



AYUNTAMIENTO de A ESTRADA.
REHABILITACION DE, BAJO, DOS PLANTAS PARA
NOVO MERCADO, CENTRO DE DIA, LUDOTECA.



Memoria de Descriptiva

1. Memoria descriptiva



REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. (BOE núm. 74, Martes 28 marzo 2006)

1. Memoria descriptiva: Descriptiva y justificativa, que contenga la información siguiente:

1.2 Información previa*. Antecedentes y condicionantes de partida, datos del emplazamiento, entorno físico, normativa urbanística, otras normativas, en su caso. Datos del edificio en caso de rehabilitación, reforma o ampliación. Informes realizados.

1.3 Descripción del proyecto*. Descripción general del edificio, programa de necesidades, uso característico del edificio y otros usos previstos, relación con el entorno.

Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas, normas de disciplina urbanística, ordenanzas municipales, edificabilidad, funcionalidad, etc. Descripción de la geometría del edificio, volumen, superficies útiles y construidas, accesos y evacuación.

Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal), el sistema de compartimentación, el sistema envolvente, el sistema de acabados, el sistema de acondicionamiento ambiental y el de servicios.

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 el CTE.

Se establecerán las limitaciones de uso del edificio en su conjunto y de cada una de sus dependencias e instalaciones.

Habitabilidad (Artículo 3. Requisitos básicos de la edificación. Ley 38/1999 de 5 de noviembre. Ordenación de la Edificación. BOE núm. 266 de 6 de noviembre de 1999)

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

Seguridad (Artículo 3. Requisitos básicos de la edificación. Ley 38/1999 de 5 de noviembre. Ordenación de la Edificación. BOE núm. 266 de 6 de noviembre de 1999)

1. 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.
2. 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.
3. Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

Funcionalidad (Artículo 3. Requisitos básicos de la edificación. Ley 38/1999 de 5 de noviembre. Ordenación de la Edificación. BOE núm. 266 de 6 de noviembre de 1999)

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



1.1 Agentes

Promotor:		AYUNTAMIENTO DE A ESTRADA. C.I.F.- P – 3601700 B.
Arquitecto:		JUAN CARLOS PICÁNS VILLAR. 1970 – COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GALICIA. C/ Pérez Viondi, nº 25-1º - 36680 – A Estrada – Pontevedra. Nº Teléf.- 986 570249 – Fax – 986-570249
Director de obra:		
Director de la ejecución de la obra:		
Otros técnicos intervinientes	Instalaciones: Estructuras Telecomunicaciones: Otros 1: Otros 2: Otros 3: Otros 4:	Ramón Mantilla Álvarez nº coleg. 1.806. Colegio de Ing. industriales.
Seguridad y Salud	Autor del estudio: Coordinador durante la elaboración del proy.: Coordinador durante la ejecución de la obra:	Juan Carlos Picáns Villar. 1970 . Colegio de Arquitectos. Nombre y apellidos del técnico, nº de colegiado, Colegio. Nombre y apellidos del técnico, nº de colegiado, Colegio.
Otros agentes:	Constructor: Entidad de Control de Calidad: Redactor del estudio topográfico: Redactor del estudio geotécnico: Otros 1: Otros 2: Otros 3: Otros 4:	GALAICONTROL.

1.2 Información previa

Antecedentes y condicionantes de partida:	Se recibe por parte del promotor el encargo de la redacción de proyecto de REHABILITACIÓN de un edificio destinado en su totalidad a Plaza de Abastos de bajo, planta alta y Bajo Cubierta. La ordenanza permite bajo y 3 plantas en las calles Waldo Álvarez Insua y en la calle Padrón.
Emplazamiento:	calles Waldo Álvarez Insua, Padrón y Plaza de Martínez Anido. A Estrada. Pontevedra.
Entorno físico:	El inmueble presente frente a dos calles y una plaza. Con una de sus fachadas en medianería. Tiene forma triangular, presentando su lado menor hacia la Plaza Martínez Anido. Presentan las calles una caída homogénea hacia la Plaza, arrancando su cota mayor en el extremo del inmueble sito en la calle Padrón.
Normativa urbanística:	Ordenación Urbanística Provisional, aprobado por Decreto 207/2006 de 16 de noviembre. Xunta de Galicia



Marco Normativo:

