

MEMORIA DESCRIPTIVA Y CONSTRUCTIVA

ENCARGO, OBJETO Y EMPLAZAMIENTO

- 1.1 Autor del encargo
- 1.2 Arquitecto autor del Proyecto
- 1.3 Objeto del trabajo
- 1.4 Emplazamiento

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y CONSTRUCTIVA

- 2.1 Situación urbanística
- 2.2 Descripción de la vivienda
- 2.3 Estado reformado, superficie y distribución
- 2.4 Descripción de las obras a realizar en la vivienda

3. CONCLUSIONES

1. ENCARGO, OBJETO Y EMPLAZAMIENTO

1.1 Autor del encargo

El autor del encargo es D. Félix Luis Armas González con DNI/NIF 43621635-L en nombre y representación de la empresa TEIDAGUA, S.A. con domicilio social en la Calle San Agustín, número 8, 38201 San Cristóbal de La Laguna y CIF A-38285961.

1.2 Arquitecto autor del Proyecto

El arquitecto autor del proyecto es Nuria Bretón Rodríguez. Con domicilio para notificaciones en calle Bethencourt Alfonso, 2 Piso 6, Pta 3 CP: 38002, Santa Cruz de Tenerife

1.3 Objeto del trabajo

El encargo consiste en la reforma de interiorismo de una parte de la propiedad.

El área de actuación comprende una superficie aproximada de 300 m² que se desarrolla a lo largo de la planta baja de la propiedad y una superficie exterior de 225 m² que se desarrolla a través del patio interior.

En ningún caso se actúa sobre elementos estructurales ni elementos protegidos como la edificación tradicional de la calle San Agustín o la fachada contemporáneo posterior.

1.4 Emplazamiento

La propiedad se sitúa en la Calle San Agustín número 8 38201 San Cristóbal de La Laguna. Posee una superficie construida de 1.017 m² desarrollada en 3 plantas. Su uso es el de dotacional administrativo.

2. ENCARGO, OBJETO Y EMPLAZAMIENTO

2.1 Situación urbanística

La parcela se engloba dentro del plan especial de protección del conjunto histórico, manzana 77 parcela número 11.

DATOS URBANÍSTICOS

CONDICIONES RELATIVAS A	EN PLANEAMIENTO		EN PROYECTO	
PARCELACIÓN	La existente		No se modifica	
Ocupación	La existente		No se modifica	
USO DEL SUELO	Dotacional administrativo		No se modifica	
EDIFICABILIDAD	La existente	-	No se modifica	No se modifica
ALTURA	- m	3 Plantas	No se modifica	No se modifica
RETRANQUEOS (situación)	-	-	No se modifica	No se modifica

PROTECCIÓN / CONSERVACIÓN	Edificación tradicional y fachada contemporánea posterior	No se modifica
---------------------------	---	----------------

2.2 Estado actual de la propiedad

La totalidad de la propiedad cuenta con suelo de terrazo.

Los paramentos verticales están revestidos de yeso con pintura y paneles de madera parcialmente afectados por la humedad y el paso del tiempo.

Las carpinterías interiores son convencionales de madera.

Encontramos en el interior de la propiedad elementos con gran interés arquitectónico tales como la escalera metálica que da acceso desde la parte del front office al segundo nivel y la pasarela metálica que cruza la doble altura.

El estado de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos constructivos es bueno.

Las superficies útiles actuales son las que se indican a continuación:

Entrada	4,05m ²
Zona de espera	47,36 m ²
Mostradores	22 m ²
Aseo	2,70 m ²
Zona de circulación	25,50 m ²
Puestos de trabajo 01	64,60 m ²
Zona de circulación 01	19,22 m ²
Zona de circulación 02	4,80 m ²
Despacho de dirección	13,13 m ²
Puestos de trabajo 03	18,56 m ²
Puestos de trabajo 02	21,16 m ²
Despacho	13,70 m ²
TOTAL S.ÚTIL	256,78 m²

2.3 Estado reformado, superficie y distribución

El objetivo del encargo es unificar espacios y plantear espacios más diáfanos, luminosos y abiertos. La organización no cambia. Se eliminan 1 despacho y el tabique que separa la zona de espera y los puestos de trabajo 01, también se reubica el aseo.

