

# MEMORIA



Autoridad Portuaria de Vigo

DIRECTOR DE PROYECTO

Jose Enrique Escolar Piedras

PROYECTO Básico y de Ejecución de Mejora Accesibilidad y Habilitación Oficinas Centrales  
PROMOTOR Autoridad Portuaria de Vigo  
SITUACIÓN Praza da Estrela nº1, Vigo, Pontevedra

ABRIL\_2017

**santos | mera** ARQUITECTOS jose jorge santos ogando jose carlos mera rodríguez

SANTOS Y MERA ARQUITECTOS S.L.P. MARQUESA 3-7.2°C. 36002 986 842 343 Fax: 986 848 441

jsantos@coag.es

josecarlosmera@coag.es

## **I.- MEMORIA**

---

## **1.- MEMORIA DESCRIPTIVA**

---

## **1.1 AGENTES**

### **1.1.1 Promotor.**

El encargo del presente proyecto ha sido realizado por la Autoridad Portuaria de Vigo.

### **1.1.2 Arquitectos.**

El presente proyecto ha sido redactado por los arquitectos José Jorge Santos Ogando y José Carlos Mera Rodríguez, colegiados en el C.O.A G. números 2.191 y 3.006, en representación de Santos y Mera, arquitectos, S.L.P., sociedad colegiada número 20.246 del Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia, y firmado por los mismos.

Sociedad : SANTOS Y MERA, ARQUITECTOS, S.L.P.  
N.I.F. : B-94.011.137

Dirección : C/ Marquesa 3-7, 2º C. 36002 Pontevedra  
Telf. : 986 842 343  
Fax. : 986 848 441

## **1.2 INFORMACIÓN PREVIA**

### **1.2.1 Antecedentes y condicionantes de partida.**

La Autoridad Portuaria de Vigo procedió a la contratación del proyecto básico y de ejecución de mejora de accesibilidad y habilitación de sus oficinas centrales.

El edificio funciona como sede institucional de la Autoridad Portuaria de Vigo, se trata de una edificación aislada, de planta rectangular, de bajo + cuatro plantas en parte del edificio y bajo + primera planta en el resto. En planta baja se encuentra el vestíbulo principal, en el que se localizan las zonas de atención al público, y en el resto de la planta se encuentran oficinas, archivos, aseos, una zona de garaje, instalaciones, tres escaleras de comunicación vertical y un vestíbulo en el acceso secundario. La planta primera cuenta despachos, aseos, un ascensor y tres escaleras de comunicación con las otras plantas, además de un doble espacio que comparte con la planta baja y que recibe iluminación cenital de un gran lucernario. Las plantas segunda, tercera y cuarta, de menor superficie, cuentan con oficinas, aseos, ascensor y una escalera. Sobre el garaje y zona de instalaciones de la planta baja se encuentra una entreplanta que se dedica a una pequeña biblioteca y almacenes. El ascensor existente comunica el vestíbulo del acceso secundario con las plantas segunda, tercera y cuarta, sin a acceso en la planta baja y primera.

Se trata fundamentalmente de una reforma interior limitada a dar respuesta a las nuevas necesidades funcionales planteado por la Autoridad Portuaria de las plantas tercera y cuarta, modificando la distribución, además de realizar intervenciones parciales en zonas de la baja, entreplanta, segunda y levemente en la primera. También se realizarán los cambios necesarios para mejorar la accesibilidad del edificio y, puntualmente, adaptar y renovar instalaciones y acabados en varias zonas de la edificación.

La actuación se adaptará a la normativa vigente.

No se tiene noticia de que existan servidumbres que condicionen la ejecución de la obra prevista en el proyecto.

### **1.2.2 Situación y emplazamiento.**

El edificio se encuentra en la Praza da Estrela 1, el casco urbano de Vigo, en el entorno de la zona portuaria y a escasos metros de la Ría. La edificación da a una plaza peatonal en su fachada oeste, la Praza da Estrela, a viales peatonales en sus fachadas norte y sur, y a un vial con acceso rodado en su fachada oeste, la Rúa Concepción Arenal. La plaza y viales peatonales permiten acceso de vehículos de manera restringida. La zona cuenta con varios aparcamientos públicos.

### 1.2.3 Entorno físico.

Se trata de una edificación aislada en un emplazamiento urbano, que cuenta con todos los servicios, con acceso viario y zonas de aparcamiento en su entorno.

El acceso principal queda a mayor cota con respecto a la plaza por lo que en la actualidad se resuelve con escalones y rampa. El acceso secundario cuenta con un pequeño escalón.

### 1.2.4 Normativa urbanística.

El Concello de Vigo cuenta con Plan General de Ordenación Urbana. El PXOM incluye el edificio en el Plan Especial del Puerto y este lo sitúa en la Ordenanza 12.

Se actúa sobre el bajo de una edificación existente y la reforma proyectada no supone modificación de las alineaciones actuales, edificabilidad o aumento de volumen.

La edificación dispone de acceso desde viales, contando con todos los servicios urbanísticos necesarios.

### 1.2.5 Datos del edificio.

Se trata de una edificación de planta rectangular de bajo + cuatro plantas en parte del edificio y bajo + primera planta en el resto. El acceso principal se realiza desde la Praza da Estrela y cuenta con un segundo acceso desde la Rúa Concepción Arenal. Se desconoce las fechas de construcción si bien el catastro fija el año 1963. La edificación cuenta con sistema estructural de pilares y vigas de hormigón armado, fachadas de bloque de granito visto, tabiquería interior de fábrica de ladrillo y cubiertas planas transitables.

<b>CUADRO DE SUPERFICIES (ESTADO ACTUAL)</b>				
	<b>UD.</b>	<b>S. UTIL m2</b>	<b>S. UTIL TOTAL m2</b>	<b>S. CONSTRUIDA m2</b>
<b>PLANTA BAJA</b>				
CORTAVIENTOS	1	9,40	9,40	
VESTÍBULO 01	1	157,86	157,86	
VESTÍBULO DESPACHO 01	1	2,56	2,56	
DESPACHO 01	1	31,60	31,60	
DESPACHO 02	1	8,60	8,60	
DESPACHO 03	1	21,40	21,40	
DESPACHO 04	1	37,50	37,50	
DESPACHO 05	1	17,00	17,00	
DESPACHO 06	1	24,00	24,00	
DESPACHO 07	1	20,38	20,38	
SALA DE JUNTAS	1	45,56	45,56	
DESPACHO 08	1	18,76	18,76	
DESPACHO 09	1	41,50	41,50	
DESPACHO 10	1	19,54	19,54	
DESPACHO 11	1	16,16	16,16	
DESPACHO 12	1	16,82	16,82	
INFORMATICA 01	1	24,88	24,88	
INFORMATICA 02	1	19,94	19,94	
REGISTRO	1	9,88	9,88	
REPROGRAFÍA	1	5,22	5,22	
ARCHIVO 01	1	65,08	65,08	

