

01. Memoria descriptiva

**HOJA EN BLANCO**

## 1.1 Agentes

<b>Promotor:</b>	Autoridad Portuaria de Vigo CIF: Q-3667002-D Praza Da Estrela nº1 [36.201_Vigo]
<b>Arquitectos:</b>	Jordi Castro Andrade [COAG 3.210] María González Ferro [COAG 3.087]  Policarpo Sanz 17, 1º-A [36.202_VIGO]

## 1.2 Información previa

### **Antecedentes y condicionantes de partida:**

El proyecto de los edificios de los soportales del Berbés, situados en el Puerto Pesquero de Vigo se realizó en el año 1.947 por el Ingeniero Eduardo Cabello para la Junta del Puerto y Ría de Vigo. Dichos edificios se destinarían a oficinas de armadores y se situarían en el relleno de la antigua playa de San Francisco, frente a la lonja del Berbés. Ambos edificios muestran un lenguaje ecléctico de base neobarroca.

En adelante llamaremos edificio A al más próximo a la rotonda que cruza con la Calle Gaitero Ricardo Portela, que consta de unas dimensiones de 80,28 metros de longitud por un ancho de 20,10 metros y edificio B al que comparte medianera con la actual oficina de la seguridad social, que consta de unas dimensiones de 64,20 metros de longitud por un ancho de 20,10 metros.

Ambos están resueltos en tres plantas más bajo cubierta, esta última irregular y construida a posteriori progresivamente, y que no colmata la edificaciónes sino que se retranquea en su fachada principal y no está totalmente ocupada, dejando aparecer algunas terrazas. La cubierta a dos aguas se compone también de elementos que sobresalen, como polipastos o huecos de ascensor y escaleras.

En planta baja sendos edificios cuentan con un soportal en la fachada a la Avenida de Beiramar, apoyado sobre pilares con arcos de medio punto entre ellos.

El edificio, en su estado actual, queda reflejada en el reportaje fotográfico que se acompaña.

**Emplazamiento:** Los edificios se sitúan en Avenida da Beiramar, Puerto Pesquero de Vigo.



**Entorno físico:**

La parcela en la que se sitúa la edificación se encuentra delimitada por los siguientes lindes:

- Noroeste: Avenida da Beiramar, lonja del Berbés
- Sureste: Rúa de Jacinto Benavente
- Noreste: Edificación exenta, locales comerciales
- Suroeste: Oficina de la seguridad social

**Normativa urbanística:**

La parcela está englobada, según el PXOU del Concello de Vigo, con aprobación definitiva del 24 de abril de 1.993, como PLAN ESPECIAL ZONA PORTUARIA.

En el PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE VIGO aprobado definitivamente con fecha del 1 de diciembre del año 2.000, la edificación está dentro de la Ordenanza 10: Muelles y Dársenas Pesqueras de El Berbés.

Dentro del Plan de Usos del Puerto de Vigo y actual Delimitación de Espacios y Usos Portuarios (DEUP), esta edificación se encuentra en un Área Vinculada al uso Portuario Complementario como uso básico y específico.

### 1.2.1 Datos urbanísticos

La parcela está definida como **ÁREA VINCULADA AL USO PORTUARIO COMPLEMENTARIO** según la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del Puerto de Vigo, Orden FOM/822/2015, de 13 de abril, publicada el 06.05.2015.

#### Superficie Parcela

Superficie total parcela objeto de intervención: 4.851,48 m<sup>2</sup> (según documentación aportada por la Autoridad Portuaria)

**Destino del inmueble:** El uso de la edificación es para Oficinas de uso Marítimo-Pesquero.

**Servicios urbanísticos:** Dispone de los siguientes servicios urbanísticos:

- Acceso por vial público
- Suministro de energía eléctrica
- Suministro de agua potable
- Alumbrado público
- Red de saneamiento
- Telecomunicaciones

Se mantiene el volumen de la edificación original.

### 1.2.2 Ficha Urbanística

Según el PXOM del Concello de Vigo, estas son las características que deben cumplir las edificaciones clasificadas dentro de la Ordenanza 10, grado 2º.

PXOM de VIGO		
	NORMATIVA	PROYECTO
<b>Alineaciones</b>	Definidas en planos	CUMPLE Se mantiene el volumen de la edificación existente.
<b>Altura máxima</b>	Consolidación de la edificación existente	CUMPLE. Se consolida la edificación existente.
<b>Ocupación</b>	50% del total del ámbito	CUMPLE Se consolida la edificación existente.
<b>Edificabilidad máxima</b>	2.216,45m <sup>2</sup>	CUMPLE Se consolida la edificación existente.

### 1.3 Descripción del proyecto

#### Descripción general del edificio:

Con el presente proyecto se busca acondicionar una serie de oficinas existentes en el Edificio de los Soportales del Berbés. La intervención incluye la reforma de núcleos de conexión vertical interior así como la redistribución de oficinas, buscando un mejor aprovechamiento y mejores calidades en los espacios interiores.

