

## ÍNDICE GENERAL

<b>DOCUMENTO I.</b>	<b>MEMORIA</b>
<b>DOCUMENTO II.</b>	<b>PLANOS</b>
<b>DOCUMENTO III.</b>	<b>PRESUPUESTO</b>

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

---

### 1.1. INFORMACIÓN PREVIA

#### ANTECEDENTES Y CONDICIONAMIENTO DE PARTIDA:

El presente proyecto se redacta por encargo de la PATRIMONIAL DE INGENIEROS TECNICOS DE TELECOMUNICACION S.A. como consecuencia de la reforma de las oficinas que actualmente tienen en uso en este local.

El objeto del proyecto es la definición de las características técnicas y económicas, procesos y materiales empleados en las obras de ACONDICIONAMIENTO DE LOCAL.

#### EMPLAZAMIENTO:

El inmueble se localiza en el piso bajo y planta sótano, del inmueble situado en la calle Edgar Neville 33, 28020 Madrid, España

#### ENTORNO FÍSICO:

El local de uso terciario objeto del proyecto, se sitúa dentro de un bloque de viviendas.

### 1.2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

#### DESCRIPCIÓN GENERAL DEL LOCAL:

Se trata de un local de oficinas situado en la planta baja y sótano del edificio, situado en la calle Edgar Neville 33.

Actualmente el local, se encuentra compartimentado de la siguiente manera:

#### Planta Baja:

- 14 despachos
- 2 salas de reuniones
- 1 espacio de trabajo abierto
- 3 almacenes
- 2 aseos
- 1 cocina

#### Sótano 1:

- 1 Aula
- 1 Biblioteca
- 1 Salón de actos
- 4 almacenes
- 1 cocina
- 1 aseos
- 1 cuarto de instalaciones

**PROYECTO PARA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDAD DE OFICINAS CON OBRA DE ACONDICIONAMIENTO  
PARA LOCAL DE OFICINAS EN CALLE EDGAR NEVILLE 33**

**Sótano 2:**

- 1 Almacén
- 1 Aseo

Para la adecuación de estas nuevas oficinas se creará una nueva compartimentación del espacio, generándose nuevas estancias, que son:

**Planta Baja:**

- 17 despachos
- 3 salas de reuniones (una de 4 pax y dos de 8 pax)
- 2 espacios de trabajo abierto
- 2 almacenes
- 2 aseos
- 1 office
- 1 RAC
- 3 zonas de descanso (abiertas)

**Sótano 1:**

- 1 Aula
- 5 Despachos
- 1 espacio de trabajo abierto (16 pax)
- 1 aseo
- 1 office
- 3 zonas de descanso
- 1 Almacén

**Sótano 2:**

- 1 Sala de reuniones (16 pax)
- 1 sala polivalente
- 1 Aseo

**PROGRAMA DE NECESIDADES:**

El programa de necesidades a petición de la propiedad consiste básicamente en acondicionar el local para desarrollar la actividad de oficinas, adaptando el local a las necesidades de la nueva distribución espacial.

**USO CARACTERÍSTICO DEL EDIFICIO:**

El edificio está destinado a viviendas, pero el local ocupado a oficina.

**OTROS USOS PREVISTOS:**

No se proyectan.

**RELACIÓN CON EL ENTORNO:**

El edificio está situado en suelo urbano.

### CUMPLIMIENTO DEL CTE:

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. 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.
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.

#### **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.

Se modifica el forjado en planta baja, para hacer un poco más grande el hueco de escalera.

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.

Dentro del local se cumplirá la normativa vigente, para ello, se refuerza la protección en el forjado de hormigón de planta baja con 9 mm de IGNIPLASTER DE PROMAT para conseguir una **Capacidad Portante de 120 minutos (R 120 )** según norma UNE ENV 13381-3:2004.

A su vez las vigas metálicas del sótano 1, también se refuerza la protección esta vez con 30 mm de IGNIPLASTER DE PROMAT para conseguir una **Capacidad Portante de 120 minutos (R 120 )** según norma UNE ENV 13381-3:2004.

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

Los procedimientos y materiales a emplear cumplen con la normativa vigente.

**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.

Los procedimientos y materiales a emplear cumplen estos requisitos.

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.