ARCHIVO 02	1	11,58	11,58	
ESCALERA 01	1	11,46	11,46	
INFORMACIÓN CENTRALITA	1	14,32	14,32	
ASEO FEMENINO	1	8,13	8,13	
ASEO MASCULINO	1	6,26	6,26	
PASILLO 03	1	11,46	11,46	
VESTÍBULO 02	1	21,96	21,96	
ESCALERA 02	1	1,25	1,25	
CALEFACCIÓN	1	30,24	30,24	
GARAJE	1	57,90	57,90	
PASILLO 01	1	16,72	16,72	
PASILLO 02	1	34,76	34,76	
DISTRIBUIDOR PATIO	1	2,18	2,18	
ASCENSOR	1	3,50	3,50	
MONTACARGAS	1	1,14	1,14	
<b>TOTAL PLANTA BAJA</b>			<b>846,50</b>	<b>952,92</b>
<b>ENTREPLANTA</b>				
VESTÍBULO ALMACENES	1	25,90	25,90	
ALMACÉN 01	1	23,88	23,88	
ALMACÉN 02	1	15,30	15,30	
ALMACÉN 03	1	9,52	9,52	
ALMACÉN 04	1	17,20	17,20	
ALMACÉN 05	1	20,62	20,62	
BIBLIOTECA	1	34,90	34,90	
<b>TOTAL ENTREPLANTA</b>			<b>147,32</b>	<b>148,48</b>
<b>PLANTA PRIMERA</b>				
VESTÍBULO 01	1	180,28	180,28	
PRESIDENCIA	1	47,90	47,90	
SECRETARÍA DE PRESIDENCIA	1	23,96	23,96	
GABINETE PRESIDENCIA	1	18,42	18,42	
DESPACHO 01	1	24,58	24,58	
DESPACHO 02	1	19,60	19,60	
DESPACHO 03	1	23,06	23,06	
DESPACHO 04	1	15,78	15,78	
DESPACHO 05	1	20,60	20,60	
DESPACHO 06	1	20,38	20,38	
DESPACHO 07	1	34,94	34,94	
DESPACHO 08	1	13,28	13,28	
DESPACHO 09	1	40,48	40,48	
DESPACHO 10	1	16,34	16,34	
DESPACHO 11	1	45,72	45,72	
DESPACHO 12	1	20,58	20,58	
DESPACHO 13	1	38,76	38,76	
DIRECCIÓN	1	37,76	37,76	
SECRETARÍA DIRECCIÓN	1	18,30	18,30	
SALA DE PRENSA	1	16,12	16,12	
ASEO MASCULINO	1	11,02	11,02	

ASEO FEMENINO	1	6,92	6,92	
ESCALERA 01	1	32,44	32,44	
ESCALERA 02	1	13,86	13,86	
ESCALERA 03	1	4,50	4,50	
PASILLO 01	1	16,98	16,98	
PASILLO 02	1	34,72	34,72	
<b>TOTAL PLANTA PRIMERA</b>			<b>797,28</b>	<b>951,44</b>
<b>PLANTA SEGUNDA</b>				
VESTÍBULO	1	13,92	13,92	
SALA DE JUNTAS	1	23,12	23,12	
OFICIO	1	9,62	9,62	
ASEO 01	1	3,20	3,20	
ARCHIVO 01	1	4,30	4,30	
DESPACHO 01	1	15,96	15,96	
DESPACHO 02	1	12,06	12,06	
DESPACHO 03	1	12,40	12,40	
PASILLO 01	1	17,60	17,60	
DESPACHO 04	1	72,34	72,34	
DESPACHO 05	1	17,74	17,74	
DESPACHO 06	1	21,26	21,26	
DESPACHO 07	1	24,56	24,56	
ASEO 02	1	3,40	3,40	
ARCHIVO 03	1	4,94	4,94	
PASILLO 02	1	11,76	11,76	
REPROGRAFÍA	1	28,76	28,76	
ARCHIVO PROYECTOS	1	38,40	38,40	
ESCALERA 02	1	13,86	13,86	
ESCALERA 03	1	4,12	4,12	
ACCESO 01 MONTACARGAS	1	2,60	2,60	
ACCESO 02 MONTACARGAS	1	2,48	2,48	
<b>TOTAL PLANTA SEGUNDA</b>			<b>358,40</b>	<b>421,46</b>
<b>PLANTA TERCERA</b>				
VESTÍBULO 01	1	12,16	12,16	
DESPACHO 01	1	15,30	15,30	
DESPACHO 02	1	12,10	12,10	
DESPACHO 03	1	12,40	12,40	
DESPACHO 04	1	32,74	32,74	
DESPACHO 05	1	13,60	13,60	
DESPACHO 06	1	13,86	13,86	
OFICIO 01	1	21,46	21,46	
ALMACÉN 01	1	3,32	3,32	
ASEO 01	1	3,62	3,62	
ASEO 02	1	3,00	3,00	
PASILLO 01	1	16,58	16,58	
VESTÍBULO 02	1	13,15	13,15	
DESPACHO 07	1	13,10	13,10	
DESPACHO 08	1	34,56	34,56	

DESPACHO 09	1	12,45	12,45	
DESPACHO 10	1	12,55	12,55	
DESPACHO 11	1	16,46	16,46	
DESPACHO 12	1	23,50	23,50	
OFICIO 02	1	17,00	17,00	
ALMACÉN 02	1	2,46	2,46	
ASEO 03	1	6,48	6,48	
ASEO 04	1	4,00	4,00	
ASEO 05	1	3,64	3,64	
PASILLO 02	1	14,22	14,22	
ESCALERA 02	1	13,86	13,86	
ACCESO 01 MONTACARGAS	1	2,42	2,42	
ACCESO 02 MONTACARGAS	1	2,36	2,36	
<b>TOTAL PLANTA TERCERA</b>			<b>352,35</b>	<b>421,46</b>
<b>PLANTA CUARTA</b>				
VESTÍBULO 01	1	13,22	13,22	
DESPACHO 01	1	17,00	17,00	
DESPACHO 02	1	12,08	12,08	
DESPACHO 03	1	11,72	11,72	
DESPACHO 04	1	21,50	21,50	
DESPACHO 05	1	13,06	13,06	
OFICIO 01	1	15,44	15,44	
ASEO 01	1	4,50	4,50	
ASEO 02	1	2,72	2,72	
ASEO 03	1	4,42	4,42	
PASILLO 01	1	14,42	14,42	
VESTÍBULO 02	1	13,15	13,15	
DESPACHO 06	1	12,14	12,14	
DESPACHO 07	1	49,90	49,90	
DESPACHO 08	1	12,64	12,64	
DESPACHO 09	1	12,55	12,55	
DESPACHO 10	1	16,85	16,85	
DESPACHO 11	1	19,46	19,46	
DESPACHO 12	1	12,65	12,65	
OFICIO 02	1	28,32	28,32	
ASEO 04	1	5,10	5,10	
ASEO 05	1	5,16	5,16	
ASEO 06	1	4,00	4,00	
PASILLO 02	1	17,56	17,56	
ESCALERA 02	1	13,86	13,86	
ACCESO 01 MONTACARGAS	1	2,42	2,42	
ACCESO 02 MONTACARGAS	1	2,36	2,36	
<b>TOTAL PLANTA CUARTA</b>			<b>358,20</b>	<b>425,12</b>
<b>TOTAL EDIFICIO</b>			<b>2860,05</b>	<b>3320,88</b>

PATIO	1	9,45	9,45	
-------	---	------	------	--

ACCESO EXTERIOR	1	48,65	48,65	
ESCALERA EXTERIOR	1	15,65	15,65	
RAMPA EXTERIOR	1	9,72	9,72	
AJARDINAMIENTO EXTERIOR	1	27,20	27,20	

### 1.3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

#### 1.3.1 Descripción del proyecto y programa de necesidades.

Dado que se trata de un edificio construido, probablemente en los años 60, en el que las actuaciones realizadas hasta la fecha solo han estado encaminadas a la conservación y mantenimiento, la Autoridad Portuaria de Vigo se plantea una reforma más ambiciosa, sobre todo en las plantas altas, en peor estado de conservación y lo adapte a las nuevas necesidades programáticas de la entidad. El programa de necesidades planteado por la Autoridad Portuaria, se centra en mejorar la accesibilidad del edificio dotándolo de un nuevo ascensor adaptado con acceso a todas las plantas, salvo la entreplanta, redistribuir totalmente las plantas tercera y cuarta para adaptarlas a las nuevas necesidades funcionales, además de renovar totalmente todos sus acabados e instalaciones, realizar modificaciones parciales de tabiquería en la planta baja, entreplanta y planta segunda, sustituir las carpinterías exteriores, pintado y, en general, se plantean reparaciones y mejoras de solados y armarios, instalaciones e iluminación

Una vez estudiado, y en base al presupuesto disponible, se acuerda con los técnicos de la Autoridad Portuaria las actuaciones a realizar y que se reflejan en el presente proyecto.