La nueva distribución de oficinas responderá a una modulación que permita adaptar los espacios en función de la futura demanda.

Se incluye la reforma y ampliación de la planta bajo cubierta con el fin de optimizar la superficie útil y dar solución a la deficiente impermeabilización de la cubierta actual.

El acondicionamiento incluye la renovación de todas las instalaciones para su uso, cumpliendo los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad resultado de la aplicación del CTE.

#### EDIFICIO A

El edificio cuenta con una superficie construida en planta baja de 1.376 m<sup>2</sup>, 1.614 m<sup>2</sup> en planta primera y planta segunda y 179 m<sup>2</sup> construidos bajo cubierta. La conexión entre plantas se resuelve a través de un nuevo núcleo de escaleras y ascensor situado en el vano del arco 11.

En planta baja el acondicionamiento se limita un área de 43 m<sup>2</sup> en el cual se ubica el nuevo núcleo de escalera y ascensor, un lobby y un cuarto de instalaciones.

En planta primera el acondicionamiento se limita a un área de 262 m<sup>2</sup> en el cual se ubica el nuevo núcleo de escalera y ascensor, una sala común, un núcleo de aseos, un cuarto de instalaciones y dos oficinas.

En planta primera el acondicionamiento se limita a un área de 261 m<sup>2</sup> en el cual se ubica el nuevo núcleo de escalera y ascensor, una sala común, un núcleo de aseos, un cuarto de instalaciones y tres oficinas.

En planta bajo cubierta la superficie construida se amplía hasta los 422 m<sup>2</sup> regularizando su perímetro y retranqueándolo 2,45 m de la fachada principal y 1,80 m de la fachada trasera. A dicha planta llegarán el núcleo de escalera y ascensor y contará con un núcleo de aseos, un cuarto de limpieza, espacio para instalaciones y dos oficinas.

#### EDIFICIO B

El edificio cuenta con una superficie construida en planta baja de 1.097 m<sup>2</sup>, 1.290 m<sup>2</sup> en planta primera y planta segunda y 755 m<sup>2</sup> construidos bajo cubierta. La conexión entre plantas se realiza a través de 5 núcleos de escaleras de los cuales se interviene sólo en dos (Núcleo 1 en fachada lateral y Núcleo 2 en línea con el vano del arco 12) y se añade uno nuevo donde se instalan dos ascensores.

En planta baja el acondicionamiento se limita a los dos núcleos de escaleras y un área de 128 m<sup>2</sup> en el que se ubicará un lobby, dos ascensores y un área de cuartos de instalaciones.

En planta primera el acondicionamiento se limita a los dos núcleos de escaleras y un área de 287 m<sup>2</sup> en el que se ubicarán los ascensores, una sala común, espacios de circulación, aseos, patinillos de instalaciones y una gran oficina.

En planta segunda el acondicionamiento se hace en la totalidad de la planta. Los núcleos de escaleras 3, 4 y 5 se anulan.

Dicha planta contará con sala común, núcleo de ascensores y patinillos, dos núcleos de aseos y siete oficinas y dos laboratorios.

En planta bajo cubierta la superficie construida se amplía hasta los 1.084 m<sup>2</sup> regularizando su perímetro y retranqueándolo 2,45m de la fachada principal y 1,75 de la fachada lateral. A dicha planta llegarán los dos núcleos de escaleras, los dos ascensores y contará con dos núcleos de aseos, un cuarto de instalaciones, otro para limpieza y espacio para seis oficinas. Además, en fachada trasera, se reservará espacio para máquinas de instalaciones.

La carpintería exterior en ambos edificios se sustituye en aquellas zonas donde el interior se acondiciona por carpintería de aluminio sin modificación de huecos. Los paños de planta primera se resuelven con un gran fijo y dos paños oscilobatientes laterales. Las ventanas balconeras contarán con dos hojas abatibles.

En planta primera los huecos se resuelven con un único paño pivotante de eje central.

En planta bajo cubierta la fachada se resuelve en vidrio con carpintería de aluminio hacia Avenida Beiramar. La fachada hacia Jacinto Benavente cuenta con paños ciegos para las zonas que albergarán aparatos de instalaciones y paños de vidrio para la iluminación y ventilación de los espacios de circulación. En el caso del edificio B, el alzado lateral se resuelve de igual modo.

- Programa de necesidades:** Con el presente Proyecto de Ejecución de Acondicionamiento se definen las obras necesarias para la transformación de la edificación existente y adecuarse al uso de oficinas requerido.
- Uso característico del edificio:** El uso principal de la edificación es de oficinas.
- Otros usos previstos:** No se prevén otros usos diferentes del descrito.
- Relación con el entorno:** Todas las zonas de trabajo se han configurado para que disfruten de un contacto directo con el entorno y con el ámbito del puerto.
- Cumplimiento del CTE:** Descripción de las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE:

Son requisitos básicos, conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, los relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

Se establecen estos requisitos con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, debiendo los edificios proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan estos requisitos básicos.

