

RENOVACION ZONA ADMINISTRACION Y ASEOS DEL TANATORIO JARDIN DE ALCALA

CTRA DE PASTRANA KM 3, ALCALA DE HENARES, MADRID

NOVIEMBRE DE 2019

1 MEMORIA DESCRIPTIVA

1-GENERALIDADES

a- objeto del proyecto

El objeto del presente proyecto es el estudio de las obras a realizar para la renovación de la zona de administración y aseos del Tanatorio Jardín de Alcalá.

No se actuará en la fachada del edificio del Tanatorio, manteniendo su actual composición y distribución.

La reforma responde a un programa de necesidades definido por la Propiedad, acomodándose a las características arquitectónicas del edificio.

El proyecto redactado se realiza con la finalidad, por una parte, de servir de guía a la Dirección de Obras, así como los distintos oficios que en ella intervengan, y, por otra, para la presentación ante los organismos correspondientes a fin de obtener la Licencia de Obras y resto de permisos necesarios.

b- Propiedad

CEMENTERIO JARDIN DE ALCALA S.A.
Carretera de Pastrana Km 3
Alcalá de Henares, 28803, Madrid
Cif. A79603007

c- autor de proyecto

Jose Calero Peña
Arquitecto Técnico, colegiado nº 7.159
Carabela 10, 7º B
28042, Madrid
NIF 70730568W

RENOVACION ZONA ADMINISTRACION Y ASEOS DEL TANATORIO JARDIN DE ALCALA

CTRA DE PASTRANA KM 3, ALCALA DE HENARES, MADRID

NOVIEMBRE DE 2019

d- emplazamiento

Dirección:	Tanatorio Jardín de Alcalá
Localidad:	Alcalá de Henares, 28803
Provincia:	Madrid
Ref. Catastral:	9391301VK6799S0001ZZ

2-ZONAS DE ACTUACION

a- edificio

La zona objeto de la reforma se encuentra situada en la planta baja del Tanatorio Jardín de Alcalá, ocupando la zona derecha del edificio.

b- normativa urbanística

La actuación que se detalla en este proyecto cumple en lo posible con lo señalado en el CTE.

La propuesta es conforme a la Normativa urbanística vigente en el municipio de Alcalá de Henares, ya que se encuentra dentro del edificio realizado, no aumentando la superficie ni modificando el uso.

c- cumplimiento del CTE

Los requisitos básicos, conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, relativos a la Funcionalidad, seguridad y habitabilidad:

. Requisitos básicos relativos a la funcionalidad

Se trata de una zona donde las dimensiones de las dependencias son conformes a lo dispuesto en el Decreto de habitabilidad en vigor.

RENOVACION ZONA ADMINISTRACION Y ASEOS DEL TANATORIO JARDIN DE ALCALA

CTRA DE PASTRANA KM 3, ALCALA DE HENARES, MADRID

NOVIEMBRE DE 2019

El acceso al Tanatorio no se modifica, conservando los acceso actualmente en uso, siendo accesible a todas las personas con movilidad reducida de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 3/1998 de 24 de junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras y al Decreto 217/2001 de 30 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras y que viene justificado en memoria

. Requisitos básicos relativos a la seguridad

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

La configuración de los espacios, elementos fijos y móviles, que se instalen en la zona afectad, se proyectan de tal manera que puedan ser usados para los fines previstos sin que supongan riesgo de accidentes para los usuarios.

. Requisitos básicos relativos a la habitabilidad

La zona de administración y aseos reúne los requisitos de habitabilidad, salubridad, ahorro energético y funcionalidad exigidos para este uso.

La ventilación estudiada aporta el caudal suficiente de aire exterior y se garantiza la extracción y expulsión de aire viciado para su uso normal.

El aislamiento acústico en los elementos constructivos (particiones interiores, fachadas...) es el requerido para los usos previstos.

El aislamiento térmico, en el local, es adecuado a la limitación de la demanda energética para alcanzar el bienestar en función del clima de la zona, en régimen de verano e invierno.

