

## **1. MEMORIA DESCRIPTIVA.**

## **1. MEMORIA DESCRIPTIVA.**

### **1.1.- AGENTES.**

#### **1.1.1.- PROMOTOR.**

El autor del encargo de los trabajos, es la Fundación para la investigación biomédica del Hospital Universitario 12 de octubre, AV DE CÓRDOBA, S/N 28041 MADRID, España, representado por D. Joaquín Arenas Barbero.

#### **1.1.2.- PROYECTISTAS Y OTROS TECNICOS INTERVINIENTES.**

El presente proyecto está realizado por, D. Arsenio Hueros Ayuso, colegiado nº 4372 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla y Dña. Sofía Toledo Cabrilla, colegiada nº 2.025 del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, técnicos pertenecientes a **STEREOCROMO S.L. B-91827485** (JMST HUEROS-TOLEDO ARQUITECTURA)

La dirección a efecto de notificaciones se fija en la c/ Almirante Argandoña Nº 25\_Local. 41014 de Sevilla.

Teléfono: 954. 29.67.82  
Fax: 954. 29.79.81  
e-mail: [sofia.toledo@jmst.es](mailto:sofia.toledo@jmst.es)  
[arsenio.hueros@jmst.es](mailto:arsenio.hueros@jmst.es)

### **1.2.- INFORMACIÓN PREVIA.**

#### **1.2.1.- ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA.**

El objeto del Proyecto es el de describir las prescripciones técnicas y funcionales, necesarias para la realización de las obras de reforma y acondicionamiento de área para simulación clínica en el edificio de medicina comunitaria del Hospital Universitario 12 de Octubre de Madrid.

Los trabajos a realizar se ubican dentro del edificio de Medicina Comunitaria, actualmente sin uso y situado en el complejo del Hospital Universitario 12 de Octubre.

Al tratarse de una reforma en un edificio situado dentro del complejo hospitalario, aun no estando éste en funcionamiento, se tomarán las medidas de precaución singulares que se recogen en el Estudio de Seguridad y Salud, así como en la Coordinación del Plan de Seguridad. Al inicio de la obra la Dirección Facultativa adoptará con la dirección del Centro las condiciones y las medidas a adoptar.

En la redacción del proyecto se tendrá en cuenta la Normativa de Obligado Cumplimiento realizándose el cumplimiento de ellas durante la ejecución de la obra.

Se han considerado también, Normativa de Seguridad en Caso de Incendio y el Decreto sobre las Normas Técnicas para accesibilidad y eliminación de Barreras Arquitectónicas.

Tanto el encargado de obra como el jefe de la misma tomarán la información necesaria de

las dependencias contiguas del hospital a la zona de actuación antes del comienzo de ejecución de las obras.

El plan de obra contendrá todas las actuaciones a realizar y las medidas de seguridad necesarias, será realizado por el jefe de obra consensuadamente con la Dirección del hospital y la Dirección Facultativa y con la aprobación de todos ellos.

La obra se comenzará con la ejecución de las medidas de seguridad adoptadas en el plan, posteriormente se procederá al desmontaje y demoliciones.

#### **1.2.1.1.- Documentación aportada por el cliente.**

El Servicio de Proyectos y Obras del Hospital ha dado el Visto Bueno a Arsenio Hueros Ayuso, arquitecto y a Sofía Toledo Cabrilla, arquitecto, como Directores del Trabajo de referencia.

Por parte de los Técnicos del Hospital se facilitó la siguiente documentación:

- PLANOS DE PLANTA DEL EDIFICIO DE MEDICINA COMUNITARIA.
- PROGRAMA DE NECESIDADES DE LA ZONA DEL EDIFICIO A REFORMAR.

#### **1.2.2.- DATOS DEL EMPLAZAMIENTO.**

El proyecto se ubica en los espacios actualmente vacíos del edificio de Medicina Comunitaria, situado dentro del complejo del Hospital Universitario 12 de Octubre. El edificio dispone únicamente de planta baja.