#### Requisitos básicos relativos a la funcionalidad:

1. Utilización, 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.

*Se trata del acondicionamiento de un edificio de oficinas. Tanto en la redistribución de los espacios como en la dotación de las nuevas instalaciones ha primado el favorecer el desarrollo de un ambiente de trabajo de calidad.*

2. Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.

*La intervención Cumplirá con lo dispuesto por el Decreto 35/2000 de Supresión de barreras arquitectónicas y por el DB-SUA de Código Técnico. Para ello el Edificio A contará con un nuevo núcleo de escalera y ascensor y en el Edificio B se reformarán dos de sus cinco núcleos de comunicación vertical además de añadir uno nuevo para la instalación de dos ascensores.*

3. Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

*Se ha proyectado la edificación de tal manera, que se garanticen los servicios de telecomunicación (conforme al D. Ley 401/2003, de 4 de Abril sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicación y sus modificaciones), así como de telefonía y audiovisuales.*

4. Facilitación para el acceso de los servicios postales, mediante la dotación de las instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales, según lo dispuesto en su normativa específica.

*La edificación cuenta con casillero postal.*

#### Requisitos básicos relativos a la seguridad:

**Seguridad estructural**, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

*Las obras que afectan a la estructura original del edificio relativas a núcleos*



*de comunicación vertical se resuelven de tal modo que se garantiza la estabilidad y buen funcionamiento de forjados, vigas y pilares. La nueva estructura de planta bajo cubierta queda definida en el apartado de estructuras incluida en este documento.*

**Seguridad en caso de incendio**, de tal forma 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.

*Condiciones urbanísticas: el edificio es de fácil acceso para los bomberos.*

*El espacio exterior inmediatamente próximo al edificio cumple las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción de incendios tal y como se recoge en el DB-SI.*

*El acceso está garantizado ya que los huecos cumplen las condiciones de separación. No se produce incompatibilidad de usos.*

**Seguridad de utilización**, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

*La configuración de los espacios, los elementos fijos y móviles que se instalen en la edificación, se proyectarán de tal manera que puedan ser usados para los fines previstos dentro de las limitaciones del uso del edificio que se describen más adelante sin que suponga riesgo de accidentes para los usuarios del mismo.*

#### **Requisitos básicos relativos a la habitabilidad:**

**Higiene, salud y protección del medio ambiente**, 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.

*La edificación reúne los requisitos de habitabilidad, salubridad, ahorro energético y funcionalidad exigidos para este uso.*

*El conjunto dispone de medios que impiden la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones, y dispone de medios para impedir su penetración o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños.*

*Así mismo, dispone de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida.*

*La edificación dispone 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.

*Dispone 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.*

*Se ha proyectado el acondicionamiento de sendos edificios de tal manera que se garantice la seguridad de los ocupantes en caso de incendio conforme al Código Técnico de la Edificación.*

**Protección contra el ruido**, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

*Todos los elementos constructivos verticales (particiones interiores, paredes separadoras de zonas comunes interiores, fachadas) cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.*

*Todos los elementos constructivos horizontales (forjados generales separadores de cada una de las plantas, cubiertas), cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.*

**Ahorro de energía y aislamiento térmico**, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

*Las características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, permiten la reducción del riesgo de aparición de humedades de condensaciones superficiales e intersticiales que puedan perjudicar las características de la envolvente.*

*Se ha tenido en cuenta especialmente el tratamiento de los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.*

*Los edificios dispondrán de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones.*

**Cumplimiento de otras normativas específicas:**

Cumplimiento de la norma

**Estatales:**

TELECOMUNICAC.	R.D. Ley 401/2003 de 4 de Abril sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicación.
REBT	Real Decreto 842/ 2002 de 2 de agosto de 2002, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
RITE	Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios y sus instrucciones técnicas complementarias. Será necesario realizar Memoria Técnica en el proyecto de ejecución, pues la potencia prevista para la edificación supera los 70 KW.

**Otras:****Autonómicas:**

Accesibilidad	Cumplirá Decreto 35/2000, de supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.
Protección Acústica de Galicia	Cumplirá con el Decreto 106/2015, sobre Contaminación Acústica de Galicia.

**Descripción de la geometría del edificio:**

El proyecto básico de acondicionamiento posee y consolida la geometría original de la edificación original.

Volumen:	El volumen de los edificios sólo se ve alterado en planta bajo cubierta, se consolida el volumen de la edificación existente.
Accesos:	Sendos edificios cuentan con acceso desde Avenida Beiramar y a mayores, el Edificio B, desde fachada lateral.
Evacuación:	Los edificios cuentan con linderos a vía pública en todas sus fachadas.