	Obl	Re C
Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural en Galicia D.O.G.31/12/2002	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Reglamentos de desarrollo de la Ley 1/2000, de/ 8 de Mayo, por el que se aprueba el TRLOTENC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Normativa Sectorial de aplicación en los trabajos de edificación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Código Técnico de la Edificación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Planeamiento de aplicación:

Ordenación de los Recursos Naturales y del Territorio	
Instrumentos de ordenación general de recursos naturales y del territorio	No es de aplicación
Instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos	No es de aplicación
Instrumentos de Ordenación Territorial	No es de aplicación
Ordenación urbanística	Ordenación Urbanística Provisional, aprobado por Decreto 207/2006 de 16 de noviembre. Xunta de Galicia
Categorización, Clasificación y Régimen del Suelo	
Clasificación del Suelo	Urbano
Categoría	Suelo Urbano Consolidado
Normativa Básica y Sectorial de aplicación	
Aplicación art. 166 TRLOTENC'00 (actos sujetos a licencia)	No es de aplicación Obras de construcción o edificación

Adecuación a la Normativa Urbanística:

ordenanza zonal	planeamiento	proyecto	
	Referencia a	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
	Ordenación Urbanística Provisional, D-207/2006 de 16 de noviembre. Xunta de Galicia		
Ámbito de aplicación	Apartado 1.4.- Ordenanza de Suelo Urbano de Media Densidad	Plano 1-5 Plano de Ordenación	Plano de Situación A01
Obras y actividades admisibles		Obras de nueva planta. Son aquellas mediante las cuales se edifica sobre un solar vacante o resultante de la demolición total de un edificio..	Obra de nueva planta, con demolición de la edificación preexistente

Aspectos urbanísticos singulares del proyecto:

La ordenanza zonal permite la ejecución de una planta abuhardillada, en las condiciones de uso especificadas por la normativa municipal y de habitabilidad.
...



Parámetros tipológicos: Condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta Artículo 8.7.4

	planeamiento		proyecto
	Referencia a	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
Superficie de parcela	Artículo 1.4.2.b	200 m2	1.715,15
Frente mínimo de la parcela	Artículo 1.4.2.c	12 m	>12,00 ml.
Posición de la edificación en la parcela	No procede	No procede	No procede
Línea de edificación y patios	Artículo 1.2.4	...Las alineaciones y rasantes de la vía pública serán las actualmente existentes y consolidadas por la edificación existente que se refleja en los planos de delimitación aprobado con este decreto.	REHABILITACIÓN
Chaflán	Artículo 1.4.2.h	Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo especificado en las Normas de Edificación.	3.00

Parámetros de uso:

	planeamiento		proyecto
	Referencia a	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
Compatibilidad y localización de los usos	Artículo 1.4.3	Se permitirá el Uso COMERCIAL, así como también los usos, comercial, artesanal, oficinas, espectáculos públicos y actividades recreativas, sociales, culturales, deportivos, religiosos, docentes, sanitarios, asistencial, garajes y servicios del automóvil, siempre que resulten compatibles con el uso residencial.	COMERCIAL SANITARIO EDUCATIVO OFICINAS

Parámetros volumétricos: Condiciones de ocupación y edificabilidad Artículo 8.7.7

	planeamiento		Proyecto
	Referencia a	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
Ocupación		No se establecen limitaciones	-
Coefficiente de Edificabilidad		No se establecen limitaciones	-
Volumen Computable		No es de aplicación	-
Sup. total Computable		Resultante	Resultante
Condiciones de altura	Artículo 1.4.2.f	El número de plantas de la edificación viene expresado por el dígito romano IV, tras el número de ordenanza (1), en el plano de delimitación del Perímetro del Suelo Urbano Consolidado 1-4.	IV – Waldo Insua IV - Padrón IV – Plaza Martínez A.



Altura máxima de edificación	Artículo 1.4.2.f	La altura máxima de la edificación viene determinada por el número de plantas de acuerdo con la siguiente relación referida a la altura de cornisa: IV plantas: trece (13,00) metros. V plantas: dieciséis (16,00) metros.	IV – Waldo Insua IV - Padrón IV – Plaza Martínez A.
Altura del intradós			-
Retranqueos vías / linderos		No es de aplicación	No procede
Fondo Máximo	Artículo 1.2.3	El fondo máximo de la edificación viene expresado por la cota 14,00 m en plantas altas y 21,00 en plantas bajo rasante, en el plano de delimitación del Perímetro del Suelo Urbano Consolidado 1-4 y en el artículo 1.2.3	No Procede
Retranqueos de Aticos			