**FICHA CATASTRAL.**


**GOBIERNO DE ESPAÑA**  
**MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA**

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/6000

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**0897101VK4609H0001QO**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
 AV ANDALUCIA 2[A]  
 28041 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL: **Sanidad,Benefic**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **1975**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **376.182**

**PARCELA CATASTRAL**

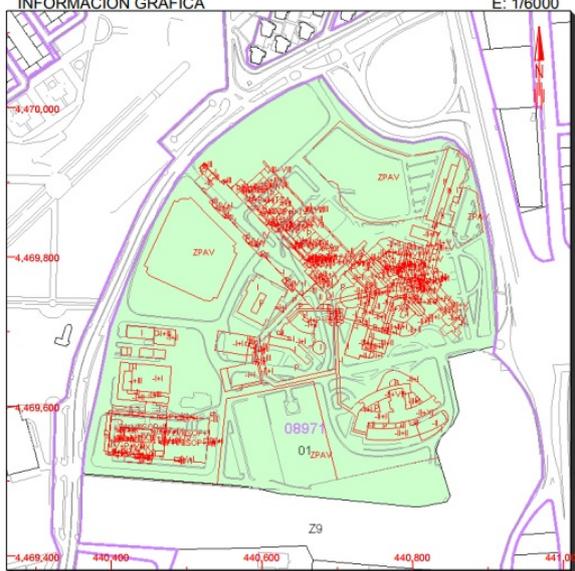
SITUACIÓN  
 AV ANDALUCIA 2[A]  
 MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **376.182**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **225.663**      TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN	01	00	01	560
INDUSTRIAL	03	00	01	390
PUBLICO	04	SM	01	3.282
PUBLICO	04	00	01	3.176
PUBLICO	04	01	01	1.327
PUBLICO	04	02	01	436
INDUSTRIAL	05	00	01	134
ALMACEN	01	-02	01	6.063
SANIDAD	01	-02	02	1.879
SANIDAD	01	-01	01	16.082
SANIDAD	01	SM	01	15.592
SANIDAD	01	00	01	13.876
SANIDAD	01	01	01	7.257
SANIDAD	01	02	01	5.582
SANIDAD	01	03	01	5.582
SANIDAD	01	04	01	3.231

*Continúa en ANEXO I*



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

441.000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
 --- Límite de Manzana  
 --- Límite de Parcela  
 --- Límite de Construcciones  
 --- Mobiliario y aceras  
 --- Límite zona verde  
 --- Hidrografía

Jueves , 7 de Diciembre de 2017

**1.2.3.- NORMATIVA URBANÍSTICA.**

El planeamiento vigente en la ciudad de Madrid, lo constituye el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en vigor desde su publicación en 1997. Recientemente, el pasado 2 de septiembre de 2017, la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística encuadrada en la Coordinación General de Planeamiento, Desarrollo Urbano y Movilidad, ha realizado los trabajos de revisión y actualización del Compendio de las Normas Urbanísticas de dicho Plan General de Ordenación Urbana de 1997.

Según dicho el Plan General de Ordenación Urbana, los terrenos en los que está situado el Hospital quedan incluidos en SUELO URBANO, calificándolos como equipamiento de tipo EQUIPAMIENTO DE SALUD SISTEMA GENERAL.