## Cuadro de Superficies útiles y construidas:

EDIFICIO A		
<b>PLANTA BAJA</b>		
Lobby	19.62	m <sup>2</sup>
Sala de instalaciones	13.56	m <sup>2</sup>
Garaje	48.60	m <sup>2</sup>
<b>Superficie Útil Acondicionada Planta Baja</b>	<b>81.78</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie Construida Acondicionada Planta Baja</b>	<b>94.09</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>PLANTA PRIMERA</b>		
Oficina 1.01	50.56	m <sup>2</sup>
Oficina 1.02	125.12	m <sup>2</sup>
Sala común 1.01	32.81	m <sup>2</sup>
Distribuidor	3.22	m <sup>2</sup>
Aseo 01	7.01	m <sup>2</sup>
Aseo 02	5.51	m <sup>2</sup>
Instalaciones	3.41	m <sup>2</sup>
Escalera	7.40	m <sup>2</sup>
<b>Superficie Útil Acondicionada Planta Primera</b>	<b>235.05</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie Construida Acondicionada Planta Primera</b>	<b>254.64</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>PLANTA SEGUNDA</b>		
Oficina 2.01	50.66	m <sup>2</sup>
Oficina 2.02	89.86	m <sup>2</sup>
Oficina 2.03	34.44	m <sup>2</sup>
Sala común 2.01	32.82	m <sup>2</sup>
Distribuidor	3.22	m <sup>2</sup>
Aseo 01	7.01	m <sup>2</sup>
Aseo 02	5.52	m <sup>2</sup>
Instalaciones	3.41	m <sup>2</sup>
Escalera	7.39	m <sup>2</sup>
<b>Superficie Útil Acondicionada Planta Segunda</b>	<b>234.34</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie Construida Acondicionada Planta Segunda</b>	<b>253.72</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>PLANTA TERCERA</b>		
Oficina 3.01	157.50	m <sup>2</sup>
Oficina 3.02	103.96	m <sup>2</sup>
Sala común 3.01	22.99	m <sup>2</sup>

Distribuidor	44.40	m <sup>2</sup>
Aseo 01	4.82	m <sup>2</sup>
Aseo 02	4.82	m <sup>2</sup>
Instalaciones	3.41	m <sup>2</sup>
Limpieza	3.44	m <sup>2</sup>
Escalera	7.39	m <sup>2</sup>
<b>Superficie Útil Acondicionada Planta Tercera</b>	<b>352.74</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie Construida Acondicionada Planta Tercera</b>	<b>375.21</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUP. ÚTIL ACONDICIONADA EDIFICIO A</b>	<b>903.91</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUP. CONSTRUIDA ACONDICIONADA EDIFICIO A</b>	<b>977.66</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

<b>EDIFICIO B</b>
-------------------

**PLANTA BAJA**

Lobby	31.96	m <sup>2</sup>
Instalaciones	84.20	m <sup>2</sup>
Núcleo de comunicación 1	14.36	m <sup>2</sup>
Núcleo de comunicación 2	16.90	m <sup>2</sup>
<b>Superficie Útil Acondicionada Planta Baja</b>	<b>147.42</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie Construida Acondicionada Planta Baja</b>	<b>172.34</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**PLANTA PRIMERA**

Oficina 1.01	135.03	m <sup>2</sup>
Sala común 1.01	33.65	m <sup>2</sup>
Aseo 01	11.77	m <sup>2</sup>
Aseo 02	11.65	m <sup>2</sup>
Núcleo de comunicación 1	15.24	m <sup>2</sup>
Núcleo de comunicación 2	14.01	m <sup>2</sup>
Circulación	57.58	m <sup>2</sup>
<b>Superficie Útil Acondicionada Planta Primera</b>	<b>278.94</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie Construida Acondicionada Planta Primera</b>	<b>330.46</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**PLANTA SEGUNDA**

Oficina 2.01	66.56	m <sup>2</sup>
Oficina 2.02	129.69	m <sup>2</sup>
Oficina 2.03	129.69	m <sup>2</sup>
Oficina 2.04	129.27	m <sup>2</sup>
Oficina 2.05 (Laboratorios Goberna)	130.28	m <sup>2</sup>
Oficina 2.06	86.00	m <sup>2</sup>

Oficina 2.07	197.93	m <sup>2</sup>
Sala común 2.01	33.65	m <sup>2</sup>
Aseo 01	10.44	m <sup>2</sup>
Aseo 02	5.27	m <sup>2</sup>
Aseo 03	10.44	m <sup>2</sup>
Aseo 04	11.77	m <sup>2</sup>
Aseo 05	11.65	m <sup>2</sup>
Núcleo de comunicación 1	15.40	m <sup>2</sup>
Núcleo de comunicación 2	14.02	m <sup>2</sup>
Circulación	185.64	m <sup>2</sup>
Instalaciones	8.19	m <sup>2</sup>
<b>Superficie Útil Acondicionada Planta Segunda</b>	<b>1.175,89</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie Construida Acondicionada Planta Segunda</b>	<b>1.277,18</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**PLANTA TERCERA**