En general:

- Se mejora la accesibilidad del edificio adaptando el vestíbulo con acceso desde la calle Concepción Arenal y dotándolo de un nuevo ascensor adaptado con acceso a todas las plantas salvo la entreplanta.
- Se compartimenta el edificio colocando puertas cortafuego, se compartimenta la escalera 02 y se le dota de sistema de alarma de incendios con el fin de mejorar la seguridad contra incendios de la edificación.
- Se sustituyen todas las carpinterías exteriores.
- Se repara la cubierta de la planta cuarta.
- 

Por plantas:

- Planta baja:
  - Se modifica la zona de aseos para generar un nuevo acceso directo a la calle Concepción Arenal y al nuevo ascensor. La nueva distribución incluye un aseo adaptado.
  - Se intercambia la posición del registro y la centralita rediseñando sus habitáculos.
  - Se redistribuye la zona garaje, despachos 05 y 06, pasillo 03 y archivo 01 para ganar puestos de trabajo con acceso independiente.
  - Se reparan solados y armarios puntualmente, se pinta y se interviene puntualmente en la instalación eléctrica y en la iluminación.
- Entreplanta:
  - Se redistribuyen los almacenes para hacerlos más funcionales.
  - Se reparan solados y carpinterías, se pinta y se interviene puntualmente en la instalación eléctrica y en la iluminación.
- Planta primera:
  - Se modifica la zona de aseos para mejorar su funcionalidad.
  - Se genera un nuevo acceso directo al nuevo ascensor.
  - Se reparan solados y armarios puntualmente, se pinta y se interviene puntualmente en la instalación eléctrica y en la iluminación.
- Planta segunda:
  - Se generará un nuevo acceso directo al nuevo ascensor.
  - Se modifica levemente la tabiquería de los despachos 03 y 04 para mejorar la funcionalidad.
  - Se modifica la zona de archivo y reprografía invirtiendo su situación.

- Se reparan solados y armarios puntualmente, se pinta y se interviene en la instalación eléctrica y en la iluminación.
- Planta tercera:
  - Se generará un nuevo acceso directo al nuevo ascensor.
  - Se redistribuye toda la planta.
  - Se proyectan nuevos solados, falsos techos, acabados, climatización, instalación eléctrica e iluminación.
- Planta cuarta:
  - Se generará un nuevo acceso directo al nuevo ascensor.
  - Se redistribuye toda la planta.
  - Se proyectan nuevos solados, falsos techos, acabados, climatización, instalación eléctrica e iluminación.

<b>CUADRO DE SUPERFICIES</b>				
	<b>UD.</b>	<b>S. UTIL m2</b>	<b>S. UTIL TOTAL m2</b>	<b>S. CONSTRUIDA m2</b>
<b>PLANTA BAJA</b>				
CORTAVIENTOS	1	9,40	9,40	
VESTÍBULO 01	1	156,46	156,46	
VESTÍBULO DESPACHO 01	1	2,56	2,56	
DESPACHO 01	1	31,60	31,60	
DESPACHO 02	1	8,60	8,60	
DESPACHO 03	1	21,40	21,40	
DESPACHO 04	1	37,50	37,50	
DESPACHO 05	1	24,84	24,84	
DESPACHO 06	1	77,00	77,00	
DESPACHO 07	1	20,38	20,38	
SALA DE JUNTAS	1	45,56	45,56	
DESPACHO 08	1	18,76	18,76	
DESPACHO 09	1	41,50	41,50	
DESPACHO 10	1	19,54	19,54	
DESPACHO 11	1	16,16	16,16	
DESPACHO 12	1	16,82	16,82	
INFORMATICA 01	1	24,88	24,88	
INFORMATICA 02	1	19,94	19,94	
REGISTRO	1	9,90	9,90	
REPROGRAFÍA	1	5,24	5,24	
ARCHIVO 01	1	26,00	26,00	
ARCHIVO 02	1	11,58	11,58	
ESCALERA 01	1	11,46	11,46	
INFORMACIÓN CENTRALITA	1	15,60	15,60	
ASEO FEMENINO Y ACCESIBLE	1	10,24	10,24	
ASEO MASCULINO	1	7,44	7,44	
DISTRIBUIDOR ASCENSOR	1	12,70	12,70	
PASILLO 03	1	3,20	3,20	
RAMPA	1	5,10	5,10	
VESTÍBULO 02	1	19,50	19,50	
ESCALERA 02	1	4,34	4,34	

CALEFACCIÓN	1	25,75	25,75	
GARAJE	1	21,20	21,20	
PASILLO 01	1	23,47	23,47	
PASILLO 02	1	34,76	34,76	
ALMACÉN	1	5,58	5,58	
ASCENSOR	1	3,78	3,78	
<b>TOTAL PLANTA BAJA</b>			<b>849,74</b>	<b>952,92</b>
<b>ENTREPLANTA</b>				
VESTÍBULO	1	14,26	14,26	
ALMACÉN 01	1	59,66	59,66	
ALMACÉN 02	1	22,60	22,60	
BIBLIOTECA	1	34,90	34,90	
<b>TOTAL ENTREPLANTA</b>			<b>131,42</b>	<b>148,48</b>
<b>PLANTA PRIMERA</b>				
VESTÍBULO 01	1	180,28	180,28	
PRESIDENCIA	1	47,90	47,90	
SECRETARÍA DE PRESIDENCIA	1	23,96	23,96	
GABINETE PRESIDENCIA	1	18,42	18,42	
DESPACHO 01	1	24,58	24,58	
DESPACHO 02	1	19,60	19,60	
DESPACHO 03	1	23,06	23,06	
DESPACHO 04	1	15,78	15,78	
DESPACHO 05	1	20,60	20,60	
DESPACHO 06	1	20,38	20,38	
DESPACHO 07	1	34,94	34,94	
DESPACHO 08	1	13,28	13,28	
DESPACHO 09	1	40,48	40,48	
DESPACHO 10	1	16,34	16,34	
DESPACHO 11	1	45,72	45,72	
DESPACHO 12	1	20,58	20,58	
DESPACHO 13	1	38,76	38,76	
DIRECCIÓN	1	37,76	37,76	
SECRETARÍA DIRECCIÓN	1	18,30	18,30	
SALA DE PRENSA	1	16,12	16,12	
ASEO MASCULINO	1	8,76	8,76	
ASEO FEMENINO	1	9,08	9,08	
ESCALERA 01	1	32,44	32,44	
ESCALERA 02	1	13,86	13,86	
ESCALERA 03	1	4,50	4,50	
VESTÍBULO 02	1	3,72	3,72	
PASILLO 01	1	16,98	16,98	
PASILLO 02	1	35,66	35,66	
<b>TOTAL PLANTA PRIMERA</b>			<b>801,84</b>	<b>951,44</b>
<b>PLANTA SEGUNDA</b>				
VESTÍBULO	1	28,22	28,22	
RACK	1	1,84	1,84	
SALA DE JUNTAS	1	22,70	22,70	