### **1.3.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.**

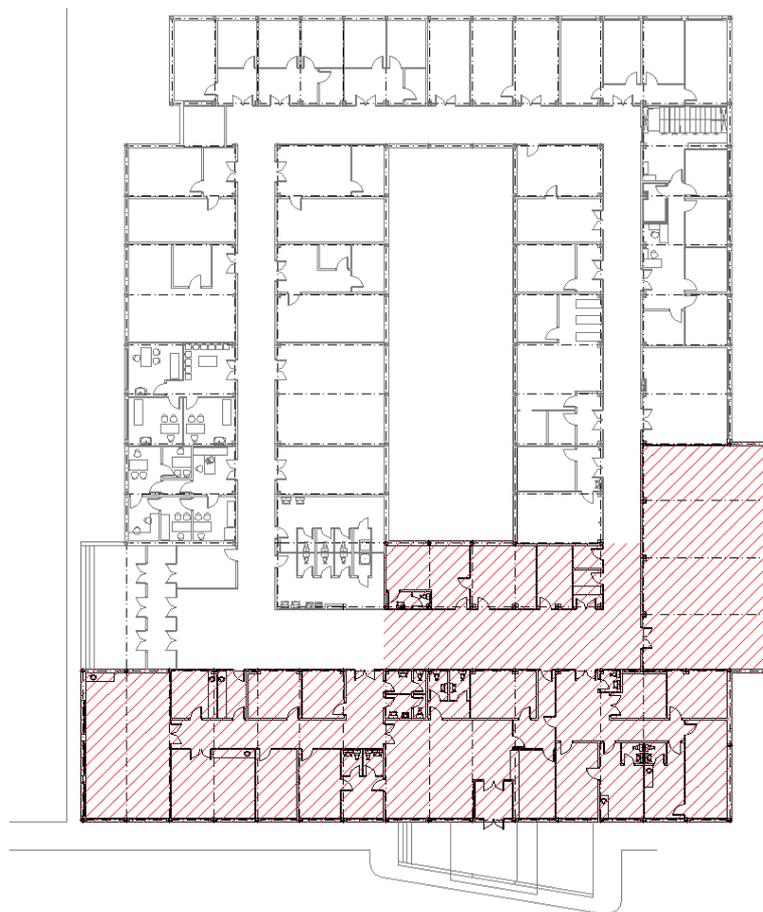
#### **1.3.1.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO.**

##### **1.3.1.1.- Programa de necesidades.**

En las diferentes conversaciones mantenidas con los responsables del hospital se ha llegado a la definición de un plan funcional que se adecua a las necesidades planteadas.

##### **1.3.1.2.- Descripción de la Intervención.**

La intervención proyectada se refiere a la Reforma del área que aparece marcada en rojo en el esquema de planta, del actual Edificio de Medicina Comunitaria, del Hospital Universitario 12 de octubre, en Madrid.

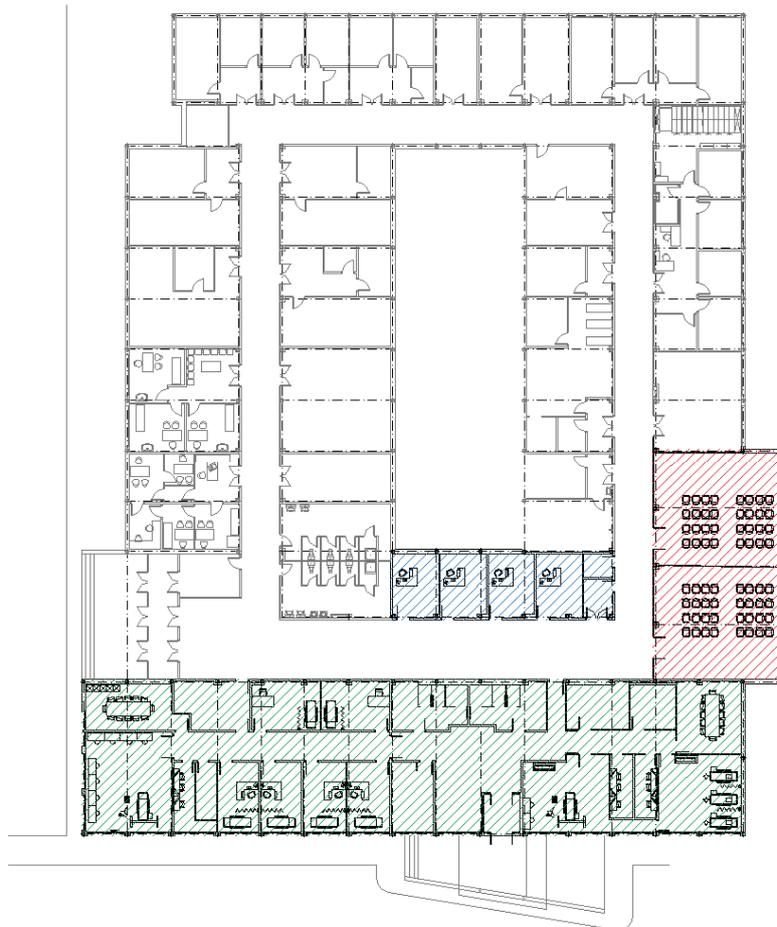


Planta estado actual.