Los procedimientos y materiales a emplear cumplen estos requisitos.

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.

**CUMPLIMIENTO DE OTRAS NORMATIVAS ESPECÍFICAS:**

- Plan General de Ordenación Urbana de de Madrid.
- Ley 2/2002, de 19 de Junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Orden de 7 de Abril de 1970.
- Disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo. R.D. 485/1997 de 14 de abril.
- Ley 8/93 de Prevención de Riesgos Laborales.
- Ley de Prevención de Riesgos Laborales. Ley 31/1995, de 8 de noviembre.
- Reglamento sobre seguridad y salud en los lugares de trabajo. Real Decreto 486/97 del día 14/04/97 y su posterior revisión del 23/04/97.
- Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la C.M.
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Real Decreto 842/2.002 de 2 de Agosto e Instrucciones Técnicas Complementarias denominadas ITC.BT.
- Ley 10/98, de 21 de Abril, de residuos.
- Ley 16/2002, de prevención y control integrados de la contaminación.

**CUADRO DE SUPERFICIES, ALTURAS Y ACCESO:**

SUPERFICIES ÚTILES	
PLANTA BAJA	Área (m <sup>2</sup> )
Zona de entrada/recepción abierta	15,90
Despacho 01	14,53
Despacho 02	11,66
Despacho 03	20,79
Despacho 04	12,30
Despacho 05	21,70
Despacho 06	16,00
Despacho 07	23,64
Almacén	0,80

PROYECTO PARA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDAD DE OFICINAS CON OBRA DE ACONDICIONAMIENTO  
 PARA LOCAL DE OFICINAS EN CALLE EDGAR NEVILLE 33

Aseos	5,20
Zona de descanso (abierto)	8,56
Zona de descanso (abierto)	4,63
Sala de reuniones (4pax)	5,69
Despacho 08	8,15
Despacho 09	12,52
Despacho 10	12,51
Sala de reuniones (8pax)	10,83
Despacho 11	21,17
Office	10,29
Despacho 12	56,26
Aseos	21,97
Despacho 13	10,67
Despacho 14	14,02
Despacho 15	8,04
Despacho 16	13,80
Despacho 17	12,44
Sala de reuniones (8 pax)	13,57
Espacio de trabajo (abierto)	19,09
Zona de descanso (abierto)	6,35
RAC	4,43
Espacio de trabajo (abierto)	10,69
Recepción	4,04
Corredores	223,12
<b>TOTAL m<sup>2</sup><sub>u</sub></b>	<b>652,66</b>

<b>SUPERFICIES ÚTILES</b>	
PLANTA SÓTANO 1	Área (m <sup>2</sup> )
Aula multifuncional	32,52
Aseos	15,59
Despacho 01	21,85
Office	6,73
Zona de descanso (abierto)	12,02
Zona de descanso (abierto)	3,35
Zona de descanso (abierto)	4,14
Despacho 02	9,20
Despacho 03	10,35
Despacho 04	19,67
Despacho 05	20,34
Almacén	5,24
Espacio de trabajo (abierto)	58,04
Corredores	71,02
<b>TOTAL m<sup>2</sup><sub>u</sub></b>	<b>290,06</b>

SUPERFICIES ÚTILES	
PLANTA SÓTANO 2	Área (m <sup>2</sup> )
Sala de reuniones (16 pax)	33,63
Sala polivalente	91,34
Aseos	5,55
<b>TOTAL m<sup>2</sup><sub>u</sub></b>	<b>130,52</b>
SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
ZONA	Área (m <sup>2</sup> )
Oficina XIAOMI	280
<b>TOTAL m<sup>2</sup><sub>c</sub></b>	<b>1076,86</b>

LOCAL	NIVEL	ALTURA
Planta baja pasillos parte baja	Suelo a cara inferior del falso techo	2,60 m
Planta baja pasillos parte alta	Suelo a cara inferior del falso techo	2,90 m
Planta baja despachos	Suelo a cara inferior del falso techo	2,90 m
Planta sótano despachos	Suelo a cara inferior del falso techo	2,60m
Planta sótano zonas comunes	Suelo a cara inferior del forjado	2,70 m
Planta sótano zona trabajo	Suelo a cara inferior del forjado	2,90 m

