

MEMORIA

MEMORIA

1. DATOS GENERALES.

1.1 PROYECTO BÁSICO, DE EJECUCIÓN Y DE ACTIVIDAD:

Reforma de oficina bancaria.

1.2 TIPO DE OBRA Y DURACIÓN: Reforma de local. 80 días.

1.3 EMPLAZAMIENTO: VALENTÍN VIQUEIRA, 5 - VILLAGARCÍA DE AROSA

1.4 TIPO DE ACTIVIDAD Y HORARIO: Banca. De 08:30 a 18:00 horas.

1.5 TIPO DE EDIFICACIÓN: Local comercial en plantas baja y primera.

1.6 AGENTES DEL PROYECTO:

PROMOTOR:

BANCO SANTANDER S.A.
CIF: A39000013
Paseo Pereda 9
39004 Santander (Cantabria)

ARQUITECTO REDACTOR DEL PROYECTO:

JORGE GARCÍA ANTA NIF: 46901999P
c/ Alcalde Salorio Suárez, planta 1, local 4
15010 A Coruña
Teléfono: 687853482
e-mail: jorgeanta@coag.es, info@lcfgarquitectura.com

ARQUITECTO DIRECTOR DE LA OBRA:

JORGE GARCÍA ANTA NIF: 46901999P

ARQUITECTO REDACTOR DEL ESTUDIO DE SEGURIDAD:

JORGE GARCÍA ANTA NIF: 46901999P

COORDINADOR DE SEGURIDAD Y SALUD DE LA OBRA:

JORGE GARCÍA ANTA NIF: 46901999P

1.7 RESUMEN DE SUPERFICIES ÚTILES Y CONSTRUIDAS:

PLANTA BAJA	
ESTANCIA	SUPERFICIE (M²)
01. VESTÍBULO ACCESO	08,37
02. AUTOSERVICIO MULTICANAL	23,33
03. CAJEROS	06,39
04. SALA DE REUNIONES	10,79
05. CAJAS DE ALQUILER	07,66
06. PATIO DE OPERACIONES	57,33
07. EJECUTIVO COMERCIAL	35,21
08. SD	07,84
09. CAJA	16,26
10. CAJERO EXTERIOR	07,88
11. DISTRIBUIDOR	02,99
12. BACKOFFICE	19,05
13. INSTALACIONES	09,10
SUPERFICIE UTIL PLANTA BAJA	212,20
SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA BAJA	267,91
PLANTA ALTA	
ESTANCIA	SUPERFICIE (M²)
14. DISTRIBUIDOR	24,45
15. ESPERA SELECT	09,33
16. SALA DE REUNIONES	14,42
17. E.N.	11,39
18. DIRECCIÓN ADJUNTA	09,90
19. DIRECCIÓN	09,63
20. SELECT	09,66
21. SELECT	09,66
22. EMPRESAS	09,63
23. EMPRESAS	09,59
24. DISTRIBUIDOR	09,66
25. OFFICE	16,46
26. ARCHIVO	37,93
27. CUARTO DE CLIMA	11,48
28. ASEO MUJERES	03,00
29. ASEO HOMBRES	03,00
30. ASEO ADAPTADO	04,47
31. LIMPIEZA	01,80
SUPERFICIE UTIL PLANTA ALTA	205,46
SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA ALTA	267,91
TOTAL SUPERFICIE UTIL	417,66
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	535,82

1.8 POTENCIA TOTAL INSTALADA: 55,94 kW.

1.9 PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL: 517.942,52 €

2. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL LOCAL.

El espacio comercial de Banco Santander comprende planta baja y planta primera. La actuación del presente proyecto busca adecuar la imagen del banco al arquetipo actual, y mejorar las condiciones de accesibilidad, higiene y de confort interior de la oficina.

2.1 INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA

Rúa Valentín Viqueira nº5, Planta Baja y Primera. Villagarcía de Arosa. Pontevedra.
Referencia Catastral: 9262501NH1196s0001YJ

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACION

Normativa: PXOM Vilagarcía de Arousa 2000

Ámbito de Gestión: Suelo Urbano. Ordenanza R1-IV.
EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS.