Oficina 3.01	148.97	m <sup>2</sup>
Oficina 3.02	104.91	m <sup>2</sup>
Oficina 3.03	104.91	m <sup>2</sup>
Oficina 3.04	104.75	m <sup>2</sup>
Oficina 3.05	69.20	m <sup>2</sup>
Oficina 3.06	159.38	m <sup>2</sup>
Sala común 3.01	16.98	m <sup>2</sup>
Aseo 1	6.72	m <sup>2</sup>
Aseo 2	9.10	m <sup>2</sup>
Aseo 3	9.05	m <sup>2</sup>
Limpieza	3.20	m <sup>2</sup>
Núcleo de comunicación 1	13.29	m <sup>2</sup>
Núcleo de comunicación 2	14.30	m <sup>2</sup>
Circulación	149.17	m <sup>2</sup>
Instalaciones	8.19	m <sup>2</sup>
<b>Superficie Útil Acondicionada Planta Tercera</b>	<b>922.12</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie Construida Acondicionada Planta Tercera</b>	<b>967.23</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

<b>TOTAL SUP. ÚTIL ACONDICIONADA EDIFICIO B</b>	<b>2.524,37</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUP. CONSTRUIDA ACONDICIONADA EDIFICIO B</b>	<b>2.747,21</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**Descripción general de los parámetros que determinen las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al:**

(Se entiende como tales, todos aquellos parámetros que nos condicionan la elección de los concretos sistemas del edificio. Estos parámetros pueden venir determinados por las condiciones del terreno, de las parcelas colindantes, por los requerimientos del programa funcional, etc.)

**A. Sistema estructural:**

**A.1 Cimentación:**

El estudio Geotécnico no es necesario al tratarse del acondicionamiento de una edificación existente, en la intervención en la estructura es puntual.

**A.2 Estructura portante:**

Descripción del sistema:

El sistema estructural de la edificación existente, consta de muros de carga de sillería de granito, y de pilares, vigas y losas de hormigón armado.

Parámetros:

El uso previsto del edificio queda definido en el apartado dedicado al programa de necesidades de la presente memoria descriptiva.

Las bases de cálculo adoptadas y el cumplimiento de las exigencias básicas de seguridad se ajustan a los documentos básicos del CTE.

**A.3 Estructura horizontal:**

Descripción del sistema:

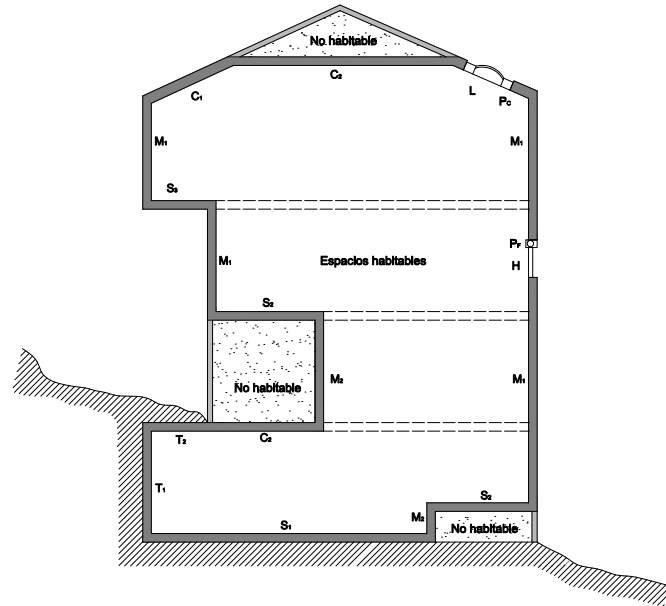
La edificación existente cuenta con una estructura horizontal resuelta con losas de hormigón armado. El sistema de cubierta se resuelve sobre la estructura existente mediante una estructura ligera metálica. La solera existente se encuentra en contacto directo con el terreno.