OFICIO	1	9,40	9,40	
ASEO 01	1	3,10	3,10	
ARCHIVO 01	1	4,20	4,20	
DESPACHO 01	1	15,45	15,45	
DESPACHO 02	1	12,05	12,05	
DESPACHO 03	1	34,15	34,15	
PASILLO 01	1	11,90	11,90	
DESPACHO 04	1	52,00	52,00	
DESPACHO 05	1	23,15	23,15	
DESPACHO 06	1	20,85	20,85	
DESPACHO 07	1	17,20	17,20	
ASEO 02	1	3,30	3,30	
ARCHIVO 03	1	4,80	4,80	
PASILLO 02	1	12,40	12,40	
REPROGRAFÍA	1	14,85	14,85	
ARCHIVO 02	1	42,50	42,50	
ESCALERA 02	1	15,40	15,40	
ESCALERA 03	1	4,14	4,14	
<b>TOTAL PLANTA SEGUNDA</b>			<b>353,60</b>	<b>421,46</b>
<b>PLANTA TERCERA</b>				
VESTÍBULO	1	17,98	17,98	
PASILLO	1	7,75	7,75	
SALA REUNIONES	1	17,20	17,20	
DESPACHO PERSONAL (Operaciones Port.)	1	18,25	18,25	
DESPACHO CONJUNTO (Operaciones Port.)	1	65,18	65,18	
DESPACHO PERSONAL (Seguridad)	1	17,65	17,65	
DESPACHO CONJUNTO (Seguridad)	1	79,00	79,00	
DESPACHO PERSONAL (Sostenibilidad)	1	18,10	18,10	
DESPACHO CONJUNTO (Sostenibilidad)	1	81,42	81,42	
ASEO FEMENINO	1	9,10	9,10	
ASEO MASCULINO	1	9,30	9,30	
ESCALERA	1	13,85	13,85	
<b>TOTAL PLANTA TERCERA</b>			<b>354,78</b>	<b>421,46</b>
<b>PLANTA CUARTA</b>				
VESTÍBULO	1	31,10	31,10	
PASILLO	1	9,20	9,20	
CENTRO CONTROL	1	123,25	123,25	
DESPACHO PERSONAL (Policía Portuaria)	1	16,60	16,60	
OFFICE	1	18,80	18,80	
SALA REUNIONES	1	25,92	25,92	
DESPACHO CONJUNTO (Policía Portuaria)	1	57,20	57,20	
ASEO FEMENINO	1	10,10	10,10	
VESTUARIO FEMENINO	1	14,40	14,40	
ASEO MASCULINO	1	14,90	14,90	
VESTUARIO MASCULINO	1	21,90	21,90	
ESCALERA 02	1	13,85	13,85	
<b>TOTAL PLANTA CUARTA</b>			<b>357,22</b>	<b>425,12</b>

<b>TOTAL EDIFICIO</b>			<b>2848,60</b>	<b>3320,88</b>

PATIO	1	6,05	6,05	
-------	---	------	------	--

ACCESO EXTERIOR	1	48,65	48,65	
ESCALERA EXTERIOR	1	15,65	15,65	
RAMPA EXTERIOR	1	9,72	9,72	
AJARDINAMIENTO EXTERIOR	1	27,20	27,20	

### 1.3.2 Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas.

#### - Cumplimiento del CTE

**DB-SE:** No es de aplicación en el presente Proyecto Básico y de Ejecución ya que no se interviene en la estructura existente.

DB-SE: No es de aplicación en el presente proyecto.  
 DB-SE-AE: No es de aplicación en el presente proyecto.  
 DB-SE-C: No es de aplicación en el presente proyecto.  
 DB-SE-A: No es de aplicación en el presente proyecto.  
 DB-SE-F: No es de aplicación en el presente proyecto.  
 DB-SE-M: No es de aplicación en el presente proyecto.

**DB-SI:** Es de aplicación en el presente proyecto. Su justificación se adjunta en el apartado del Cumplimiento de la Seguridad en caso de incendio de este Proyecto Básico y de Ejecución.

DB-SI1: Es de aplicación en el presente proyecto.  
 DB-SI2: Es de aplicación en el presente proyecto.  
 DB-SI3: Es de aplicación en el presente proyecto.  
 DB-SI4: Es de aplicación en el presente proyecto.  
 DB-SI5: Es de aplicación en el presente proyecto.  
 DB-SI6: Es de aplicación en el presente proyecto.

**DB-SUA:** Es de aplicación en el presente proyecto algunos de los documentos. Su justificación se adjunta en el apartado del Cumplimiento de la Seguridad de utilización y accesibilidad de este Proyecto Básico y de Ejecución.

DB-SUA1: Es de aplicación en el presente proyecto.  
 DB-SUA2: Es de aplicación en el presente proyecto.  
 DB-SUA3: Es de aplicación en el presente proyecto.  
 DB-SUA4: Es de aplicación en el presente proyecto.  
 DB-SUA5: No es de aplicación en el presente proyecto.  
 DB-SUA6: No es de aplicación en el presente proyecto.  
 DB-SUA7: No es de aplicación en el presente proyecto.  
 DB-SUA8: Es de aplicación en el presente proyecto.  
 DB-SUA9: Es de aplicación en el presente proyecto.

**DB-HS:** Es de aplicación en el presente proyecto. Su justificación se adjunta en el apartado del Cumplimiento de la Salubridad de este Proyecto Básico y de Ejecución.

DB-HS1: Es de aplicación en el presente proyecto.  
 DB-HS2: Es de aplicación en el presente proyecto.  
 DB-HS3: Es de aplicación en el presente proyecto.  
 DB-HS4: Es de aplicación en el presente proyecto.  
 DB-HS5: Es de aplicación en el presente proyecto.

**DB-HE:** Es de aplicación en el presente proyecto algunos de los documentos. Su justificación se adjunta en el apartado del Cumplimiento del Ahorro de energía de este Proyecto Básico y de Ejecución.

DB-HE0: No es de aplicación en el presente proyecto.

DB-HE1: No es de aplicación en el presente proyecto.

DB-HE2: Es de aplicación en el presente proyecto.

DB-HE3: Es de aplicación en el presente proyecto.

DB-HE4: No es de aplicación en el presente proyecto.

DB-HE5: No es de aplicación en el presente proyecto.

**DB-HR:** No es de aplicación en el presente proyecto ya que las actuaciones previstas en este Proyecto Básico y de Ejecución no están incluidas dentro del ámbito de aplicación de este documento.

- Otras normativas específicas

- LEY 8/97 Y D. 35/2000 DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN GALICIA.

Es de aplicación en el presente proyecto. Su justificación se realiza en el apartado del Cumplimiento de la Ley 8/97 y D.35/2000 de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en Galicia de la memoria de este Proyecto Básico y de Ejecución.

- NCSR-02. NORMA SISMORRESISTENTE.

No es de aplicación en el presente Proyecto Básico y de Ejecución ya que se aprovecha la estructura existente.

- EHE y EFHE. INSTRUCCIÓN DEL HORMIGÓN ESTRUCTURAL.

No es de aplicación en el presente Proyecto Básico y de Ejecución ya que se aprovecha la estructura existente.

- RITE. REGLAMENTO DE INSTALACIONES TÉRMICAS EN LOS EDIFICIOS.

Es de aplicación en el presente proyecto. Su justificación se realiza en el Anejo de Instalaciones de este Proyecto Básico y de Ejecución.