Uso y tipología característica de la parcela: RESIDENCIAL VIVIENDA

La clasificación del USO de oficina bancaria:

Por su naturaleza: TERCIARIO - OFICINAS.

Por su relación con el uso cualificado de la parcela: COMPATIBLE

CONDICIONES DE CATALOGACIÓN

EDIFICIO CATALOGADO. CONJUNTO 121 PHA.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: MUY BUENO

GRADO DE PROTECCIÓN: 7. PROTECCIÓN ELEMENTAL.

Se asigna este grado a aquellos edificios, elementos o conjuntos de construcciones que en su estructuración y configuración presentan calidades arquitectónicas, artísticas, de composición o semejantes que los distinguen de las construcciones habituales coetáneas, careciendo sin embargo de significación histórica.

Generalmente, la alta calidad de materiales y de diseño se sitúa en la fachada, en los remates de cubierta o en puntos aislados.

Por esta razón, este tipo de bienes admite modificaciones internas sin que por eso se vea afectada su estructura general, ni sus características más valiosas.

En el grado de protección 7 las restricciones relativas a rótulos, señales o carteles se limitan, fundamentalmente, a la exclusión de estos por encima de la altura del bajo, debiendo, además, los de tipo comercial o indicativos que no sean propios del tráfico o de la escena urbana, resolverse con diseños proporcionados y moderados, con rejas corpóreas de forja artística, fundición de bronce, tallados en madera o esculpidos en piedra según el carácter y los materiales originales.

Tipo de obras admisibles:

- A. Conservación
- B. Consolidación
- C. Restauración
- D. Reconstrucción
- E. Recuperación
- F. Acondicionamiento interior
- G. Reestructuración interior

OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN INTERIOR.

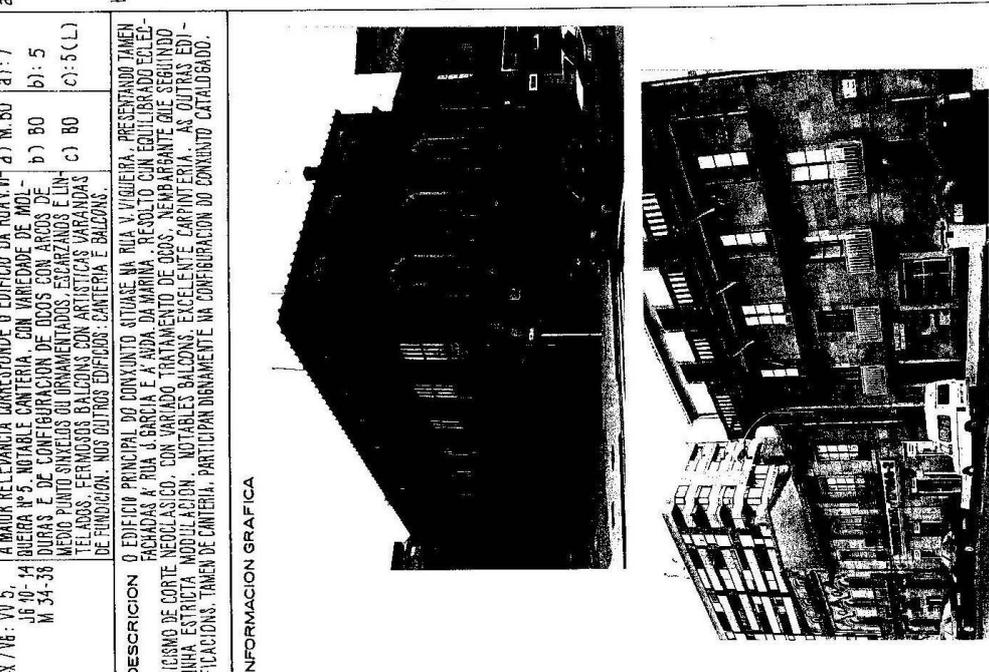
Son las que, respetando totalmente las condiciones y características exteriores de la edificación (configuración, huecos, ornatos, etc...), modifica total o parcialmente las particiones interiores, armazones, solados y demás, así como las instalaciones, pudiendo llegarse al vaciado total interior y a la posterior reconstrucción.