El proyecto redactado se adapta completamente al plan funcional diseñado por el Hospital cumpliendo con lo solicitado por el mismo en todos sus puntos.

En el esquema de estado reformado del proyecto se pueden apreciar tres zonas diferenciadas por su uso:

- Una primera zona (marcada en verde) donde se encuentra la zona de recepción y vestuarios y los espacios empleados para sala de simulación, ECOEs, UCI, lab. habilidades, salas de Debriefing, sala transf. Y almacenes.
- Una segunda zona (marcada en azul) donde se sitúan despachos, almacén y rack.
- la tercera zona (marcada en rojo) se trata del salón de actos del edificio.



Planta estado reformado.

### **1.3.1.3.- PREVISIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRAS EN RELACIÓN AL FUNCIONAMIENTO DEL EDIFICIO.**

Como ya se ha comentado anteriormente, el Edificio de Medicina Comunitaria se encuentra actualmente sin uso por lo que las obras que se realicen fruto de este proyecto no interferirán en ninguna otra actividad que se pudiera desarrollar dentro del mismo.

### **1.3.2. CUMPLIMIENTO DEL CTE Y OTRA NORMATIVA ESPECÍFICA**

#### **1.3.2.1.- Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.**

El Código Técnico de la Edificación es aplicable, en los términos y con las limitaciones establecidas en la LOE, a las edificaciones públicas o privadas cuyos proyectos precisen disponer de la correspondiente licencia de autorización legalmente exigible. Nuestro proyecto se encuentra dentro de este grupo de aplicación, por lo que deberán cumplir sus exigencias básicas de calidad para satisfacer los requisitos de seguridad y habitabilidad exigidos por la LOE.

#### **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. El edificio proyectado permite su utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones facilitan la adecuada realización de las funciones previstas en el mismo.
2. Se cumplen los requisitos de accesibilidad al edificio, permitiendo a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica, a desarrollar en el Proyecto de Ejecución.
3. El edificio cuenta con acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información, de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.  
Para ello se ha diseñado conforme al D. Ley 1/1998, de 27 de Febrero sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicación, así como de telefonía y audiovisuales, garantizando los servicios de telecomunicación.

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

1. El proyecto garantiza la seguridad estructural del edificio, de tal forma que no se produzcan en él, 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 condiciones de seguridad estructural quedan garantizadas con el cumplimiento de la normativa técnica de aplicación, a desarrollar en el Proyecto de Ejecución.

2. Con las medidas adoptadas e instalaciones proyectadas, queda garantizada la 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.

La seguridad en caso de incendio queda garantizada con el cumplimiento del DB SI y las instalaciones proyectadas, a desarrollar en el Proyecto de Ejecución.

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

La seguridad de utilización queda garantizada con el cumplimiento del DB SU, a desarrollar en el Proyecto de Ejecución.

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

1. El diseño de los espacios, soluciones constructivas y la dotación de las instalaciones previstas en el edificio hacen que en el mismo se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

Todos los espacios diseñados reúnen los requisitos de habitabilidad, salubridad, ahorro energético y funcionalidad exigidos para el uso al que se destinarán.

2. Se cumplen los requisitos de protección contra el ruido, en los términos previstos en su normativa específica, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

Las condiciones acústicas adecuadas al los usos previstos, se garantizan con el cumplimiento de la CTE DB-HR a desarrollar en el Proyecto de Ejecución.

3. El edificio cuenta con sistemas de 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.

El ahorro energético, aislamiento térmico y uso racional de la energía en el edificio proyectado se garantiza con el cumplimiento del Documento Básico HE (Ahorro de energía), a desarrollar en el Proyecto de Ejecución.