CALLE	TIPO DE ACCESO	LOCALIZACIÓN
Acceso Principal Coworking	1 uds. Puerta automática de 1 hoja dimensiones totales 1,50 x 2,50 m	Entrada principal coworking
Acceso Principal Colegio	1 uds. Puerta automática de 1 hoja dimensiones totales 1,50 x 2,50 m	Entrada principal colegio

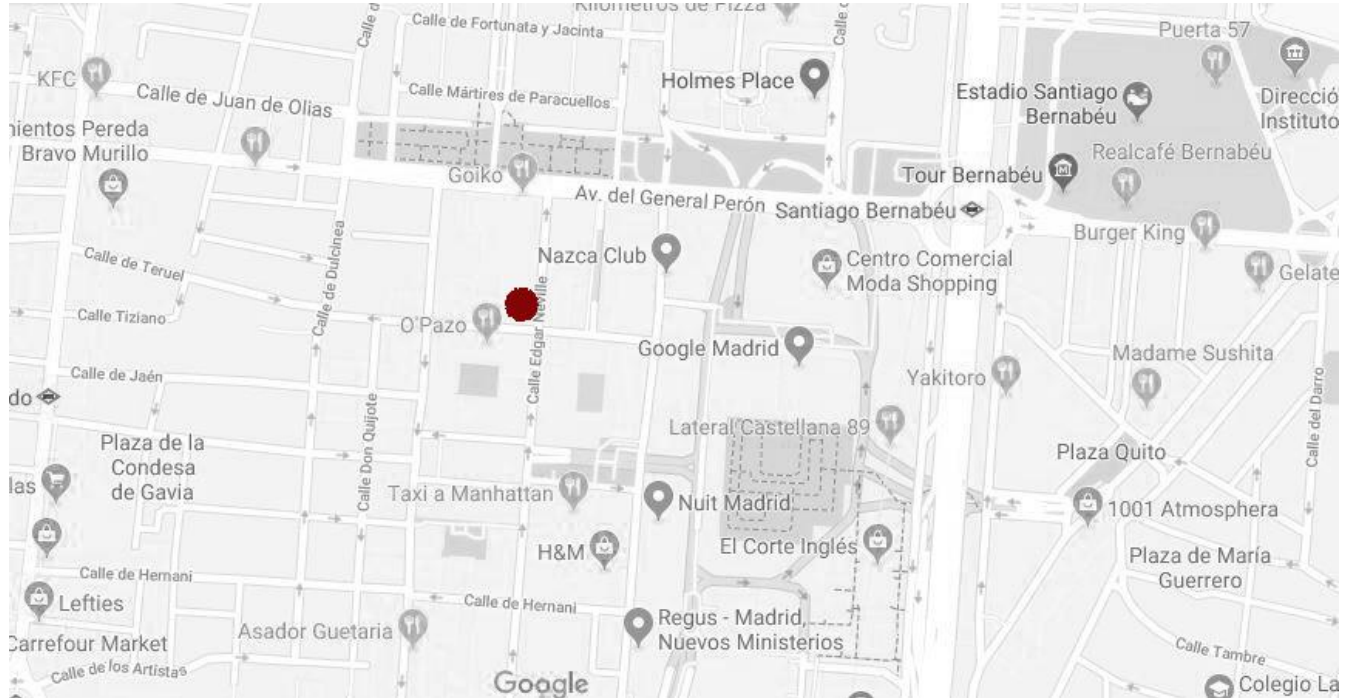
1. Al ser un local con uso administrativo, la ocupación es de 10 metros cuadrados por persona, estando previstas 104 personas, por lo que la ocupación asciende a 1040 metros cuadrados.
2. La altura libre de la planta varía de de 2.60 a 2.90 metros
3. El volumen estimado de residuos generados en la obra es de 0 metros cúbicos

## 2. PLANOS

---

## 2.1 PLANO DE SITUACIÓN

El inmueble se localiza en el piso bajo y planta sótano, del inmueble situado en la calle Edgar Neville 33, 28020 Madrid, España





## 2.2 PLANO DE ESTADO ACTUAL

La planta actual del local destinado a oficina se encuentra dividida en:

Planta Baja:

