



IV. PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN

Índice General del Proyecto Básico y de Ejecución

I. MEMORIA

1. Memoria Descriptiva

- 1.1. Agentes
- 1.2. Información previa
- 1.3. Descripción del Proyecto
- 1.4. Definición y elección del tipo de mantenimiento de la instalación

2. Memoria Constructiva

- 2.1. Demoliciones
- 2.2. Particiones
- 2.3. Acabados
- 2.4. Instalaciones
- 2.5. Equipamiento

2. PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

3. MEDICIONES, PRESUPUESTOS Y JUSTIFICACIÓN

4. PLANOS

I. MEMORIA

CTE

1. Memoria Descriptiva

1.1. Agentes

Promotor: Junta General del Principado de Asturias.

Arquitecto: Alejandro Andrés Martínez
Colegiado: Nº 4695 COAA.
C/ La Luna, Nº 9, 1ºA, Oviedo

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto D. Alejandro Andrés Martínez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

1.2. Información previa

1.2.1. Antecedentes y condicionantes de partida

Por encargo del promotor, en nombre propio y en calidad de propietario, se redacta el presente Proyecto Básico y de Ejecución de reforma de una sala multiusos para su adecuación como oficinas en la planta baja del edificio administrativo de la Junta General del Principado sito en la C/ Cabo Noval 9. En Oviedo. El edificio objeto de reforma es un edificio institucional de equipamiento público administrativo.

El edificio se dispone entre medianeras.

El edificio objeto de Rehabilitación, fue construido en 1932 con proyecto de Julio Galán Carvajal y se destinó a oficinas de la Cámara de la Propiedad Urbana de Oviedo. En 1965 se realizaron diversas obras menores de mejora del edificio dirigidas por el mismo arquitecto. En 2007 fue objeto de una reforma y rehabilitación integral destinándose desde entonces al uso actual.

El edificio se compone de planta baja, entreplanta en uno de sus laterales, planta noble o primera, plantas segunda y tercera y planta bajo cubierta. Su estructura está formada por forjados mixtos, de bovedillas cerámicas y pilares, vigas y viguetas metálicas, excepto el suelo del bajo cubierta y la cubierta ejecutadas con estructura de madera, siendo los muros de carga perimetrales de fábrica de ladrillo y mampostería

La sala de reuniones y conferencias objeto de reforma cuenta con un espacio de acceso o antesala que también da acceso a una sala de reuniones de menor tamaño.

Tanto la Sala de Conferencias, como la sala de reuniones tienen ventilación a los patios existentes, y el espacio de acceso o antesala, tiene iluminación natural cenital a través de un lucernario existente.

Además los espacios están dotados de ventilación mecánica, acondicionamiento ambiental, iluminación artificial y telecomunicaciones.

Las obras proyectadas son de promoción pública con destino de equipamiento administrativo.

Además de las características físicas del terreno, de las características físicas del edificio y lo indicado anteriormente, no existen otros condicionantes de partida en el diseño de la obra que las propias consideraciones del programa propuesto por de la propiedad.

El objeto del presente proyecto es el de obtener las Licencias necesarias de los Organismos competentes, así como definir los trabajos a realizar para la ejecución de los espacios.

En el momento de comenzar la intervención del arquitecto que suscribe, el edificio se encuentra en uso.

1.2.2. Emplazamiento y entorno físico

Emplazamiento C/ Cabo Noval 9. Oviedo

Catastralmente la edificación se identifica con la siguiente referencia:
9249011TP6094N0001FE

Entorno físico El edificio administrativo donde se pretende realizar la actuación está situado en la C/ Cabo Noval 9, dentro del Núcleo Urbano de Oviedo.

El solar cuenta con los siguientes **servicios urbanos existentes**:

Acceso: el acceso se realiza desde una vía pública, y se encuentra pavimentado en su totalidad, y cuenta con encintado de aceras.

Abastecimiento de agua: el agua potable procede de la red municipal de abastecimiento.

Saneamiento: el edificio dispone de conexión con la red municipal de saneamiento.

Suministro de energía eléctrica: el edificio dispone de suministro de electricidad.

Tele comunicaciones: el edificio tiene acceso a las telecomunicaciones.

1.2.3. Normativa urbanística

1.3.1. Planeamiento urbanístico de aplicación

La Normativa Urbanística vigente en el Municipio y de aplicación al solar es Plan General de Ordenación Urbana de Oviedo. La normativa de obligado cumplimiento se describe en el anexo de la presente memoria.