### **Documentación que compone el proyecto**

Para justificar el cumplimiento de las exigencias básicas de calidad que satisfacen los requisitos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad exigidos por la L.O.E., el Proyecto se estructura y contiene la documentación exigida en el Anexo I "Contenido del Proyecto" establecida en el Código Técnico de la Edificación. Para ello se compone de los siguientes documentos:

DOCUMENTO I.-	Memoria Descriptiva. Memoria Constructiva Justificación del cumplimiento del CTE DB-SI
---------------	--

- DOCUMENTO II.– Planos.  
DOCUMENTO III.– Presupuesto orientativo.

### 1.3.2.2.- Cumplimiento de la Normativa de carácter Técnico.

En la redacción del Proyecto Técnico, además del CTE, también se han considerado aquellas otras normativas que por las circunstancias específicas del proyecto le sean de aplicación:

- a) Especialmente se han tenido en cuenta en cuenta las siguientes Normas Técnicas,

RITE .....	Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios y sus instrucciones técnicas complementarias. Real Decreto 238/2013 de 5 de abril.
EHE 08 .....	Se cumple con las prescripciones de la Instrucción de hormigón estructural y se complementan sus determinaciones con los Documentos Básicos de Seguridad Estructural.
NCSE - 02 .....	Se cumple con los parámetros exigidos por la Norma de construcción sismorresistente y que se justifican en la memoria de estructuras del proyecto de ejecución.
EFHE .....	Se cumple con la Instrucción para el proyecto y la ejecución de forjados unidireccionales de hormigón estructural realizados con elementos prefabricados
REBT .....	Real Decreto 842/ 2002 de 2 de agosto de 2002, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión

A desarrollar en el Proyecto de Ejecución.

- b) Normas específicas de las compañías suministradoras sobre instalaciones y acometidas a desarrollar en el Proyecto de Ejecución.

### 1.3.2.3.- Cumplimiento de la Normativa específica de aplicación.

Este apartado se desarrollará en el correspondiente Proyecto de Ejecución.

## 1.3.3.- DESCRIPCIÓN DE LA GEOMETRÍA DEL EDIFICIO.

### 1.3.3.1.- Descripción del edificio.

Nos encontramos ante un edificio existente estructurado en una sola planta. Dicho edificio dispone de una superficie construida de unos 2.200 m<sup>2</sup> aproximadamente.

Él área de actuación de la reforma se limitará a una superficie construida de 810,00 m<sup>2</sup>.

No obstante, en el exterior del edificio tendrán que realizarse también ciertos trabajos de acabados y pinturas.

### 1.3.3.2.- PLAN FUNCIONAL.

Cuadro de superficies:

USOS	Sup. Útil Ud.	Nº UD.	Sup. Útil
<b>ÁREA DE SIMULACIÓN</b>			
Cortavientos	6,42	1	6,42
Recepción y Sala de Espera	50,76	1	50,76
Sala de Estar	13,89	1	13,89
Vestuario Femenino	16,43	1	16,43
Vestuario Masculino	16,16	1	16,16
Pasillo Medicina	29,63	1	29,63
ECOE 1	15,61	1	15,61
ECOE 2	16,82	1	16,82
ECOE 3	13,30	1	13,30
ECOE 4	13,63	1	13,63
ECOE 5	14,08	1	14,08
ECOE 6	14,08	1	14,08
G.C.R.	5,64	1	5,64
C. ROOM 1	7,93	1	7,93
Sala Simulación	40,94	1	40,94
Sala Debriefing 01	20,29	1	20,29
Almacén 1	16,34	1	16,34
Pasillo Enfermería	11,94	1	11,94
UCI	32,55	1	32,55
Sala Transf.	13,24	1	13,24
Almacén 2	9,45	1	9,45
Sala Debriefing 02	21,85	1	21,85
Laboratorio de Habilidades	29,90	1	29,90
C. ROOM 2	6,79	1	6,79
C. ROOM 3	6,79	1	6,79
Despacho 1	14,00	1	14,00
Despacho 2	14,00	1	14,00
Despacho 3	13,90	1	13,90
Despacho 4	14,05	1	14,05
C.E. Y Rack	5,34	1	5,34
Almacén 3	3,30	1	3,30
Salón de Actos	140,15	1	140,15
<b>SUP. ÚTIL</b>			<b>649,20</b>

