estudio de volumetría	Evaluación de opciones, estudio de volumetría, plan de costos inicial	1	18 de diciembre de 2026
SPC-02	Diseño desarrollado (Etapa RIBA 3)	Coordinación espacial, desarrollo de materiales, paquete de consulta pública	1	18 de diciembre de 2026

SPC-03	Presentación de planificación	Solicitud de planificación completa, presentación al comité, respuestas a consultores estatutarios	1	18 de diciembre de 2026	£28,000
SPC-04	Diseño técnico (Etapa RIBA 4)	Planos de emisión para construcción y paquete de especificaciones	1	18 de diciembre de 2026	£26,000
SPC-05	Coordinación estructural y de instalaciones (M&E)	Coordinación del equipo de diseño entre ingenieros estructurales y de instalaciones	10	10 m.	£1,850 / mo
SPC-06	Sostenibilidad y cumplimiento BREEAM	Evaluación BREEAM Excellent, seguimiento y expediente de evidencias	1	18 de diciembre de 2026	£25,500

Las especificaciones quedan fijadas en el momento de la aceptación; cualquier cambio se gestiona mediante el procedimiento de control de cambios establecido en este documento.

01	+	02	+	03	+
ARTESANÍA DE CONCRETO A ESCALA CÍVICA		TRAYECTORIA ANTE COMITÉ DE PLANIFICACIÓN		ENTREGA COMPLETA POR ETAPAS RIBA	
Dieciocho años diseñando edificios de concreto y acero visto que se leen como hitos, no como pasivos.		Una tasa de aprobación casi perfecta en la primera presentación, basada en una consulta temprana y estructurada con las partes interesadas.		Un solo equipo lleva el diseño desde el boceto conceptual hasta la documentación lista para construcción.	

01 MESES 1-2 · DISEÑO CONCEPTUAL

Estudio de volumetría, dirección de materiales y revisión inicial del ayuntamiento.

02 MESES 3-4 · DISEÑO DESARROLLADO

Paquete de etapa RIBA 3 y eventos de consulta pública.

03 MES 5 · PRESENTACIÓN DE PLANIFICACIÓN

Solicitud completa presentada ante el comité de planificación de Draymoor.

04 MESES 6-8 · DISEÑO TÉCNICO

Planos de emisión para construcción, coordinación estructural y de instalaciones.

CONCRETE & VOLLMER ARCHITECTS

18 Cannon St, Manchester, Greater Manchester M4
1EE, Reino Unido

studio@concretevollmer.com · +44 161 555 0102 ·
concretevollmer.com

Concrete & Vollmer Architects LLP · VAT GB 245
7031 88