El edificio se encuentra incluido dentro del Catálogo de Oviedo, con grado de protección Parcial I (p1)

1.3.2. Condiciones particulares de aplicación

El edificio administrativo objeto del proyecto se sitúan dentro de la zona calificada como suelo urbano consolidado, de uso predominante residencial.

Parámetros tipológicos. Condiciones de la Parcela.

El edificio cuenta con todos los servicios urbanísticos, así como la conexión con las infraestructuras de servicios de agua, saneamiento, electricidad, etc. estando calificada como suelo urbano.

Parámetros Volumétricos

Se sustituye el cierre de la sala existente ubicando el nuevo cierre en la zona porticada de patio que contaba con tres de sus lados cerrados por lo que no supone un aumento volumétrico.

Parámetros de Composición

El proyecto se limita a la reforma de espacios interiores respetando la composición y geometría de fachadas y cubiertas

1.3.

Descripción del Proyecto

1.3.1 Descripción general del Proyecto

Descripción general del edificio

El edificio objeto de reforma se trata de un edificio administrativo de la Junta General del Principado El inmueble se dispone adosado entre medianeras en manzana cerrada.

Programa de necesidades

El principal propósito de la actuación es reformar una sala multiusos para su adecuación como oficinas distribuyendo el espacio en tres despachos

El proyecto, no afecta al resto del edificio en cuanto a su envolvente, estructura, y ocupación, sólo se interviene en la zona antes citada.

Las condiciones y calidades del proyecto han sido expuestas por la propiedad, y el diseño responde fielmente a sus necesidades y expectativas.

Relación con el entorno

EL edificio está situado en el núcleo urbano de Oviedo, en suelo urbano consolidado, en un entorno de edificaciones en manzana cerrada,

Uso

El inmueble objeto de proyecto mantiene el uso administrativo

Otros usos previstos

No se proyectan.

1.3.2. Cumplimiento del CTE**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

El proyecto se realiza limitándose a las reformas anteriormente descritas, sin contemplar la actuación en el resto de espacios. El proyecto se realiza dotando a las zonas objeto de intervención de los espacios y las instalaciones que garanticen la adecuada realización de las funciones previstas en ellos

Las dimensiones de las dependencias cumplen con lo dispuesto por el Decreto de habitabilidad en vigor.

Las zonas objeto de reforma cumplen con las exigencias de Accesibilidad según la normativa de aplicación para este tipo de edificio.

El edificio está dotado de todos los servicios básicos, se ha proyectado la reforma de tal manera, que no se afecte a los servicios

Requisitos básicos relativos a la seguridad**1. Seguridad estructural.**

No se interviene en la estructura del edificio,

2. Seguridad en caso de incendio.

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.

No se modifica la estructura ni la envolvente del edificio.

No se produce incompatibilidad de usos, y no se prevén usos atípicos que supongan una ocupación mayor que la del uso normal.

No se colocará ningún tipo de material que por su baja resistencia al fuego, combustibilidad o toxicidad pueda perjudicar la seguridad del edificio o la de sus ocupantes.

Todos los elementos estructurales en la zona de intervención son resistentes al fuego durante un tiempo superior al exigido.

No se produce incompatibilidad de usos, y no se prevén usos atípicos que supongan una ocupación mayor que la del uso normal.

No se colocará ningún tipo de material que por su baja resistencia al fuego, combustibilidad o toxicidad pueda perjudicar la seguridad del edificio o la de sus ocupantes.

3. Seguridad de utilización.

La configuración de los espacios, los elementos fijos y móviles que se instalen en el edificio, se han proyectado de tal manera que puedan ser usados para los fines previstos dentro de las limitaciones de 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

1. Higiene, salud y protección del medio ambiente.

La reforma no modifica las condiciones iniciales de habitabilidad, salubridad, ahorro energético y funcionalidad del que disponga el edificio.

No se modifica la cubierta exterior del edificio, por lo que no se modifican las condiciones que impidan la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, o de condensaciones.

No se modifican los sistemas con los que cuenta el edificio para almacenar y extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida.

No se modifican los sistemas principales de ventilación del edificio. Únicamente se adaptan los caudales y terminales del local reformado, adaptándolo a los nuevos requisitos.

No se modifica el sistema de suministro de agua apta para el consumo.

El edificio dispone de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas y con las precipitaciones atmosféricas.

2. Protección frente al ruido.

Todos los elementos constructivos en la zona de intervención cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

3. Ahorro de energía y aislamiento térmico.

El proyecto no contempla la modificación de la envolvente exterior ni de los espacios calefactados del edificio.