### 1.3.4.- PARÁMETROS QUE DETERMINAN LAS PREVISIONES TÉCNICAS A CONSIDERAR EN EL PROYECTO.

En este apartado se establecen los principales parámetros que determinan las previsiones técnicas que se deberán adoptar al elegir los distintos sub-sistemas adoptados en el proyecto. Las soluciones constructivas seleccionadas en cada uno de ellos se describen en la Memoria Constructiva del proyecto a la que nos remitimos.

#### **1.3.4.1.- SISTEMA ESTRUCTURAL.**

##### **Seguridad en caso de incendio**

Los elementos estructurales existentes en el edificio deben cumplir las condiciones de reacción al fuego que se establecen en el DB SI.

#### **1.3.4.2.- SISTEMA ENVOLVENTE.**

Los parámetros que determinan las previsiones técnicas del sistema envolvente del edificio (fachadas, carpintería, etc.) se resumen a continuación:

##### **Seguridad en caso de incendio.**

En los elementos constructivos existentes del sistema envolvente del edificio (fachada) y en la elección de los elementos constructivos a reformar (carpinterías exteriores) se tendrá en cuenta el grado de propagación exterior y resistencia al fuego, así como la distancia entre huecos de distintas edificaciones o sectores de incendios y la presencia de edificaciones colindantes y sectores de incendios en el edificio proyectado.

##### **Seguridad en caso de utilización.**

Se estudiarán las dimensiones y características de los huecos de fachada existentes comprobando que cumplen las condiciones de seguridad frente al riesgo de caídas o de impacto con elementos frágiles. Los elementos fijos, salientes en fachada, deben cumplir los requisitos necesarios para evitar riesgos de impacto, situándose como mínimo a 2,20 m.

##### **Aislamiento acústico.**

Todos los elementos constructivos del sistema envolvente deben contar con el aislamiento acústico requerido para garantizar un nivel acústico adecuado a los usos previstos en las dependencias que delimitan.

##### **Limitación de demanda de energética.**

Un factor determinante en la limitación de demanda energética es la zona climática en la que se encuentra el edificio. Para la comprobación de su limitación de la demanda energética se considerará, además, la transmitancia media de los muros de cada fachada, exteriores y a patio, en todas las orientaciones, incluyendo en el promedio los puentes térmicos integrados en la fachada tales como contorno de huecos pilares en fachada y de cajas de persianas, la transmitancia media de huecos de fachadas para cada orientación y el factor solar modificado medio de huecos de fachadas para cada orientación.

El edificio debe disponer de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la ciudad en la que se sitúa, del uso previsto y del régimen de verano y de invierno.

Las características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, permitirán la reducción del riesgo de aparición de humedades de condensación superficial e intersticial que puedan perjudicar las características de la envolvente.

### **1.3.4.3.- SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN.**

Los principales parámetros que determinan las previsiones técnicas del sistema de compartimentación del edificio (cerramiento, particiones interiores, etc), tanto horizontales como verticales, así como los elementos de la carpintería adoptadas en el proyecto son:

#### **Seguridad en caso de incendio.**

Las particiones interiores del edificio cumplirán los requisitos necesarios para evitar la propagación del fuego y la resistencia al fuego necesaria para garantizar la seguridad en los distintos espacios que componen el edificio, cumpliendo con el DB SI.

#### **Seguridad de utilización.**

La altura libre de paso en zonas de circulación será como mínimo 2,10 m.

En el diseño de la carpintería se evitarán los posibles impactos con los elementos practicables y el riesgo de atrapamiento o aprisionamiento en recintos.