- REBT. REGLAMENTO ELECTROTÉCNICO DE BAJA TENSIÓN.

Es de aplicación en el presente proyecto. Su justificación se realiza en el Anejo de Instalaciones de este Proyecto Básico y de Ejecución.

- D. 232/93, DE CONTROL DE CALIDAD EN GALICIA.

Es de aplicación en el presente proyecto. Su descripción se realiza en el Anejo a la memoria, Plan de Control de Calidad de este Proyecto Básico y de Ejecución.

- RD. 1627/97 DE SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.

Es de aplicación en el presente proyecto. Según lo dispuesto en el Real Decreto no se encuentra en los supuestos previstos en el apartado de *justificación del estudio básico de seguridad y salud*, por lo que se hace necesaria la redacción de un Estudio de Seguridad y Salud.

### 1.3.3 Previsión general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas

#### A. Sistema estructural:

No se contempla la realización de ninguna estructura. Se mantiene la existente.

#### B. Sistema envolvente:

##### B.1 Cubierta:

Se contempla la realización de una intervención para mejorar la cubierta existente de la planta cuarta con la ejecución de una nueva membrana impermeabilizante, previa preparación de la base, y una baldosa aislante visitable autoprottegida en su cara superior como acabado.

Impermeabilización de los perímetros de la misma cubierta.

## B.2 Fachada:

No se contempla la realización de intervenciones en ninguna de las fachadas. Se mantienen las existentes.

## B.3 Suelos en contacto con el terreno:

El suelo actual se mantiene como está salvo en la zona donde actualmente está el garaje donde se habilita parte del mismo para oficinas con la ejecución de una solera sanitaria ventilada sobre sub-base drenante, ejecutada con piezas prefabricadas de polipropileno reciclado que actuarán de encofrado perdido. Y posteriormente un pavimento nuevo vinílico de acabado.

## B.4 Carpintería exterior

Las carpinterías exteriores se cambian todas por carpinterías abisagradas de apertura exterior/interior y oscilobatientes de canal europeo, compuestas por perfiles de aleación de aluminio. Provistos de rotura de puente térmico obtenida por inserción de varillas aislantes de poliamida. Estanqueidad por un sistema de triple junta. Herrajes de colgar y apertura.

El acristalamiento será doble con una composición de 6 (16) 44.1, con vidrio de control solar y baja emisividad y otro laminado formado por dos vidrios. Cámara de aire deshidratada con perfil separador de aluminio y doble sellado perimetral.

Tendrá una  $U=1,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

## C. Sistema de compartimentación:

### C.1 Particiones interiores:

La tabiquería interior en las zonas a intervenir se realizará con mamparas ciegas y acristaladas según necesidades y como se refleja en la documentación gráfica. Tanto una como la otra está prevista levantarla con una carpintería con estructura de perfil de aluminio extrusionado para coronación, montantes y travesaños, anodizado químico electroestático térmico y acústico.

En el caso de la mampara ciega llevará un tablero a una cara canteado, con núcleo de aglomerado de 16mm. de espesor cada uno, revestido por ambas caras mediante lámina de papel melamínicas, clipado a la estructura mediante grapas de presión ocultas, quedando una cámara para la instalación de panel termoacústico de lana mineral, con separadores antivibración.

En el caso de la mampara acristalada llevará un acristalamiento con vidrios transparentes laminados de 55.1mm con butiral de polivinilo incoloro.

### C.2 Carpinterías interiores:

La carpintería interior será en general de tableros contrachapados a ambos lados, para panelar y lacar según la posición de la carpintería, con tapajuntas, herrajes, cerraduras y manillas según el correspondiente plano de memoria de carpinterías, de la documentación gráfica que se aporta en este documento.

En los espacios resueltos con mamparas acristaladas en los que se disponga una puerta también acristalada esta será de vidrio templado transparente integrada en la misma.

También se colocarán puertas metálicas contrafuegos pivotantes galvanizadas más antifinger con dos chapas de acero de 0,8mm ensambladas entre sí sin soldadura y relleno de material ignífugo con doble capa de lana de roca de alta densidad, panelada en ambas caras.

## D. Sistema de acabados:

Los acabados se han escogido siguiendo criterios de confort y durabilidad.

Para todos los espacios del edificio a intervenir, se han escogido diversos pavimentos según la posición que ocupan, con un falso suelo registrable en baldosa de 600x600mm. con núcleo aglomerado de madera de alta densidad de 38mm. con revestimiento inferior de melanina, y acabado superior en madera natural, montado sobre pedestales de acero zincado con cabeza con junta antivibratoria de poliuretano.

Suelos vinílicos incluso antideslizantes en aseos y vestuarios y solados de gres porcelánico también en zonas húmedas y zonas representativas del edificio con piezas de gran formato. En algún despacho está previsto un pavimento flotante de tarima de madera natural y en zonas de almacenes recubrimiento de pavimento existente con poliuretano transparente, bicomponente con acabado mate.

Los revestimientos verticales se resuelven con pintura plástica acrílica lisa mate antimoho en todas las estancias.

En las plantas altas de trasdosa la fachada con trasdosado autoportante con dos placas de yeso laminado haciendo sándwich con una membrana acústica y se atornillará directamente a una estructura autoportante de perfiles metálicos de acero galvanizado formada por canales y montantes, con aislamiento con panel de lana mineral.

En las zonas de aseos se colocará un alicatado hasta una altura de 2,10 metros resolviendo los encuentros.

Para los techos, se han escogido los siguientes materiales:

- Paneles de lana de roca acústico biosoluble provistos en una cara visible por un velo muy blanco, liso y mate.
- Placa de yeso laminado de 13 mm. de espesor, colocada sobre una estructura oculta de acero galvanizado.

**E. Sistema de acondicionamiento ambiental:**

Los materiales y los sistemas elegidos garantizan unas condiciones de higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcanzan condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio haciendo que estos no deterioren el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

**F. Sistema de servicios:**

La edificación donde se realizan varias de las intervenciones tiene los siguientes servicios:

- Suministro y Evacuación de agua de red general municipal.
- Suministro eléctrico.
- Telefonía.

## 1.4 PRESTACIONES DEL EDIFICIO

### 1.4.1 Requisitos básicos

<i>Requisitos básicos:</i>	<i>Según CTE</i>		<i>En proyecto</i>
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	No es de aplicación este documento
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	<b>DB-SI 1, DB-SI 2, DB-SI 3, DB-SI 4, DB-SI 5, DB-SI 6</b> Justificado en apartado de Seguridad en caso de incendio de este Proyecto Básico y de Ejecución .
	DB-SUA	Seguridad de utilización y accesibilidad	<b>DB-SUA 1, DB-SUA 2, DB-SUA 3, DB-SUA 4, DB-SUA 8, DB-SUA 9</b> Justificado en apartado de Seguridad de utilización y accesibilidad de este Proyecto Básico y de Ejecución. El resto no son de aplicación.
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	<b>DB-HS 1, DB-HS 2, DB-HS 3, DB-HS 4, DB-HS 5</b> Justificado en apartado de Salubridad de este Proyecto Básico y de Ejecución.
	DB-HR	Protección frente al ruido	No es de aplicación este documento
	DB-HE	Ahorro de energía	<b>DB-HE 2, DB-HE 3</b> Justificado en apartado de Ahorro de energía de este Proyecto Básico y de Ejecución. El resto no son de aplicación.
Funcionalidad		Utilización	Justificado en apartado de Seguridad de utilización y accesibilidad de este Proyecto Básico y de Ejecución.
		Accesibilidad	Justificado en apartados de Seguridad de utilización y accesibilidad y Cumplimiento del decreto de accesibilidad de este Proyecto Básico y de Ejecución.
		Acceso a los servicios	Justificado en apartado de Instalaciones del edificio de este Proyecto Básico y de Ejecución.