El proyecto no contempla la modificación de la instalación de iluminación

Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio. Se reúnen los requisitos de habitabilidad, salubridad, ahorro energético y funcionalidad exigidos para este uso.

1.3.3 Descripción de la geometría del proyecto. Cuadro de superficies

Descripción de los locales y volumen

El edificio objeto de reforma se trata de un centro administrativo. El principal propósito de la actuación es reformar una sala multiusos para su adecuación como oficinas distribuyendo el espacio en tres despachos. Se sustituye el cierre de la sala existente ubicando el nuevo cierre en la zona porticada de patio.

Accesos

El edificio posee accesos desde la calle pública según figura en planos.

Evacuación

La edificación cuenta con lindero en contacto con espacio libre de uso público.

Cuadro de superficies:

Se presenta a continuación el cuadro de superficies objetos de intervención actuación:

ESTADO ACTUAL	SUPERFICIE ÚTIL INTERVENCION	SUPERFICIE CONSTRUIDA INTERVENCION
1. SALON POLIFUNCIONAL	51,45 m ²	61,74 m ²
2. PATIO	13,19 m ²	13,19 m ²
3. PATIO ZONA PORTICADA (TRES CIERRES)	7,14 m ²	7,14 m ²
TOTAL	58,59 + 13,19 m ²	68,88 + 13,19 m ²

ESTADO REFORMADO	SUPERFICIE ÚTIL INTERVENCION	SUPERFICIE CONSTRUIDA INTERVENCION
1. DESPACHO 1	19,42 m ²	61,74 m ²
2. DESPACHO 2	14,32 m ²	
3. DESPACHO 3	13,30 m ²	
4. PASILLO	9,75 m ²	
5. PATIO	13,19 m ²	13,19 m ²
TOTAL	56,79 + 13,19 m ²	68,88 + 13,19 m ²

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA DE INTERVENCION:

68,88 M 2

TOTAL SUPERFICIE AUMENTO DE VOLUMEN

0 m²

1.4. Definición y elección del tipo de mantenimiento de la instalación

1.4.1 Definición y elección del tipo de mantenimiento de la instalación

No es objeto del presente proyecto modificar las condiciones de seguridad ni elementos que garanticen las labores de cuidado, manutención, repasos y reparación del edificio.

Las soluciones planteadas se han elegido en función de obtener una buena durabilidad y un bajo coste de mantenimiento.

CTE

2. Memoria Constructiva**2.1.****Demoliciones**

Previo a cualquier demolición, en la obra se asegurará la estructura mediante al refuerzo y apuntalamiento de los elementos afectados. Igualmente se apuntalarán los paños de forjado contiguos a la zona de intervención.

Se retirará el cierre de de vidrio de la sala multiusos y la carpintería de cierre exterior

Se eliminará los elementos de iluminación, e instalaciones. Del sistema de ventilación se eliminarán los indicados en planos para adaptar la instalación a la nueva distribución de los espacios.

Del falso techo se eliminará las placas desmontables con su perfilera, parte con recuperación con el fin de albergar las nuevas instalaciones.

Se retirarán los pavimentos de la sala multifuncional y de la zona de patio afectada
Se anularán las instalaciones interiores, para evitar fugas o electrocuciones.

Se retiraran todo tipo de escombros a vertedero.

2.2.**Estructura**

No se actúa sobre la estructura ni la cimentación.

2.3.**Sistema envolvente**

Se sustituye el cierre de la sala ubicando la nueva carpintería en la zona de patio porticada. El nuevo cierre se realiza con carpintería exterior de perfiles de extrusión de aluminio con rotura de puente térmico, con paños fijos y una hoja de apertura oscilobatiente. Dispondrá de triple acristalamiento aislante térmico bajo emisivo y de control Solar con selectividad optimizada, compuesto por 6-5-3+3 mm tipo SGG CLIMALIT y rellenas de gas Argón al 90

2.4**Particiones****2.4.1. Particiones interiores**

Las distribuciones interiores de los despachos se realizan con mamparas formadas por perfil de extrusión de aluminio termolacado y acristalamiento compuesto por dos vidrios laminares, en composición 6+6-5+5 mm, tipo SGG CLIMALIT.

2.5**Sistemas de acabados****2.5.1 Revestimientos interiores: paramentos horizontales****Solados**

Pavimento con baldosas de gres porcelánico cuarcita o pizarra, rectificado.