El aislamiento a la permeabilidad del aire y exposición a la radiación solar, permiten la reducción del riesgo de aparición de condensaciones superficiales que puedan perjudicar las características de la envolvente.

La instalación de Iluminación son las adecuadas a las necesidades de los usuarios, disponiendo de un sistema de control que la hace eficaz energéticamente.

d- cumplimiento de otras normativas

- LOE: Se cumple la Ley 38/1999 Ley de ordenación de la edificación.
- CTE: Se cumple el RD 314/2006 Código Técnico de la Edificación.

RENOVACION ZONA ADMINISTRACION Y ASEOS DEL TANATORIO JARDIN DE ALCALA

CTRA DE PASTRANA KM 3, ALCALA DE HENARES, MADRID

NOVIEMBRE DE 2019

- EHE-80: Se cumple las prescripciones de la instrucción de hormigón estructural y se complementan sus determinaciones con los Documentos Básicos de Seguridad Estructural.

- RC-08: Se cumple el R.D. 956/2008 sobre Recepción de Cementos.

- RITE-DB HE-2: Se cumple el R.D. 1027/2007 sobre Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

- Certificación energética: se cumple el R.D. 47/2007 sobre la Certificación Energética.

GESTION DE RESIDUOS: Se cumple el R.D. 105/2008 sobre la Gestión de Residuos en la construcción.

- REBT: Se cumple el R.D. 842/2002 de 2 de agosto de 2002. Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

- ACCESIBILIDAD: Se cumple la Ley 51/2003 de 2 de diciembre de Accesibilidad y Supresión de Barreras y el Decreto 505/2007 de 20 de abril por el cual se aprueba las condiciones básicas de Accesibilidad y Supresión de Barreras en todo aquello que el inmueble permite.

e- prestaciones del local

La zona de administración afectada se encuentra en la planta baja del Tanatorio, en su parte derecha, con acceso desde el interior del edificio desde el hall del tanatorio.

La zona de aseos se encuentra en el hall del edificio desde el que tiene acceso.

f- reforma proyectada

La reforma proyectada responde a las necesidades administrativas del conjunto del tanatorio en atención a las necesidades actuales y como consecuencia del deterioro de las instalaciones por el paso del tiempo.

Cuenta con un amplio espacio de recepción, diáfano y dedicado a la atención personal de los clientes, en este espacio se encuentran expuestos los distintos artículos y enseres ofrecidos.

Desde aquí se accede a una zona más privada de uso interno por el personal administrativo del tanatorio (despacho de dirección, sala de reunión, aseos, despachos, zona común de trabajo, archivos y rack de comunicaciones).

Se mantendrán la mayor parte de los recintos actuales, aunque se crearan nuevas dependencias atendiendo a las necesidades actuales, pero no variara la superficie total.

RENOVACION ZONA ADMINISTRACION Y ASEOS DEL TANATORIO JARDIN DE ALCALA

CTRA DE PASTRANA KM 3, ALCALA DE HENARES, MADRID

NOVIEMBRE DE 2019

Los nuevos tabiques serán de yeso laminado, sustituyendo a mamparas de madera o creando algún nuevo despacho.

En la zona de administración existen distintos tipos de solados, en la mayoría de las dependencias se trata de una tarima flotante imitación madera que se encuentra en mal estado por desgaste y desajuste de sus piezas.

En la recepción existe una zona central con losas de granito enmarcadas por la misma tarima flotante.

Se colocará una de tarima de PVC por losetas imitación madera o similar después de levantar la tarima existente y aplicar un recrecido de nivelación.

El nuevo solado se pasará también a los baños, que actualmente son de mármol crema marfil.

Se eliminarán todos los rodapiés de los distintos recintos y se sustituirán por otros nuevos de madera lacada en blanco.