**B. Sistema envolvente:**

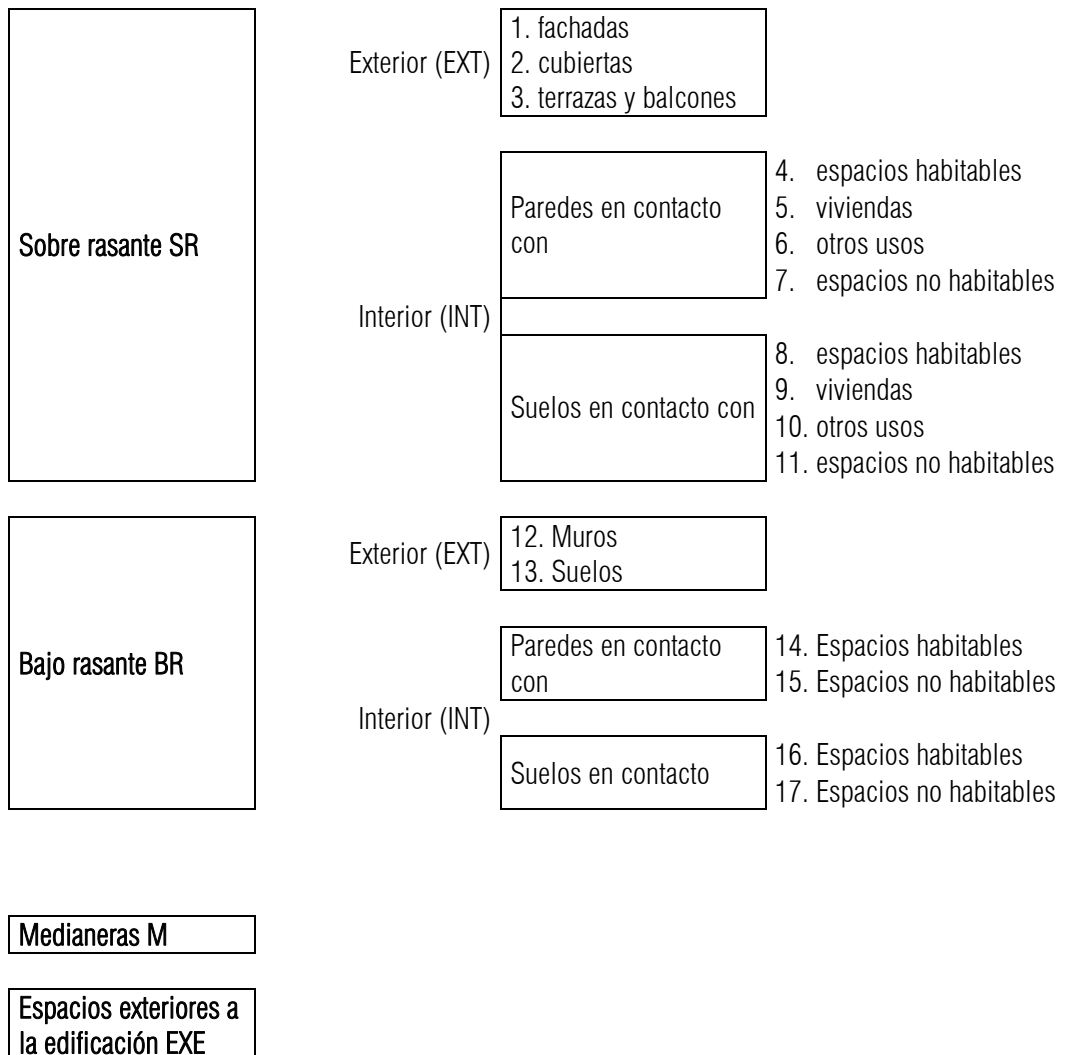
Conforme al “Apéndice A: Terminología”, del DB-HE se establecen las siguientes definiciones:

**Envolvente edificatoria:** Se compone de todos los *cerramientos* del edificio.

**Envolvente térmica:** Se compone de los *cerramientos* del edificio que separan los recintos *habitables* del ambiente exterior y las *particiones interiores* que separan los *recintos habitables* de los *no habitables* que a su vez estén en contacto con el ambiente exterior.



Esquema de la envolvente térmica de un edificio (CTE, DB-HE)





## B.1 Fachadas

Descripción del sistema: *Los muros son de sillería de piedra.*

*Hacia el interior se resolverá mediante un trasdosado autoportante con estructura de perfilera de acero galvanizado, aislamiento mediante paneles de lana mineral y revestimiento de placas de yeso laminado.*

*La carpintería exterior se realizará en aluminio con rotura de puente térmico y doble vidrio bajo emisivo con cámara de aire.*

Parámetros Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo.

*El peso propio de los distintos elementos que constituyen las fachadas se consideran al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc.*

Salubridad: Protección contra la humedad

*Para la adopción del sistema envolvente correspondiente a la fachada, se ha tenido en cuenta la zona pluviométrica en la que se ubicará y el grado de exposición al viento, así como el sistema constructivo ya existente. Para resolver las soluciones constructivas se tendrá en cuenta las características del revestimiento exterior previsto y del grado de impermeabilidad exigido en el CTE.*

Salubridad: Evacuación de aguas

*La evacuación de aguas de cubierta se efectuará por caída libre, cumpliendo en todo caso lo estipulado en DB HS.*

Seguridad en caso de incendio

Propagación exterior; resistencia al fuego El para uso residencial Vivienda, Comercial, Administrativo y Aparcamiento.