Techos

Falso techo modular registrable, formado por placas metálicas microperforadas de chapa de acero termolacado con cantos plegados, de modulación 60x60 cm, colocado con perfilera oculta de acero termolacado, sustentadas mediante elementos metálicos con tacos y varilla roscada galvanizada, con velo de vidrio,

Falso techo continuo con placa de yeso laminado de espesor 12,5 mm, atornillada a una estructura metálica oculta de acero galvanizado suspendidas del forjado o elemento soporte mediante cuelgues combinados de varilla roscada galvanizada, y maestras secundarias fijadas perpendicularmente a las primarias

2.5.2 Revestimientos paramentos verticales**Descripción del sistema**

Se mantendrá el revestimiento de placa de piedra arenisca tipo Boñar, Sustituyendo las piezas que sean necesarias debido a la sustitución del cierre del patio

2.6**Instalaciones****2.6.1 Electricidad**

Sólo se interviene en la zona objeto de intervención

No se prevé modificación de la instalación eléctrica, salvo imprevisto o aparición de canalizaciones ahora ocultas. En caso de reformarse, la instalación de electricidad se realizará según lo dispuesto en el R.E.B.T. por instalador autorizado. El alcance de las modificaciones tendrá en cuenta lo establecido en el R.E.B.T.

No se modificará la acometida general del edificio salvo indicación en contra de la compañía suministradora. En este caso, la intervención se ceñirá al interior de la sala multiusos. Se contempla la posibilidad de renovación eventual de algún elemento de la instalación en función de los requisitos de la compañía suministradora. En todo caso se estará sujeto a lo dispuesto por la Compañía suministradora y la normativa vigente.

La canalización de la línea se hace bajo tubo plástico corrugado con posibilidad de registro en las diferentes cajas situadas convenientemente y dejando una separación mínima de 30 cm. de las conducciones de agua y de 5 cm. de las canalizaciones de telefonía y de antenas. En las tuberías vistas irá enfundado con tubo y el cableado será libre de humos.

La tensión nominal prevista es de 220 v para circuitos de alumbrado y fuerza.

En cuanto a la toma de tierra, se utiliza una línea de uso exclusivo, previéndose una tensión de contacto inferior a 24 v. en cualquier masa del edificio una resistencia menor de 20 ohmios.

Se conectan a la línea principal del edificio, la línea de protección del ascensor, y las estructuras metálicas.

La iluminación será con lámparas LED para todas las zonas, Toda la instalación se realizará con cable libre de halógenos y no propagador de la llama. Se dispondrá de alumbrado de emergencia.

2.6.2. Ventilación

No se interviene en la instalación general de ventilación del edificio. Se realizará la conexión de la zona de intervención al sistema existente, según documentación gráfica adjunta.

Se dimensiona para garantizar 45 m³/h por persona.

2.6.3. Acondicionamiento

Se sustituye la instalación de acondicionamiento del antiguo salón de actos por un sistema adaptado a la infraestructura del edificio. Para ello se integran unidades interiores en el sistema existente en el edificio.

Se emplean unidades con refrigerante R410A sin cloro ni bromo, no tóxico y no inflamable, y sin efectos dañinos con la capa de ozono. Estos se conectan con la caja BSVQ250M existente, para garantizar la compatibilidad. Ello requerirá respetar el índice de conexión mínima de la caja instalada.

Se plantea el problema de que dicha caja está muy sobredimensionada, puesto que el uso de sala de actos o reuniones preveía una ocupación muy superior a la que se plantea con la distribución en despachos. Por tanto las unidades interiores, respetando el índice de conexión mínima, van a estar sobredimensionadas.

Se plantean unidades interiores de conductos por cada despacho, con equipos inverter que modulen dentro de sus posibilidades para adecuarse a la demanda. Aun así, el exceso de caudal de aire puede provocar molestias, por lo que para evitarlas se prevé a un sistema de difusión rotacional con muy alta inducción (mezcla) de tal forma que la salida del aire del difusor se mezcla 30 veces (o más) con el aire ambiente de forma que cuando llega a la zona ocupada no genere corrientes frías en verano o muy calientes en invierno.

Las unidades irán instaladas en el falso techo de las salas. Se emplearán unidades FXSQ o similar que proporcionen la presión necesaria en los difusores rotacionales.

2.6.4. Otras Instalaciones

No se modifican en principio, el resto de las instalaciones pertenecientes al edificio quedando pendiente del replanteo de la obra al no disponer de datos suficientes de la zona a levantar.

Se plantea la renovación de los terminales de detección de incendios, o megafonía afectados por la reforma.

En Oviedo, diciembre de 2022

EL ARQUITECTO



Fdo Alejandro Andrés Martínez
Arquitecto
Número 4695 COAA