Se admite la modificación de la altura entre plantas, siempre y cuando esto no se manifieste o altere la configuración exterior ni la envolvente de planos de cubierta. No se pueden afectar los muros de carga o los elementos estructurales de las fachadas y de las medianeras, ni alterar el sistema estructural original en tanto que pueda significar riesgo sobre las mismas.

Tampoco podrán modificarse los elementos portantes o estructurales interiores cuando sean excepcionalmente solidarios o prolongación de los componentes de las fachadas o medianeras, o si tuviesen singular significación arquitectónica.

Son Obras de Reestructuración Interior las de reforma encaminadas a cumplir las exigencias de habitabilidad, confort, uso, etc...

CATALOGO DE EDIFICIOS E ELEMENTOS A CONSERVAR NO MUNICIPIO DE VILLAGARCIA DE AROUSA

EMPRAZAMIENTO	PLANO	DENOMINACION	REFERENCIA	OUTRAS CLAVES	CARACTERISTICAS SALIENTES	ESTADO DE GRAO DE CONSERV. PROTECC.	TIPO DE PROTECCION OBSERVACION
SANTA QALLA DE AREALONGA E NOVA SRA. DA XUNQUEIRA, VILLAGARCIA DA XUNQUEIRA N.º 5, JUAN GARCIA N.º 10 A 14 E AVDA. DA MARINA 34 A 38	E1-152 / 27-5	CONXUNTO DE EDIFICIOS DE VIVENDAS	121 PHA	EX / Nº: IV 5, J6 10-14 M 34-38	A MAIOR RELEVANCIA CORRESPONDE O EDIFICIO DA RUA V. VIQUEIRA N.º 5, NOTABLE CANTERIA, CON VARIEDADE DE MODURAS E DE CONFIGURACION DE OCOS CON ARGOS DE MENOR PUNTO SINCELOS OU ORNAMENTADOS, ESCALZANOS E LINTELADOS, FERROSOS BALCONS CON ARTISTICAS VARANDAS DE FUNDICION, NOS OUTROS EDIFICIOS: CANTERIA E BALCONS.	a) M. 80 b) 80 c) 5 (L)	a) EDIFICIO DA RUA VALENTIN VIQUEIRA N.º 5, AVDA. DA MARINA 38 E RUA J. GARCIA N.º 10. 7: PROTECCION ELEMENTAL
					DESCRIPCION O EDIFICIO PRINCIPAL DO CONXUNTO ATUASE NA RUA V. VIQUEIRA, PRESENTANDO TAMEN FACHADAS A RUA J. GARCIA E A AVDA. DA MARINA, RESOLTO CON EQUILIBRADO ECLÉCTICISMO DE CORTE NEOCLASICO, CON VARIADO TRATAMENTO DE OCOS, MEMBRANTE DE SEGUINDO LINHA ESTRICTA MODULACION, NOTABLES BALCONS, EXCELENTE CANTERIA, AS OUTRAS EDIFICACIONES, TAMEN DE CANTERIA, PARTICIPAN DINAMICAMENTE NA CONFIGURACION DO CONXUNTO CATALGADO.		b) EDIFICIO DA AVDA. DA MARINA N.º 34 E JUAN GARCIA N.º 14. 5: PROTECCION AMBIENTAL NA REESTRUCTURACION EXTERIOR, ADMITISE SUSTITUILO OLO CENTRAL POR DOUS NA PLANTA BAIXA, NO SENSO DE SEGUIR UNHA MODULACION CONCORDANTE COA PLANTA 1. A RESTITUCION DA GALERIA TRADICIONAL DA PLANTA 2ª PODE COMPLETARSE CON OUTRA GALERIA SEMELLANTE NA PLANTA 3ª, DESBOTANDO O ACTUAL PEITORAL ATIPICO.
					INFORMACION GRAFICA		c) EDIFICIO DA AVDA. DA MARINA N.º 36, E RUA JUAN GARCIA N.º 12: 5: PROTECCION AMBIENTAL 1: É ADMISIBLE A ELEVACION DE DUAS PLANTAS MAIS, SEMPRE QUE A FACHADA DOS ANDARES ENGAADOS SE RESOLVAN CON GALERIA TRADICIONAL, OU CON BALCON DE CORREDOR E GALERIA, OU SOLUCIONS TRADICIONAIS EQUIVARIABLES.
							