Se unificarán los falsos techos de todas las salas y despachos, que en la actualidad no lo están, pasándolos a falsos techos desmontables de fibra de placas de 60x60cm, colocándolos a la misma altura que los existentes, en cualquier caso siempre por encima de los 2,60m.

En la actualidad, la zona de administración tiene un falso techo continuo de escayola lisa presentando numerosas fisuras y roturas de actuaciones puntuales anteriores. La zona de recepción tiene un falso techo desmontable con placas y perfiles ennegrecidos y se distinguen fácilmente las placas que han sido renovadas.

Al texturglas de las paredes le sucede lo mismo. Las distintas capas de pintura con las que han tratado de disimular el paso del tiempo han llegado a su fin ya que en la actualidad apenas si se percibe el dibujo de fondo.

Se levantará este tratamiento para dejar las paredes lisas para un posterior pintado en pintura lisa plástica en color a determinar.

La carpintería de madera también presenta un aspecto viejo y obsoleto, pese a las numerosas capas de pintura que intentan disimularlo.

Se sustituirá la de carpintería de madera por otras nuevas.

La iluminación, en general, se realiza por pantallas de fluorescentes y algunos focos aislados, incluso algunos pequeños focos halógenos.

RENOVACION ZONA ADMINISTRACION Y ASEOS DEL TANATORIO JARDIN DE ALCALA

CTRA DE PASTRANA KM 3, ALCALA DE HENARES, MADRID

NOVIEMBRE DE 2019

Serán sustituidos todos por pantallas de led en distintos formatos.

Se renovará el sistema de climatización instalando nuevos equipos individuales en las distintas dependencias, mejorando tanto la aportación de aire como la extracción.

Se creará un nuevo aseo adaptado de uso mixto y se renovarán los aseos existentes cambiando solados, revestimientos y techos semejantes a los colocados en la zona de administración.

En relación con la accesibilidad del local, no se actúa en las zonas exteriores, conservando los actuales.

No se modifican las acometidas de agua, luz y saneamiento del edificio.

g- descripción de la actividad

No se modifica la actividad ejercida.

h- programa de necesidades

La propiedad ha establecido un programa de necesidades para la ubicación de los distintos puestos de trabajo y la creación y distribución de espacios.

i- espacios y superficies

La zona de actuación queda definida en planos adjuntos.

Superficies:

Zona de administración 288,62m²

Zona de aseos 32,00m²

Totales 320,62m²

j- altura

La altura libre entre forjados es de 4,00 m.

La altura a falso techo es variable en función del espacio de uso, pero en cualquier caso siempre será superior a 2.60m.

k- importe del presupuesto

RENOVACION ZONA ADMINISTRACION Y ASEOS DEL TANATORIO JARDIN DE ALCALA

CTRA DE PASTRANA KM 3, ALCALA DE HENARES, MADRID

NOVIEMBRE DE 2019

El presupuesto para la ejecución del presente proyecto asciende a la cantidad de **155.459,42 €**

En este presupuesto están incluidos los gastos necesarios para ejecutar durante las obras, las medidas de seguridad y salud especificadas en el Estudio Básico de Seguridad y Salud.

3 conclusión

Con la información aportada en esta memoria y los anexos que la acompañan, el pliego de condiciones, las mediciones y los planos, se considera suficientemente especificadas las determinaciones del presente proyecto.

La obra se llevará a término de acuerdo con las disposiciones y normas vigentes que sean de aplicación así como las practicas adecuadas para ese objeto, teniendo en cuenta además que habrán de ser aplicadas todas y cada una de las normas determinadas en el estudio básico de seguridad y salud.

Cualquier modificación en el proceso de ejecución no prevista en este proyecto deberá realizarse con la autorización expresa y bajo directrices de la dirección técnica.

Durante el desarrollo de la reforma, el arquitecto técnico director de ejecución de la misma aclarará cuantas dudas pudiesen presentarse.

NOVIEMBRE DE 2019



JOSE CALERO PEÑA
ARQUITECTO TECNICO
COLEGIADO 7159