**A. Seguridad:**

### A.1 Seguridad Estructural

No se contempla la realización de ninguna estructura.

### A.2 Seguridad en caso de incendio

El proyecto se ajusta a lo establecido en DB-SI para reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios del edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, asegurando que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate. Su justificación se realiza en el apartado correspondiente.

### A.3 Seguridad de utilización y accesibilidad

El proyecto se ajusta a lo establecido en DB-SUA en lo referente a la configuración de los espacios, los elementos fijos y móviles que se instalen en el edificio, de tal manera que pueda ser usado para los fines previstos reduciendo a límites aceptables el riesgo de accidentes para los usuarios. Su justificación se realiza en el apartado de Cumplimiento de la Seguridad de utilización y accesibilidad.

## B. Habitabilidad:

### B.1 Higiene, Salud y Protección del Medio Ambiente

En el proyecto se ha tenido en cuenta lo establecido en el DB-HS con respecto a higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos. El conjunto de la edificación dispone de medios que impiden la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones, de medios para impedir su penetración o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños, de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema previsto, de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante su uso normal, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes, de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del agua y de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas de forma independiente con las precipitaciones atmosféricas. Su justificación se realiza en el apartado Cumplimiento de Salubridad.

### B.2 Protección frente al Ruido

En el proyecto no es de aplicación lo establecido en DB-HR, por tratarse de intervenciones de reforma en un edificio existente.

### B.3 Ahorro de Energía y Aislamiento Térmico

En el proyecto se ha tenido en cuenta lo establecido en DB-HE, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

Su justificación se realiza en el apartado de Cumplimiento del Ahorro de Energía.

## C. Funcionalidad:

### C.1 Utilización

En el proyecto se ha tenido en cuenta lo establecido en el DB-SUA, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio. Su justificación se

realiza en el apartado de Cumplimiento de la Seguridad de utilización y accesibilidad.

## C.2 Accesibilidad

El proyecto se ajusta a lo establecido en el DB-SUA, en la Ley 8/97 y D.35/2000 de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en Galicia, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por los edificios. Su justificación se realiza en el apartado de Cumplimiento del Decreto de Accesibilidad y de Cumplimiento de la Seguridad de utilización y accesibilidad.

### 1.4.2 Limitaciones de uso

No existen limitaciones de uso no respetadas por el proyecto.

## 1.5 RESUMEN DEL PRESUPUESTO POR CAPÍTULOS

CAPÍTULO	Euros	%
1 ACTUACIONES PREVIAS	49.544,25 €	5,0 %
2 ESTRUCTURA	16.590,46 €	1,7 %
3 CUBIERTAS	23.769,29 €	2,4 %
4 ALBAÑILERÍA	143.866,88 €	14,4 %
5 CARPINTERÍA EXTERIOR E INTERIOR	156.969,02 €	15,7 %
6 REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS	96.590,38 €	9,7 %
7 PAVIMENTOS	92.523,48 €	9,2 %
8 CERRAJERÍA	2.857,90 €	0,3 %
9 INSTALACIÓN ELECTRICIDAD E ILUMINACIÓN	110.055,55 €	11,0 %
10 INSTALACIÓN FONTANERÍA	16.469,02 €	1,6 %
11 INSTALACIÓN SANEAMIENTO	2.901,96 €	0,3 %
12 INSTALACIÓN CLIMATIZACIÓN	82.206,30 €	8,2 %
13 INSTALACIÓN ELEVACIÓN	24.359,10 €	2,4 %
14 INSTALACIÓN CCTV	2.321,92 €	0,2 %
15 INSTALACIONES ESPECIALES	10.838,60 €	1,1 %
16 PINTURAS Y VARIOS	149.333,91 €	14,9 %
17 SEGURIDAD Y SALUD	9.812,00 €	1,0 %
18 GESTIÓN RESIDUOS	9.812,00 €	1,0 %
<b>PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>1.000.822,02 €</b>	<b>100 %</b>
13 % GASTOS GENERALES	130.106,86 €	
6 % BENEFICIO INDUSTRIAL	60.049,32 €	
<b>SUMA</b>	<b>1.190.978,20 €</b>	
21 % I.V.A.	250.105,42 €	
<b>PRESUPUESTO TOTAL</b>	<b>1.441.083,62 €</b>	

Asciede el Presupuesto Total a la expresada cantidad de UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MIL OCHENTA Y TRES EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS

Pontevedra, abril de 2017

Director de Proyecto

Los Arquitectos

José Enrique Escolar Piedras

José Jorge Santos Ogando

Jose Carlos Mera Rodríguez

## **2.- MEMORIA CONSTRUCTIVA**

---

## 2.0 DEMOLICIONES Y DESMONTAJES

Se proyecta la demolición parcial de tabiquerías, carpinterías interiores y carpinterías exteriores, así como instalaciones eléctricas, iluminación, sanitarias, de fontanería y aparatos sanitarios. En ningún caso se proyecta la demolición de elementos estructurales.

No se utilizará maquinaria de gran potencia ni artilugios mecánicos de demolición a base de empujes y golpes que puedan afectar a la estabilidad de la estructura existente.

Se señalarán y se limitarán áreas de influencia en la vía pública o zonas de tránsito, disponiendo de pórticos de protección a lo largo de la fachada y en el nivel más adecuado. Si hay que realizar trabajos en la cubierta, se puede situar bajo los aleros, pasando las colas, arriostándose y cuajando la plataforma con puertas en el propio edificio. En la parte interior se señalarán igualmente las zonas de aprovisionamiento, separándose los cascotes hechos añicos de los materiales y elementos de mayores dimensiones. Cuando el ambiente que se produce contiene polvo en cantidad considerable, el material ha de humedecerse. Cuando se realicen trabajos en lugares elevados, principalmente en la cubierta, los operarios deberán atar cuerdas de amarre a elementos estructurales situados al mismo nivel, unidos por el cinturón de seguridad.

### Normas genéricas de aplicación

Se deberán tener presentes y cumplir en todo momento:

- A) **Ley de Prevención de Riesgos Laborales.** Ley 31/1995 ( B.O.E. 10-11-95)
- B) R.D. 485/1997, de 14 de Abril, sobre **disposiciones mínimas en materia de Señalización de Seguridad y Salud en el Trabajo.**
- C) R.D. 486/1997, de 14 de Abril, por el que se establecen las **disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo.**
- D) R.D. 487/1997, de 14 de Abril, sobre **disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la Manipulación Manual de Cargas que entrañe riesgos, en particular dorsolumbares, para los trabajadores.**
- E) **Ordenanza General de Seguridad e higiene en el Trabajo** de 9 de Marzo de 1971.
- F) **Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción** (R.D. 1627/1.997 de 24 de octubre, art. 6). Transposición a la legislación nacional de la Directiva 89/391 en Ley 31/95 Prevención de Riesgos Laborales, y la Directiva 92/57 en R.D. 1627/97 disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de Construcción.

Y todas aquellas Leyes y Normas que aboguen por la seguridad laboral de los trabajadores.

### Antes del derribo

Se protegerán los elementos de servicio público que puedan ser afectados por el derribo, como bocas de riego, tapas y sumideros, árboles, farolas, etc.

En fachadas que den a vía pública se situarán protecciones como redes, lonas, así como una pantalla inclinada, rígida, que recoja los cascotes o herramientas que puedan caer. Ésta pantalla sobresaldrá una distancia no menor de 2,00 m.