Las superficies útiles resultantes de las diferentes dependencias serán las que se indican a continuación:

Entrada	4,05m ²
Zona de espera/ Mostradores	51 m ²
Aseo	3,94 m ²
Administración (zona 02)	64,29 m ²
Zona de circulación 01	43 m ²
Zona de circulación 02	23 m ²

Despacho de dirección	13,5 m2
Administración (zona 03)	40 m2
Sala reuniones	14 m2
TOTAL S.ÚTIL	256,78 m2

2.4 Descripción de las obras a realizar en la propiedad

Se pretende acometer las obras necesarias para introducir los siguientes cambios en la oficina:

- Eliminación de tabique que actualmente separan los puestos de trabajo 01 y la zona de espera
- Plantear un mueble central a modo de lamas que estructura la zona de espera 01 y la zona de administración 02
- Eliminación de un despacho en la zona de trasera contigua al patio creando un espacio diáfano para administración.
- Sustitución de todos los acabados tales como pavimento, falsos techos y paramentos verticales.
- Sustitución de las instalaciones de electricidad, saneamiento y fontanería, climatización, telecomunicaciones, contraincendios, cctv y seguridad, iluminación.
- Nuevo mobiliario para toda la zona de actuación.
- Sustitución de las carpinterías que dan al patio por carpinterías de aluminio lacado en blanco con doble acristalamiento.
- Para la realización de las modificaciones mencionadas, será necesario realizar los trabajos que se indican en el presupuesto del presente Proyecto

2.4.1 Huecos en fachada interior (patio):

Estanqueidad:

Para garantizar la estanqueidad al aire de los huecos se ha optado por un diseño de carpintería de aluminio lacado blanco.

Aislamiento acústico:

El aislamiento a ruido aéreo (R) de los huecos de carpintería es de 48db, cumpliendo con el máximo exigido en la normativa vigente.

Aislamiento térmico:

La transmitancia térmica de los marcos de las carpinterías de las ventanas es de 4 W/m²Kn en las carpinterías metálicas con rotura de puente térmico entre 4 y 12mm

La transmitancia de la parte semitransparente de las mismas es de 3,6 W/m²Kn en las carpinterías con vidrios dobles

2.4.2 Compartimentación interior:

La nueva compartimentación se resuelve a través de tabiquería seca formada por placas de yeso laminado de 15mm de espesor a ambos lados y estructura de acero galvanizado de 70mm de ancho, se instalará lana mineral en su interior. En zonas húmedas se plantea placa de yeso laminado resistente a la humedad.

Resistencia al fuego:

La resistencia al fuego de los elementos de la tabiquería interior es de EL60

Aislamiento acústico:

La tabiquería interior, por los materiales empleados y su espesor, tiene un aislamiento a ruido aéreo (R) de 46,9 dBA cumpliendo los límites prescritos en la normativa vigente.

2.4.3 falsos techos:

Se plantea falso techo continuo de placa de yeso laminado de espesor 13mm con estructura de chapa de acero galvanizado a base de continuos en forma de U de 47mm de ancho separados entre ellos 600mm, suspendidos del forjado por medio de horquillas especiales y varilla roscada de 6mm.

2.4.4 acabados interiores

Los materiales empleados se prescriben en este proyecto para adecuarse a los requerimientos del DB SU

2.4.5 electricidad

Se cumple con el Real Decreto 842/ 2002 de 2 de agosto de 2002, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

2.4.6 fontanería

Se cumple con la sección HS 4 del DB HE Ahorro de energía del Código Técnico de la Edificación.

CONCLUSIONES

Mediante la presente Memoria y el resto de documentación que la acompaña formando parte del Proyecto, cree el arquitecto que la suscribe que está suficientemente definido el presente PROYECTO DE REFORMA INTERIOR oficinas Teidagua S.A. sita en la Calle San Agustín número 8 San Cristóbal de la Laguna, Tenerife.

No obstante, quedamos a disposición de las Autoridades Municipales y demás Organismos competentes en la materia para cuantas aclaraciones estimen oportunas.

Santa Cruz de Tenerife, 25 de Enero de 2018

La Propiedad:

Teidagua S.A.

El Arquitecto:



Nuria Bretón Rodríguez