*Distancia entre huecos de distintas edificaciones o sectores de incendios: se tendrá en cuenta la presencia de edificaciones colindantes. Los parámetros seleccionados suponen la adopción de las soluciones concretas que se reflejan en los planos de plantas, fachadas y secciones que componen el proyecto.*

*Accesibilidad por fachada; se ha tenido en cuenta los parámetros dimensionales (ancho mínimo, altura mínima libre o gálibo y la capacidad portante del vial de aproximación. La altura de evacuación descendente no es superior a 9 m.*

#### Seguridad de utilización

*El edificio tiene una altura inferior a 60 m.*

#### Aislamiento acústico

*Parámetros que determinan las previsiones técnicas.*

*Se cumplirán las condiciones recogidas en el CTE, documento Básico HR.*

#### Limitación de demanda energética

*Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se ha tenido en cuenta además la transmitancia media de los muros de cada fachada, incluyendo en el promedio los puentes térmicos integrados en las fachadas, la transmitancia media de huecos de fachadas para cada orientación y el factor solar modificado medio de huecos de fachadas para cada orientación.*

## **B.2 Cubiertas**

**Descripción del sistema:** *La cubierta de ambas edificaciones se resolverán mediante dos soluciones diferentes: una cubierta a dos aguas ejecutada con una estructura de acero sobre la cual se llevará a cabo una cubrición mediante un panel sandwich metálico; por otro lado tendremos una cubierta planta invertida aislada transitable.*

**Parámetros** Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo

*El peso propio de los distintos elementos que constituyen las cubiertas se consideran al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc.*

Salubridad: Protección contra la humedad

*Para la adopción del sistema envolvente correspondiente a la cubierta, se ha tenido en cuenta la zona pluviométrica en la que se ubicará y el grado de exposición al viento. Para resolver las soluciones constructivas se tendrá en cuenta las características del revestimiento exterior previsto y del grado de impermeabilidad exigido en el CTE.*

Salubridad: Evacuación de aguas

*En cubierta se prevén los sistemas necesarios para la evacuación del agua, cumpliendo en todo caso lo estipulado en DB HS.*

Seguridad en caso de incendio

*Se justifica en el anexo DB SI*

Seguridad de utilización

*La cubierta no es transitable por lo que no se prevé el acceso a la misma, salvo para la realización de labores de mantenimiento y reparación.*

Aislamiento acústico

*Se cumplirán las condiciones recogidas en el CTE, documento Básico HR.*

Limitación de demanda energética

*Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se ha tenido en cuenta además la transmitancia media de la cubierta, el factor solar.*

**B.3 Muros bajo rasante**

Descripción del sistema:

*No procede al no existir en el proyecto*

**B.4 Solera**

Descripción del sistema:

*La solera existente se encuentra en contacto directo con el terreno. Puesto que en planta baja no se resuelve ningún espacio vividero, se mantendrá una solución de recrecido aligerado acabado en un pavimento pétreo.*

Parámetros Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo

*El peso propio de los distintos elementos que constituyen las soleras se consideraran al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc.*

Salubridad: Protección contra la humedad

*Para la adopción del sistema envolvente correspondiente a las soleras, se ha tenido en cuenta el nivel freático y el tipo de suelo en la que se ubicará. Para resolver las soluciones constructivas se tendrá en cuenta lo exigido en el CTE.*

Salubridad: Evacuación de aguas

*Se justifica en el anexo DB HS*

Seguridad en caso de incendio

*Se justifica en el anexo DB SI*

Seguridad de utilización

*No procede*

Aislamiento acústico

*Se cumplirán las condiciones recogidas en el CTE, documento Básico HR.*

Limitación de demanda energética

*No procede*

### C. Sistema de compartimentación:

Se definen en este apartado los elementos de cerramiento y particiones interiores. Los elementos seleccionados cumplen con las prescripciones del Código Técnico de la Edificación, cuya justificación se desarrolla en la memoria de proyecto de ejecución en los apartados específicos de cada Documento Básico.

Se entiende por partición interior, conforme al “Apéndice A: Terminología” del Documento Básico HE1, el elemento constructivo del edificio que divide su interior en recintos independientes. Pueden ser verticales u horizontales.

Se describirán también en este apartado aquellos elementos de la carpintería que forman parte de las particiones interiores (carpintería interior).

	Descripción del sistema:
Partición 1	Tabiquería seca de cartón-yeso con subestructura de acero galvanizado, emplastecido y pintado. En el caso de locales húmedos el acabado será azulejado.
Partición 2	Carpintería interior de la edificación: madera.
	<p>Parámetros:</p> <p>Descripción de los parámetros determinantes para la elección de los sistemas de particiones: Ruido, Seguridad de Incendio, etc.</p>
Partición 1	Ruido y seguridad contra incendios
Partición 2	Ruido y seguridad contra incendios

#### D. Sistema de acabados:

Relación y descripción de los acabados empleados en el edificio, así como los parámetros que determinan las previsiones técnicas y que influyen en la elección de los mismos.

Revestimientos exteriores	Descripción del sistema:
Revestimiento 1	Pintura para exteriores en planta tercera
	Parámetros que determinan las previsiones técnicas
Revestimiento 1	Salvaguardar las condiciones de salubridad y confort frente a los agentes exteriores.

**Revestimientos interiores**

Revestimiento 1  
Revestimiento 2

Descripción del sistema:

Pintura plástica blanca mate.

Aplacado cerámico.

Revestimiento 1  
Revestimiento 2

Parámetros que determinan las previsiones técnicas

Salvaguardar las condiciones de salubridad y confort.