#### **Aislamiento acústico**

Todos los elementos constructivos de compartimentación interior (particiones interiores, paredes separadoras de propiedades o usuarios distintos, paredes separadoras de propiedades o usuarios distintos, paredes separadoras de zonas comunes interiores, paredes separadoras de salas de máquinas) contarán 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 transitables y forjados separadores de salas de máquinas), cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

#### **Limitación de demanda de energética.**

Todas las particiones interiores del edificio (elementos constructivos horizontales o verticales que separan el interior del edificio en diferentes recintos) tendrán a las características necesarias para limitar la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de su la ciudad en la que se sitúa, del uso previsto y del régimen de verano y de invierno, a desarrollar en el Proyecto de Ejecución.

### **1.3.4.4.- SISTEMA DE ACABADOS.**

#### **Seguridad en caso de incendio**

Los elementos constructivos empleados en revestimientos de techos, paredes y suelos deberán cumplir las condiciones de reacción al fuego que se establecen en el DB SI.

#### **Seguridad de Utilización**

Los acabados de suelos deberán cumplir las condiciones necesarias para evitar riesgos de caídas por resbaladidad o discontinuidades en el pavimento.

#### **1.3.4.5.- SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL.**

Para asegurar el acondicionamiento ambiental del edificio se han seleccionado 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.

##### **Protección frente a la humedad**

Para las elecciones de los sistemas y soluciones constructivos adoptadas en el sistema envolvente del edificio se tendrá en cuenta especialmente 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, a desarrollar en el Proyecto de Ejecución.

No obstante, recordamos que al tratarse de un proyecto de reforma interior, el exterior de los paramentos de fachadas no son objetos de este proyecto.

##### **Recogida y evacuación de residuos**

El edificio dispondrá de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida de tal forma que se facilite la adecuada separación en origen de dichos residuos, la recogida selectiva de los mismos y su posterior gestión.

##### **Calidad del aire interior**

Todos los recintos del edificio se podrán ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante el uso normal del mismo, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.

En el edificio proyectado se instalará el sistema de climatización, que dentro de las previsiones técnicas, económicas y de disponibilidad, mejor acondicione el ambiente interior.

La evacuación de productos de combustión de las instalaciones térmicas se producirá por la cubierta del edificio, de acuerdo con la reglamentación específica sobre instalaciones térmicas.

#### **1.3.4.6.- SERVICIOS.**

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

El área del edificio a reformar dispondrá de instalación de agua fría y caliente, saneamiento, electricidad en baja tensión, toma de tierra y telecomunicaciones. Todas las instalaciones y aparatos de equipamiento se ajustarán a sus reglamentos específicos de instalación y uso, y evitarán la introducción de humos, ruidos y vibraciones en las viviendas.

Todas las instalaciones serán accesibles para su mantenimiento y reparación.

##### **Abastecimiento de agua**

Se instalará una red de distribución de agua potable que, partiendo de la red pública, alcance todos los puntos de consumo previstos en el edificio, en condiciones adecuadas de

caudal y presión.

### Evacuación de agua

Se interviene interviene en la evacuación de las aguas pluviales para adaptarla al nuevo uso que se va a desarrollar en la zona del edificio a reformar.

### Suministro eléctrico

Se proyectará una instalación que distribuya la energía eléctrica en baja tensión para satisfacer la demanda eléctrica de los ocupantes del edificio.

### Telecomunicaciones

Se dotará al edificio de la instalación necesaria para que sus ocupantes tengan acceso a los servicios de audiovisuales, telecomunicación y telefonía.

### Instalaciones térmicas

Los locales se deberán climatizar para alcanzar las condiciones de confort interior establecidas en la normativa de aplicación.

## 1.4.- PRESTACIONES DEL EDIFICIO.

### 1.4.1.- CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS Y EXIGENCIAS BÁSICOS.

#### 1.4.1.1.- Prestaciones en Proyecto Según el CTE.

Para cumplir con los REQUISITOS, que expresan las necesidades exigidas por sus usuarios que debe satisfacerse con el edificio proyectado, en el presente proyecto se proponen las siguientes PRESTACIONES, entendidas como el conjunto de características, cualitativas o cuantitativas, del edificio, identificables objetivamente, que responden a las diferentes funciones para las que ha sido diseñado.

Se considera que con ellas se alcanzará un grado de aptitud suficiente para satisfacer los requisitos del usuario y, por tanto, alcanzar un nivel de calidad del edificio elevado.