Parámetros de composición: Condiciones de composición y forma Artículo 8.7.9

	planeamiento		proyecto
	Referencia a	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
Composición color y forma		La composición de la edificación, así como su color y tratamiento, son libres en el ámbito de esta norma zonal.	Fachada resuelta mediante el recubrimiento de la fachada actual mediante una lámina elastomérica de pvc. No Modifica la geometría del edificio existente. En la fachada principal predominan las superficies acristalada.
Entrantes y elementos volados	Artículo 1.4.2.g	En la/s fachada/s correspondiente/s a la alineación oficial a vía pública, se admiten entrantes y elementos volados de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas Provisionales.	Se respeta el actual vuelo del edificio.
Cubiertas	Artículo 1.2.5Las Cubiertas de las edificaciones estarán formadas por planos inclinados sin quiebras de sus faldones y se prohíben los áticos, las mansardas y otros volúmenes sobre los faldones de cubierta, permitiéndose únicamente chimeneas y antenas. La pendiente máxima permitida será de 40° desde el plano superior del último forjado, con una altura máxima de cumbrera de 4,50 m.	Cubiertas Planas: Losa de chapa colaborante, acabados mediante impermeabilización de doble hoja de Bituthene. Formación de pendientes mediante recrecido aislante de arcilla y aislamiento de 60 mm. de espesor tipo Roofmate.



Materiales de fachada			<p>Fachada de piedra maciza, con predominio de superficies acristaladas. Carpintería exterior resuelta mediante aluminio Vidrio tipo climait, stardip Pasarelas de acero galvanizado.</p> <p>(Especificaciones de los materiales recogidas en las mediciones y pliego de condiciones.)</p>
-----------------------	--	--	--

1.3 Descripción del proyecto

Descripción general del edificio:	Se trata de una rehabilitación de un edificio de bajo y dos plantas, con fachada en tres de sus lados más una medianera; El edificio está elevado sobre la rasante de la acera desde +0.40 m. hasta 1,80 m. Presenta accesos desde sus tres lados abiertos. Todo el inmueble tiene un uso destinado a Plaza de Abastos.
Programa de necesidades:	El programa de necesidades que se recibe por parte de la propiedad para la redacción del presente proyecto se determinó en el Pliego de Condiciones y Técnico del Concurso establecido para la Redacción del presente Proyecto.
Uso característico del edificio:	El uso característico el edificio es el Plaza de Abastos en planta baja. Centro de Día, vivero de empresas en la planta primera y Ludoteca en la planta segunda.
Otros usos previstos:	Se prevé además el uso comercial, Oficinas, Educativo y Sanitario.
Relación con el entorno:	Se trata de un edificio abierto en tres de sus fachadas, con accesos en cada una de ellas.
Cumplimiento del CTE:	<p>Descripción de las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE:</p> <p>Son requisitos básicos, conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, los relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad.</p> <p>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.</p> <p>Requisitos básicos relativos a la funcionalidad:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Se trata de un edificio cuyo núcleo de comunicaciones se ha dispuesto de tal manera que se independiza la planta baja ocupada por la Plaza de abastos con respecto a las plantas superiores.</p> <p>En dichas plantas se ubica en Centro de Día y el Vivero de Empresas en la planta primera, y la Ludoteca en la planta segunda.</p> <p>En la Plaza se han primado los recorridos circulares entorno a los distintos puestos,</p>



tanto fijos como los eventuales, de tal forma, que obligan a desplazarse por toda la Plaza en busca de los productos necesitados.

Un elemento importante del Proyecto, es la conexión que se establece con el exterior. El acristalamiento del porche incorporándolo al interior de la Plaza y dotándolo de transparencia para que exista un contacto visual directo entre el interior y el exterior urbano, hecho que en la actualidad era totalmente imposible.

En las plantas superiores, se dotan de grandes espacios de transición entre el núcleo de comunicaciones y los usos establecidos. De este modo, existen grandes salas de exposición previas a los recintos como Centro de Día y Vivero de Empresas. Todas las dependencias se han dimensionada suficientemente para el uso destinado, permitiendo así el uso alternativo si existieran cambios en los organigramas previstos.

Es de destacar la incorporación de una entrada de uso administrativo de régimen interno, que da accesos a las dependencias de la administración del inmueble y dotan mediante la instalación de un montacargas, capacidad de trasladar a personas de movilidad muy reducida a las dependencias del Centro de Día.