Salvaguardar las condiciones de salubridad y confort.

**Solados**

Solado 1  
Solado 2  
Solado 3

Descripción del sistema:

Pavimento continuo de parquet industrial de roble

Pavimento porcelánico

Pavimento de granito

Solado 1  
Solado 2  
Solado 3

Parámetros que determinan las previsiones técnicas

Salvaguardar las condiciones de salubridad y confort.

Salvaguardar las condiciones de salubridad y confort.

Salvaguardar las condiciones de salubridad y confort.

**Cubierta**

Cubierta 1

Descripción del sistema:

Inclinada a dos aguas

Cubierta 1

Parámetros que determinan las previsiones técnicas

Salvaguardar las condiciones de salubridad y confort frente a los agentes exteriores.

**E. Sistema de acondicionamiento ambiental:**

Entendido como tal, la elección de materiales y sistemas que garanticen las condiciones de 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.

Las condiciones aquí descritas deberían ajustarse a los parámetros establecidos en el Documento Básico HS (Salubridad), en particular a los siguientes:

HS 1  
Protección frente a la humedad

Se justifica en el apartado correspondiente.

HS 2 Recogida y evacuación de residuos	Se justifica en el apartado correspondiente.
---	--

HS 3 Calidad del aire interior	Se justifica en el apartado correspondiente.
-----------------------------------	--

#### F. Sistema de servicios:

Se entiende por sistema de servicios el conjunto de servicios externos al edificio necesarios para el correcto funcionamiento de éste.

Abastecimiento de agua	La instalación cumplirá las condiciones de diseño, dimensionado, ejecución, productos de construcción, uso y mantenimiento que se relacionan en la DB HS 4. En particular, deberá garantizar que el suministro a los aparatos y equipamientos higiénicos.
------------------------	---

Evacuación de agua	La instalación (que únicamente se utilizará para la evacuación de aguas residuales y pluviales) cumplirá, en el proyecto de ejecución, las condiciones de diseño, dimensionado, ejecución, productos de construcción, uso y mantenimiento que se relacionan en la DB HS 5. El trazado de las conducciones será el más sencillo posible, con distancias y pendientes que faciliten la evacuación de residuos y la auto limpieza, de forma que sean accesibles para mantenimiento y reparación. Habrá cierres hidráulicos y sistemas de ventilación adecuados que permitan el buen funcionamiento de los mismos, así como la evacuación de gases mefíticos.
--------------------	--

Suministro eléctrico	El sistema de suministro eléctrico está garantizado por la compañía suministradora en la zona, existiendo ya en el viario público una acometida para la misma.
----------------------	--

Telefonía	El sistema de suministro de telefonía está garantizado por la compañía suministradora en la zona.
-----------	---

Telecomunicaciones	El sistema de telecomunicaciones está garantizado por la compañía suministradora en la zona, existiendo ya en el viario público una acometida para la misma.
--------------------	--

Recogida de basura

El sistema de recogida de basuras está garantizado por el Concello de Vigo.

Otros

-

#### 1.4 Prestaciones del edificio

Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. Se indicarán en particular las acordadas entre promotor y proyectista que superen los umbrales establecidos en CTE.

Requisitos básicos:	Según CTE		En proyecto	Prestaciones según el CTE en proyecto
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	De tal forma que no se produzcan en la edificación, o partes de la misma, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	De tal forma que los ocupantes puedan desalojar la edificación en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro de la propia edificación y de las colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
	DB-SU	Seguridad de utilización	DB-SU	De tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	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.
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	De tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
	DB-HE	Ahorro de energía y aislamiento térmico	DB-HE	De tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio. Cumple con la <b>UNE EN ISO 13 370: 1999</b> "Prestaciones térmicas de edificios. Transmisión de calor por el terreno. Métodos de cálculo".
				Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio



Funcionalidad	Utilización	R.D. 311/1992	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.
	Accesibilidad	R.D. 35/2000	De tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.
	Acceso a los servicios	R.D. 35/2000	De telecomunicación audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

Requisitos básicos:	Según CTE	En proyecto	Prestaciones que superan el CTE en proyecto
---------------------	-----------	-------------	---

Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	No procede
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	No procede
	DB-SU	Seguridad de utilización y accesibilidad	DB-SUA	No procede

Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	No procede
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	No procede
	DB-HE	Ahorro de energía	DB-HE	No procede

Funcionalidad	Utilización	ME	No procede
	Accesibilidad	Apart 4.2	
	Acceso a los servicios	Apart 4.3, 4.4 y otros	

### Limitaciones

Limitaciones de uso del edificio:	El edificio solo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto. La dedicación de algunas de sus dependencias a uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de licencia nueva.
Limitaciones de uso de las dependencias:	Ídem a lo anterior
Limitación de uso de las instalaciones:	Ídem a lo anterior

Arquitectos autores: Jordi Castro Andrade [COAG 3.210]



María González Ferro [COAG 3.087]



Director del Proyecto: José Enrique Escolar Piedras