REQUISITOS BÁSICOS		PRESTACIONES EN PROYECTO SEGÚN EL CTE	
SEGURIDAD	Seguridad estructural	SEGÚN DB-SE	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.
	Seguridad en caso de incendio	SEGÚN DB-SI	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.
	Seguridad de utilización	SEGÚN DB-SUA	De tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.
HABITABILIDAD	Salubridad	SEGÚN 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.
	Protección frente al ruido	SEGÚN 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.

Ahorro de energía y aislamiento térmico	SEGÚN DB-HE	De tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.
		Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio
FUNCIONALIDAD	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.
	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.
	Acceso a los servicios	De telecomunicación audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

#### 1.4.1.2.- Prestaciones en Proyecto que superan el CTE.

No se ha acordado con el promotor establecer prestaciones adicionales que superen los umbrales mínimos establecidos por el CTE en ninguno de los requisitos y exigencias básicas.

#### 1.4.2.- LIMITACIONES DE USO DEL EDIFICIO.

En el Artículo 7 de la Ley de Ordenación de la Edificación se establece que al finalizar la obra se entregará, junto con el proyecto, sus modificaciones y las actas, las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación. Toda esta documentación se denominará Libro del Edificio.

En este libro del Edificio se detallarán exhaustivamente las limitaciones de uso del edificio, sus dependencias e instalaciones. Estas limitaciones de basarán en las normas generales que se exponen a continuación:

##### 1.4.2.1.- Limitaciones de uso del edificio.

El edificio solo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto. Durante el uso del mismo se evitarán aquellas actuaciones que puedan alterar las condiciones iniciales para las que fue previsto y, por tanto, producir deterioros o modificaciones sustanciales en su funcionalidad.

Para cualquier cambio de uso o modificación de las dotaciones, elementos de construcción e instalaciones, será necesario contar, previamente, con el asesoramiento e informes técnicos pertinentes sin perjuicio de solicitar las licencias y autorizaciones correspondientes, y de la comunicación a la compañía de seguros.

##### 1.4.2.2.- Limitaciones de uso de las dependencias.

Con el fin de salvaguardar las condiciones de seguridad y salud, de mantener la validez de las autorizaciones, licencias, calificaciones otorgadas y las garantías contratadas en las pólizas de seguros correspondientes, los espacios y dependencias integrados en una edificación no deberán destinarse para usos distintos de los que tuvieran asignados por 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. Este cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.

En cualquier caso, el usuario debe tener muy claro que estas instrucciones de uso no tienen carácter de obligación, pero que el mal uso le hace responsable de los daños que hubiera causado por ello y que las garantías con que cuente el edificio no cubren, entre otros, los daños causados por el mal uso ni por modificaciones u obras realizadas después de la recepción, salvo la subsanación de defectos observados, en su caso, en la misma.

#### 1.4.2.3.- Limitación de uso de las instalaciones.

No se deberán utilizar las instalaciones para fines extraños a su propio funcionamiento. No se deben manipular, reparar o modificar las instalaciones sin la intervención de un instalador autorizado legalmente ya que, de lo contrario, además de poder afectar a su seguridad, perderá la garantía que, en su caso, pudiera tener la instalación y, en el supuesto de modificación, no le sería garantizada la misma. Las modificaciones (cambios del recorrido o de las condiciones de uso) necesitan el estudio y posterior realización de las obras bajo la dirección de un técnico competente.

No se deberá puentear, ni anular o sustituir cualquiera de los elementos de las instalaciones pues pondría en peligro la seguridad de la instalación y la de las personas que se sirven de ella.

Con todo lo anteriormente expuesto y los documentos que se acompañan, el arquitecto autor de esta Memoria Descriptiva del Proyecto Básico cree haber descrito suficientemente las obras objeto del mismo, dando por tanto cumplimiento a la Normativa vigente.

LOS ARQUITECTOS:

Firmado: Arsenio Hueros Ayuso



Nº Colegiado COAS: 4.372

Firmado: Sofía Toledo Cabrilla



Nº Colegiada COAC: 2.025