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.

Tanto el acceso del edificio, como las zonas comunes de éste, están proyectadas de tal manera para que sean accesibles a personas con movilidad reducida, estando, en todo lo que se refiere a accesibilidad, a lo dispuesto por el Decreto 35/2000, de 28 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Desenvolvemento e Execución da Lei de Accesibilidade e Supresión de Barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia y que viene justificado en el apartado 4.2 de la memoria.

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

Se ha proyectado el edificio de tal manera, que se garanticen los servicios de telecomunicación (conforme al D. Ley 1/1998, de 27 de Febrero sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicación), 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.

Se ha dotado el edificio, en los accesos principales, de casilleros postales.

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.

Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural para la edificación que nos ocupa son principalmente: resistencia mecánica y estabilidad, seguridad, durabilidad, economía, facilidad constructiva, modulación y posibilidades de mercado.

Se parte de un estudio de GALAICONTROL, que determina la viabilidad de la estructura existente. La incorporación de un losa en cubierta, se apoya directamente en los pilares existentes, cuya dimensión es suficiente para soportar las licitaciones previstas.

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.

Todos los elementos estructurales son resistentes al fuego durante un tiempo superior al sector de incendio de mayor resistencia.

El acceso está garantizado ya que los huecos cumplen las condiciones de separación.

No se produce incompatibilidad de usos.

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.

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 el edificio, se proyectarán de tal manera que puedan ser usado 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:

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.

Todos los espacios proyectados reúnen los requisitos de habitabilidad, salubridad, ahorro energético y funcionalidad exigidos para este uso.

El conjunto de la edificación proyectada 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.

El edificio en su conjunto dispone de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida.

El conjunto edificado 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.

Cada uno de los locales disponen 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.

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

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 propiedades o usuarios distintos, paredes separadoras de propiedades o usuarios distintos, paredes separadoras de zonas comunes interiores, paredes separadoras de salas de máquinas, 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 transitables y forjados separadores de salas de máquinas), cuentan con el aislamiento acústico y térmico, 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.

El edificio proyectado dispone de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la ciudad de A Estrada, Pontevedra, 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, permiten la reducción del riesgo de aparición de humedades de condensación 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.

La edificación proyectada dispone 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.

La demanda de agua caliente sanitaria se cubrirá en parte mediante la incorporación de un sistema de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio.

Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

La incorporación de sistemas de suelos radiantes en el Centro de Día y de Climatización en el resto reducen los consumos de forma notoria, porque el sistema se adecúa a las necesidades y usos instantáneos en cada zona.

Cumplimiento de otras normativas específicas:

Estatales:
EHE'99

NCSE'00

Cumplimiento de la norma

Se cumple con las prescripciones de la Instrucción de hormigón estructural y se complementan sus determinaciones con los Documentos Básicos de Seguridad Estructural.

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 chapas de acero y acero laminado.
CA'88	
TELECOMUNICACIONES	R.D. Ley 1/1998, de 27 de Febrero 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.R.D.1751/1998.
Otras:	

Autonómicas:

Habitabilidad	Se cumple con el Decreto 311/1992, 12-Nov. de habitabilidad
Accesibilidad	Decreto 35/2000, de 28 de Enero, por el que se aprueba el Regulamento de Desenvolvemento e Exejucción da Lei de Accesibilidade e Supresión de Barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia
Normas de disciplina urbanística:	
Ordenanzas municipales:	Ordenación Urbanística Provisional, aprobado por Decreto 207/2006 de 16 de noviembre. Xunta de Galicia.
Otras:	

Descripción de la geometría del edificio:

El solar ligeramente rectangular, tiene una superficie de 1.715,15 m², con un frente total a vía pública de 128,66 metros, con un linde interior a fincas linderas, aproximadamente de 55,23 metros. La geometría del edificio, es la existente dada la rehabilitación del mismo. Dicha geometría no sufre cambios con respecto a sus alineaciones.

Volumen:	El volumen del edificio es el resultante de la aplicación de las ordenanzas urbanísticas y los parámetros relativos a habitabilidad y funcionalidad. Se aumenta una planta.
Accesos:	El acceso se produce a lo largo de todas las Fachadas a través de los seis accesos que componen el conjunto del Edificio, comunicando el espacio público (acera y acceso rodado) con los espacios y accesos peatonales a través porches y rodado a través del muelle de descarga.
Evacuación:	El solar cuenta con frentes a dos viales públicos.