2.2 DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL.

El Banco Santander ejerce la actividad de oficina bancaria en dichos locales.

El local dispone de planta baja, con fachada en esquina en la c/ Valentin Viqueira, 5 con Av/ da Mariña, 38. Lateralmente limita con una medianera vecina y en la trasera con un local comercial y un portal. Superiormente se encuentra limitado por una planta superior. Hasta el día de hoy el banco ocupaba parte de la planta del inmueble, ya que en la calle Juan García se encuentra un local comercial ajeno. Tras llegar a un acuerdo de alquiler, la oficina bancaria pasará a ocupar la totalidad de las dos plantas, exceptuando el núcleo de comunicaciones, del edificio objeto de este proyecto.

El acceso al local se realiza tanto desde la c/ Valentin Viqueira, como desde la Av/ da Mariña. Asimismo, en cada fachada se encuentra situado un cajero 4B. Acceso a pie de calle, no presenta desnivel. En el vestíbulo de entrada desde el acceso exterior, se encuentra situado dos actualizadores de libretas y un cajero 4B. El acceso se realiza por ambos lados de las fachadas de las que consta el local. Enfrentado al acceso se encuentra el patio de operaciones y en su recorrido hasta la caja se localizan los puestos comerciales y demás despachos. En planta alta se sitúan despachos.

En cuanto a los acabados exteriores, la fachada está construida con sillares de piedra granítica y los huecos de fachada de carpintería metálica y vidrios de seguridad en planta baja, y de madera con contraventanas y fraileros de madera. El rótulo corporativo es puntual en los huecos de todo el perímetro del local.

Los acabados interiores son los siguientes: el solado de mármol, los falsos techos son lisos acabados en pintura blanca y las paredes están pintada en blanco.

2.3 INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN.

La instalación de climatización se basa en un sistema VRV o VRF (Volumen de refrigerante variable), funcionando de forma independiente la planta alta y la planta baja. A continuación se describen los equipos a utilizar:

- Recuperador de calor DAIKIN VAM1500J (2 uds.)
- Unidad interior de conductos de baja silueta FXSQ125A "DAIKIN"
- Unidad interior de conductos de baja silueta FXSQ20A "DAIKIN" (3 uds)
- Unidad interior de conductos de baja silueta FXSQ63A "DAIKIN"
- Unidad interior de conductos de baja silueta FXSQ32A "DAIKIN"
- Unidad interior de conductos de baja silueta FXSQ25A "DAIKIN"
- Unidad interior de conductos de baja silueta FXSQ15A "DAIKIN" (7 uds)

Unidad exterior Multi Inverter VRF centrífugo A1 Unidad exterior VRV-IV RXYQ14U "DAIKIN" conectada a las unidades interiores de planta baja y planta alta.

La toma de aire para las unidades interiores se realiza desde un patio ventilado al exterior, situándose la de toma de aire en planta baja.

La extracción de los aseos, archivo y cuarto de instalaciones se realiza de forma independiente a través de un patio ventilado a exterior mediante rejillas de extracción de aire.

Se aportan los valores de cálculo y las fichas técnicas de los equipos utilizados en el Anexo II. Cálculo de Climatización y justificación del RITE.