Estas protecciones se colocarán, simultáneamente, si es el caso, sobre las propiedades limítrofes más bajas que el edificio que se va a derribar.

Se dispondrá en obra, para proporcionar en cada caso el equipo indispensable al operario, de una provisión de palancas, cuñas, barras, puntales, picos, tableros, bridas, cables con terminales de fábricas como garras o ganchos y lonas o plásticos, así como cascos, gafas anti-fragmentos, caretas anti-chispas, botas de suela de seguridad y otros medios que puedan servir para eventualidades o para socorrer a los operarios que puedan accidentarse.

En los edificios con estructura de madera o con abundancia de material combustible se dispondrá, como mínimo, de un extintor manual contra incendios.

No se permitirán hogueras dentro del edificio las exteriores estarán protegidas del viento y vigiladas.

En ningún caso se utilizará el fuego con propagación de llama como medio de derribo.

Antes de iniciar el derribo se neutralizarán las acometidas de las instalaciones, de acuerdo con las compañías suministradoras.

Se taponará la red de sumideros y se revisarán los locales del edificio, comprobando que no existe almacenamiento de materiales combustibles o peligrosos, ni otras derivaciones de instalaciones que no procedan de las tomas del edificio, así como se vaciarán todos los depósitos y tuberías.

Se dejarán previstas tomas de agua para el riego en prevención de formación de polvo, durante los trabajos.

En las instalaciones de grúas o maquinaria que se va a emplear se mantendrá la distancia de seguridad de las líneas de conducción eléctrica y se consultarán las normas

- NTE-IEB Instalaciones de Electricidad. Baja Tensión.
- NTE-IEP Instalaciones de Electricidad. Puesta a Tierra.

### **Durante el derribo**

El orden del derribo se efectuará, en general, de arriba hacia abajo de tal forma que el derribo se realice prácticamente al mismo nivel, sin que haya personas situadas en la misma vertical ni en la proximidad de elementos que se abatan o vuelquen.

Siempre que la altura de caída del operario sea superior a 3 m. se utilizarán cintos de seguridad, anclados a puntos fijos o se dispondrá de andamios. Se dispondrá de pasarelas para la circulación entre viguetas o nervios de forjados a los que se le haya quitado el entrevigado.

No se suprimirán los elementos atirantados o de arriostamiento en tanto no se supriman o contrarresten las tensiones que inciden contra ellos.

En elementos metálicos en tensión se tendrá presente el efecto de oscilación al realizar el corte al suprimir las tensiones.

Se apuntalarán los elementos en los bordes antes de aligerar sus contrapesos.

En general, se desmontarán sin romper los elementos que puedan producir cortes o lesiones, como vidrios, aparatos sanitarios, etc.

El corte de un elemento se realizará por piezas de tamaño manejable por una sola persona.

El corte o desmontaje de un elemento se realizará permitiendo el giro pero no el desplazamiento de sus puntos de apoyo, mediante mecanismo que trabaje por encima de la línea de apoyo del elemento y permita su descenso lento.

El vuelco sólo se podrá realizar para elementos despiezables, no empotrados, situados en fachadas, hasta una altura de dos plantas y todos los de planta baja. Será necesario, previamente, atirantar y/o apuntalar el elemento, rozar inferiormente 1/3 de su grosor o anular sus anclajes, aplicando la fuerza por encima del centro de gravedad del elemento. Se dispondrá en el lugar de caída de suelo consistente y de una zona de lado no menor a la altura del elemento más la mitad de la altura desde donde se lanza.

Los compresores, martillos neumáticos y similares, se utilizarán previa autorización de la Dirección Técnica.

Durante el derribo de elementos de madera, se arrancarán o doblarán las puntas y los clavos.

Las grúas no se utilizarán para realizar esfuerzos horizontales u oblicuos.

Las cargas empezarán a elevarse lentamente, con el fin de observar si se producen anomalías. En caso de que se produjeran, se subsanarán después de haber descendido nuevamente la carga a su lugar inicial. No se descenderán las cargas sólo bajo el control del freno.

La evacuación de cascotes se podrá realizar de las siguientes formas:

1- Apertura de huecos en forjados, coincidentes en vertical con ancho de un entrevigado y largo de 1,00 a 1,50 m. distribuidos de tal forma que permitan la rápida evacuación de los mismos. Este sistema sólo podrá emplearse en edificios o restos de edificios con un máximo de dos plantas y cuando los cascotes sean de tamaño manejable por una persona.

2- Mediante grúa cuando se disponga de un espacio para su instalación y zona para descarga del escombro.

3- Mediante canales. El último tramo del canal se inclinará de modo que reduzca la velocidad de salida del material y de forma que el extremo quede como máximo a 2,00 m., por encima del suelo o de la plataforma del camión que realice el transporte. El canal no irá situado exteriormente en fachadas que den a vía pública, salvo su tramo inclinado inferior, y su sección útil no será superior a 50x50 cm. Su embocadura superior estará protegida contra caídas accidentales.

4- Lanzando directamente el cascote desde una altura máxima de dos plantas sobre el terreno, si se dispone de un espacio libre de lados menores de 6,00 x 6,00 m.

5- Por desescombrado mecanizado. La máquina se aproximará a la medianería como máximo la distancia que señale la documentación técnica, sin sobrepasar en ningún caso la distancia de 1,00 m, y trabajando en dirección no perpendicular a la medianería.

Se evitará la formación de polvo regando ligeramente los elementos y/o los escombros.

Se desinfectará cuando puedan transmitirse enfermedades contagiosas.

En todos los casos el espacio donde caen los cascotes estará acotado y vigilado.

No se acumularán cascotes con peso superior a 100 Kg/m<sup>2</sup>, sobre forjados aún que estén en buen estado.

No se acumularán cascotes ni se apoyarán elementos contra cercas, muros y soportes, propios o medianeros, mientras estos deban permanecer en pié.

Al finalizar la jornada no deben quedar elementos del edificio en estado inestable que el viento, las condiciones atmosféricas u otras causas puedan provocar su derribo. Se protegerá de la lluvia, mediante lonas o plásticos, las zonas o elementos del edificio que puedan ser afectados por aquella.

### **Después del derribo**

Una vez rematado el derribo y desmontajes, se hará una revisión general de las edificaciones colindantes o medianeras, si las hubiera, para observar las lesiones que pudieran haber surgido. Las cercas, sumideros, arquetas, pozos y apeos quedarán en perfecto estado de servicio.

## **2.1 SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO**

*Justificación de las características del suelo y parámetros a considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación.*

No se contempla la realización de ninguna estructura, por ello este apartado no será necesario describir.

## **2.2 SISTEMA ESTRUCTURAL**

No se contempla la realización de ninguna estructura, por ello este apartado no será necesario describir.

## **2.3 SISTEMA ENVOLVENTE**

*Definición constructiva de los distintos subsistemas de la envolvente del edificio, con descripción de su comportamiento frente a las acciones a las que está sometido (peso propio, viento, sismo, etc.), frente al fuego, seguridad de uso, evacuación de agua y comportamiento frente a la humedad, aislamiento acústico y sus bases de cálculo.*

*El Aislamiento térmico de dichos subsistemas, la demanda energética máxima prevista del edificio para condiciones de verano e invierno y su eficiencia energética en función del rendimiento de las instalaciones proyectado según el apartado 2.6.*

- **Definición constructiva de los subsistemas.**

### **Fachadas:**

No se contempla la realización de intervenciones en ninguna de las fachadas. Se mantienen las existentes.