Cuadro
de sup.
útiles

					PB	P 1	P 2	TERR	
AREA NOVO MERCADO									
	AREA DE FRESCOS				155,50				
	AREA PESCADO 1				48,67				
	AREA PESCADO 2				56,38				
	Puesto 1.				41,49				
	Puesto 2				30,92				
	Puesto 3.				30,57				
	Puesto 4.				30,92				
	Puesto 5.				41,01				
	Puesto 6.				45,12				
	Puesto 7.				32,76				
	Puesto 8.				29,64				
	Puesto 9.				32,30				
	Puesto 10.				45,92				
	ENTRADA PLANTAS SUPERIORES				103,82				
	ASEOS (2).				2x25,28				
	ALMACÉN.				22,57				
	CALLES.				321,23				
	CAFETERIA.				103,28				
	ACCESOS ADMINISTRACIÓN				42,53				
	MAQUINAS.				12,21				
	PORCHE ENTRADA 1.				41,38				
	PORCHE ENTRADA 2.				9,01				
	MUELLE DE CARGA.				108,20				
	CENTRO DE TRANSFORMACION.				17,34				
	AREA DE USOS MULTIPLES					313,07			
	OFICINA DE EXTENSION AGRARIA LOCAL					41,32			
AREA EMPRESAS (304,26)									
	SALA DE CREACION DE EMPLEO					127,86			
	SALA DE VIVERO DE EMPRESAS					51,41			
	SALA DE ACTIVIDAD EMPRESARIAL					35,13			
	SALA DE ACTIVIDAD EMPRESARIAL					50,95			
	ESPACIO DE EXPOSICION EMPRESARIAL					38,91			
CENTRO DE DIA (708,97)									
	ACCESO Y RECEPCION					50,49			
	ZONA DE DISTRIBUCION					80,79			
	ALMACEN					7,05			
	DIRECCION					17,10			
	ATS					13,00			
	PODOLOGO					13,46			
	PELUQUERIA					17,53			
	SALA DE TV					34,26			
	SALA DE INFORMATICA					34,58			
	SALA DE TV					35,16			
	FISIOTERAPIA					15,05			
	GIMNASIO – SALA DE USOS MULTIPLES					45,67			
	ASOS S.F.					17,67			
	ASEOS S.M.					22,52			
	CAFETERIA COMEDOR					108,20			
	COCINA					33,80			
	ACCESO					8,18			
	ALMACEN					3,86			
	CAMARA					8,65			
	TERRAZA					106,79			
	ALMACEN					35,16			
	ACCESOS 1					33,41			
	ACCESOS 2					23,95			
	ASEOS (2 Ud)					2x25,28			



ALMACEN				17,25				
ADMINISTRACION				22,00				
MAQUINAS				12,21				
TERRAZA								
AREA LUDOTECA								
ESPACIO DE INTEGRACION INTERGENERAC.						146,53		
LUDOTECA						374,09		
JUEGOS INFANTILES						69,87		
ACCESOS 1						33,41		
ACCESOS 2						15,55		
ASEOS (2 ud)						2x25,28		
ALMACEN						17,25		
ADMINISTRACION						22,00		
MAQUINAS						12,21		
JUEGOS INFANTILES EXTERIORES						69,87	69,87	
TERRAZA							573,93	
total					1.359,09	1.527,00	741,47	643,80

Superficie útil total 4.271,36 m²

Cuadro de superficies útiles de dependencias

Las superficies útiles de las dependencias se encuentran relacionadas en el apartado 4.1 de cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, así como en los planos de superficies

Cuadro de superficies construidas

	Sc
planta baja	1.715,15 m ² .
planta primera	1.664,60 m ² .
planta segunda	825,25 m ² .
terrazza	731,79 m ² .

Superficie total construida sobre rasante 4.936,79 m².

superficie total construida bajo rasante 0,00 m².

Superficie construida total 4.936,79 m².



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 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.
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	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.
	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 UNE EN ISO 13 370 : 1999 "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	ME / MC	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.

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	DB-SU	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. 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.
Limitaciones de uso	



AYUNTAMIENTO de A ESTRADA.
REHABILITACION DE, BAJO, DOS PLANTAS PARA
NOVO MERCADO, CENTRO DE DIA, LUDOTECA.



Memoria de Descriptiva

de las dependencias:	
Limitación de uso de las instalaciones:	

A Estrada agosto 2012

Juan Carlos Picáns Villar
arquitecto