- 14 despachos
- 2 salas de reuniones
- 1 espacio de trabajo abierto
- 3 almacenes
- 2 aseos
- 1 cocina

Sótano 1 y 2:

- 1 Aula
- 1 Biblioteca
- 1 Salón de actos
- 5 almacenes
- 1 cocina
- 2 aseos
- 1 cuarto de instalaciones

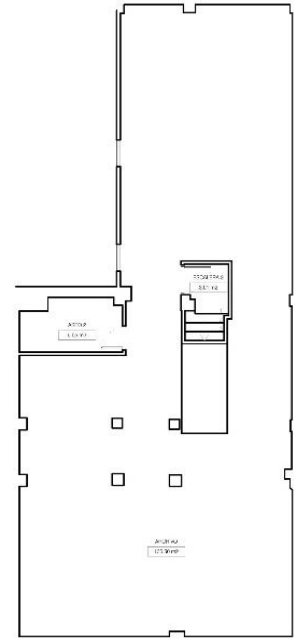
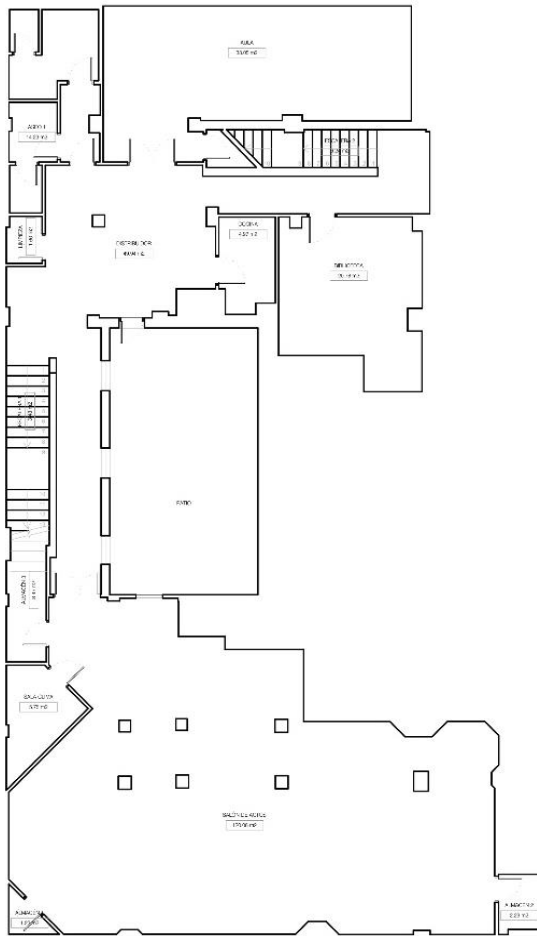
### PLANTA ESTADO ACTUAL

PLANTA BAJA



**PROYECTO PARA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDAD DE OFICINAS CON OBRA DE ACONDICIONAMIENTO  
PARA LOCAL DE OFICINAS EN CALLE EDGAR NEVILLE 33**

**PLANTA SÓTANO**



**2.3 PLANO ESTADO MODIFICADO**

Una vez finalizada la reforma necesaria para la implantación de esta nueva oficina la configuración quedará de la siguiente manera:

Planta Baja:

- 17 despachos
- 3 salas de reuniones (una de 4 pax y dos de 8 pax)
- 2 espacios de trabajo abierto
- 2 almacenes
- 2 aseos
- 1 office
- 1 RAC
- 3 zonas de descanso (abiertas)

Sótano 1 y 2:

- 1 Aula
- 5 Despachos
- 1 espacio de trabajo abierto (16 pax)
- 2 aseos

**PROYECTO PARA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDAD DE OFICINAS CON OBRA DE ACONDICIONAMIENTO  
PARA LOCAL DE OFICINAS EN CALLE EDGAR NEVILLE 33**

- 1 office
- 3 zonas de descanso
- 1 Almacén
- 1 Sala de reuniones (16 pax)
- 1 sala polivalente

**PLANTA ESTADO MODIFICADO  
PLANTA BAJA**





## 2.4 PLANO DE EVACUACIÓN DE INCENDIOS

La evacuación de la oficina se podrá producir a través de las entradas principales del local que comunica directamente con la calle.

PLANTA BAJA