Las carpinterías exteriores se cambian todas por carpinterías abisagradas de apertura exterior/interior y oscilobatientes de canal europeo, compuestas por perfiles de aleación de aluminio. Provistos de rotura de puente térmico obtenida por inserción de varillas aislantes de poliamida. Estanqueidad por un sistema de triple junta. Herrajes de colgar y apertura.

El acristalamiento será doble con una composición de 6 (16) 44.1, con vidrio de control solar y baja emisividad y otro laminado formado por dos vidrios. Cámara de aire deshidratada con perfil separador de aluminio y doble sellado perimetral.

Tendrá una  $U=1,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

### Cubiertas:

Se contempla la realización de una intervención para mejorar la cubierta existente de la planta cuarta con la ejecución de una nueva membrana impermeabilizante, previa preparación de la base, y una baldosa aislante visitable autoprottegida en su cara superior como acabado.

Impermeabilización de los perímetros de la misma cubierta.

La cubierta de la planta primera se mantiene como está.

Comportamiento de los subsistemas frente a :

Fuego	Seguridad de uso	Evacuación de agua
Propagación exterior, accesibilidad por fachada DB SI	Riesgo de caída DB SUA 1 Riesgo de impacto DB SUA 2	Evacuación de agua DB HS 5
Comportamiento frente a la humedad	Aislamiento acústico	Aislamiento térmico
Protección frente a la humedad, y evacuación de aguas DB HS	Protección frente al ruido DB HR	--

#### - Aislamiento térmico de dichos subsistemas.

No se modifican las envolventes del edificio.

Para la mejora de las condiciones interiores del mismo se proyectan en las plantas altas un trasdosado autoportante por el interior de la fachada con dos placas de yeso laminado haciendo sándwich con una membrana acústica y se atornillará directamente a una estructura autoportante de perfiles metálicos de acero galvanizado formada por canales y montantes, con **aislamiento** con panel de lana mineral.

## 2.4 SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN.

*Definición de los elementos de compartimentación con especificación de su comportamiento ante el fuego y su aislamiento acústico y otras características que sean exigibles, en su caso.*

#### - Definición de los elementos de compartimentación.

La tabiquería interior en las zonas a intervenir se realizará con mamparas ciegas y acristaladas según necesidades y como se refleja en la documentación gráfica. Tanto una como la otra está prevista levantarla con una carpintería con estructura de perfil de aluminio extrusionado para coronación, montantes y travesaños, anodizado químico electrostático térmico y acústico.

En el caso de la mampara ciega llevará un tablero a una cara canteado, con núcleo de aglomerado de 16mm. de espesor cada uno, revestido por ambas caras mediante lámina de papel melamínicas, clipado a la estructura mediante grapas de presión ocultas, quedando una cámara para la instalación de panel termoacústico de lana mineral, con separadores antivibración.

En el caso de la mampara acristalada llevará un acristalamiento con vidrios transparentes laminados de 55.1mm con butiral de polivinilo incoloro.

La **carpintería interior** será en general de tableros contrachapados a ambos lados, para panelar y lacar según la posición de la carpintería, con tapajuntas, herrajes, cerraduras y manillas según el correspondiente plano de memoria de carpinterías, de la documentación gráfica que se aporta en este documento.

En los espacios resueltos con mamparas acristaladas en los que se disponga una puerta también acristalada esta será de vidrio templado transparente integrada en la misma.

También se colocarán puertas metálicas contra incendios pivotantes galvanizadas más antifinger con dos chapas de acero de 0,8mm ensambladas entre sí sin soldadura y relleno de material ignífugo con doble capa de lana de roca de alta densidad, panelada en ambas caras.

## 2.5 SISTEMA DE ACABADOS

Se indicarán las características y prescripciones de los acabados de los paramentos a fin de cumplir los requisitos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

### - Características y prescripciones de los acabados.

Los materiales a emplear en los **pavimentos** serán:

En general	Falso suelo registrable madera natural, antideslizante clase 1
Aseos y Vestuarios	Vinílico, antideslizante clase 2
Aseos	Gres porcelánico, antideslizante clase 2
Z. representativas	Gres porcelánico, antideslizante clase 1
Despacho a reparar	Tarima flotante madera natural

Los materiales a emplear en los **paramentos verticales** serán:

En general	Pintura plástica acrílica lisa mate antimoho
Aseos	Alicatados gres porcelánico hasta una altura de 2,10 metros
Aseos	Vinílico hasta una altura de 2,10 metros

Los materiales a emplear en los **techos** serán:

En general	Paneles de lana de roca acústico
Otros	Placas de yeso laminado de 13mm. de espesor, colocadas sobre una estructura oculta de acero galvanizado.

La barandilla estará realizada con tubos huecos de acero laminado en frío.

Todos los colores serán a determinar por la Dirección Facultativa.

## 2.6 SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES

Se indicarán los datos de partida, los objetivos a cumplir, las prestaciones y las bases de cálculo para cada uno de los subsistemas siguientes:

1. Protección contra incendios, pararrayos, electricidad, alumbrado, ascensores transporte, fontanería, evacuación de residuos líquidos y sólidos, ventilación, telecomunicaciones, etc.
2. Instalaciones térmicas del edificio proyectado y su rendimiento energético, suministro de combustibles, ahorro de energía e incorporación de energía solar térmica o fotovoltaica y otras energías renovables.

Sistema de acondicionamiento.

Los materiales y sistemas elegidos garantizan unas condiciones de higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcanzan condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio haciendo que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

En cuanto a la gestión de residuos, se dispone de almacén de contenedores en el edificio, cumpliendo las características en cuanto a diseño y dimensiones del DB-HS-2 Recogida y evacuación de residuos.

Con respecto a las condiciones de salubridad interior, se dispone de un sistema de ventilación mecánica, en las zonas a intervenir, cumpliendo con el caudal de ventilación mínimo para cada uno de los locales y las condiciones de diseño y dimensionado indicadas en DB-HS-3.

Instalaciones.

El edificio está dotado de la correspondiente instalación de fontanería y saneamiento, para el abastecimiento y evacuación de las aguas. Ver apartado 4.1.1 y 4.1.2 de la memoria de instalaciones del edificio.

El edificio está dotado de la correspondiente instalación de electricidad, dado que la parcela dispone de este servicio. Ver apartado 4.1.4 de la memoria de instalaciones del edificio.

El edificio está dotado de un sistema de climatización formado por unidad exterior e interiores que acondicionan el ambiente interior. La ventilación se realiza de manera mecánica consiguiendo la renovación de aire adecuada. Ver apartado 4.1.3 de la memoria de instalaciones del edificio.

## **2.7 EQUIPAMIENTO**

*Definición de aseos, oficio, equipamiento industrial, etc.*

En los aseos y vestuarios nuevos y a reformar se completan con las piezas sanitarias necesarias. Las piezas previstas serían inodoros con tanque bajo, lavabos de encimera ancladas convenientemente a pared, y en el caso del aseo adaptado sus piezas sanitarias también serán adaptadas. Estos elementos irán dotados de las barras de apoyo rectas y dobles abatibles correspondientemente así como de portarrollos de acero inoxidable. También están previstos dispensadores de toallas de papel también de acero inoxidable. La grifería en estos casos también será adaptada con los mecanismos oportunos.

Suministro e instalación de taquillas en los vestuarios fabricadas en tablero fenólico de alta presión y bancos con función de asiento.

Cortinas enrollables en todos los espacios que tienen carpinterías exteriores incluso algunas estarán motorizadas.

Amueblamiento de oficio formado por muebles bajos con dotación de electrodomésticos.

Instalación de sistema de audiovisuales en salas reuniones.