

OBJETO DE LA ACTUACIÓN.

El objeto de esta memoria es definir las obras de adecuación del local para la actividad de: "SERVICIOS EMPRESARIALES TIPO I", dedicada específicamente al servicio de la organización consistente en: mantenimiento y diseño de página web, grabación y gestión de datos informáticos, edición y producción de audiovisuales por medios digitales_informáticos....etc,

La intervención sobre el local, modifica ligeramente la distribución existente y adecua los acabados e instalaciones, no significando alteración del volumen ni afección alguna sobre la estructura del mismo por lo que la intervención de las obras propuestas se ajusta a la de obras de escasa importancia, obra menor.

Por tanto se trata de una "**Reforma interior de Local. sin afectar a la estructura del edificio**". Para la implantación de una Actividad.

- Las obras propuestas contenidas en el Proyecto de instalación de la actividad, se limitan al acondicionamiento del interior del local, renovando las instalaciones: electricidad Abastecimiento de Agua, desagües, saneamiento, Clima, incendios, mejora de aislamientos térmicos, tanto en el suelo como en paredes y techo en contacto con el exterior. Renovación de Pavimentos, sustitución de carpinterías y vidrios de huecos.
- El edificio sobre el que se propone la intervención No se encuentra incluido en el Catálogo de Bienes a proteger del PGOUM/97

MEMORIA DESCRIPTIVA, CARACTERISTICAS GENERALES DEL LOCAL.**DESCRIPCION GENERAL Y EMPLAZAMIENTO.**

- El local se encuentra integrado en la planta Baja de un edificio con uso Residencial y ocupando parcialmente el espacio libre interior del patio de manzana. El Local se desarrolla íntegramente en una sola planta a nivel de calle. La superficie construida total es de es de aproximadamente 320,83 m2. Cuenta con 3 accesos directos desde la Plaza Doctor Lozano 11.
- En la actuación se propone dejar un único acceso a través de un paso de carruajes desde la Plaza del Doctor Lozano 11, el que ocupa el lugar central, suprimiendo los otros dos, lo que facilita la ordenación del conjunto.
- El local dispone de todas las acometidas de servicios necesarias para la actividad propuesta.
- La forma del local resultante es la de una "I" con dos zonas diferenciadas, la primera con acceso desde la calle y otra ocupando parcialmente el interior del patio de manzana, ambas están unidas por pasillo de distribución desde la que se accede a todos los espacios.
- El local se encuentra compartimentado en la actualidad. Proponiéndose mantener aproximadamente la misma división si bien, se abren algunos huecos interiores de comunicación y se sustituye la tabiquería necesaria por otra nueva.

DESCRIPCION DEL LOCAL PROYECTADO Y REQUISITOS A CUMPLIR.

Hecha la adaptación, el local quedará dividido en tres áreas. Una parte con fachada a la calle en la que se organiza un despacho de control recepción, zona de descanso espera y oficio, cuarto de limpieza y dos aseos por sexos siendo uno de ellos accesible P.M.R, una zona de distribución y espera como antesala a la tercera Zona de producción (oficina abierta) en la que se crea un despacho de control, producción-administración, zona edición de audiovisuales, pequeña zona de grabación de los videos de producción interna, almacén y archivo. El archivo_almacén se utilizará para acopio de material de oficina, archivo de pequeño material electrónico, documentos, mobiliario....etc.

- a) La fachada principal del local que da a la Calle, quedará abierta en su parte central con un hueco accesible de 3 m de ancho y una altura de 2,40 m libre, siguiendo las necesidades marcadas por la propiedad, el cierre con el exterior será del tipo persiana de lamas de acero motorizada sobre carriles, se crea así una zona de zaguán, que sirve como control y acceso a la zona de oficina interior. A este espacio se abre una ventana que da al despacho. El resto de los huecos de la fachada están cerrados con fijo de carpintería, vidrio laminar y lamas superiores para toma de aire limpio ventilación.
- b) En la fachada a calle y sobre el dintel de cada uno de los tres huecos existentes se ha previsto la colocación de paneles de chapa lacada, sobre los que alojarán los adhesivos de los rótulos con la imagen corporativa, iluminados desde la bandeja superior que recorre toda la fachada, todo según las Normas del Ayto.
- c) Los paños ciegos de la fachada se sanearán, para enfoscarlos posteriormente con mortero de cemento hidrófugo y acabados mediante mano de pintura pétreo color según D.F.
- d) Los muros de delimitación del local, que se corresponden con la separación con los espacios contiguos: Portal de acceso a las viviendas, están realizados a base de fábrica de ladrillo cerámico de 1 pie de espesor. Se trasdosarán por el interior mediante placas de yeso sobre estructura de perfiles de acero galvanizado para pintar y aislante mediante paneles de Lana de Roca de 62 mm de espesor. El suelo del local estará formado por los siguientes materiales:
 - Loseta cerámica sobre solera de hormigón armado en zona de aseos y oficio.
 - Hormigón semipulido en zona diáfana de servicios, pasillo de distribución y archivo_almacén.
 - Tarima de madera sintética tipo C4.
 - El techo del local es de forjado de hormigón armado en la zona en la que la planta superior es de uso residencial sobre el que se coloca un falso techo de paneles acústicos de fibra de madera. Y de panel sándwich de chapa de acero lacado y núcleo de lana de roca de 200 mm de espesor.
- e) La estructura portante es a base de Muros de carga de ladrillo macizo y vigas de acero laminado en formación de cercha para la zona de nave del fondo.
- f) El local ha albergado otras actividades y por tanto se encuentra revestido y acabado, aunque su estado de

conservación y materiales obliga a la renovación integral de instalaciones y acabados, que se sustituyen atendiendo a mejorar las prestaciones térmicas y de ahorro energético del local. Así como a la adecuación de las instalaciones al marco normativo actual.

- g) Para la nueva actividad se conservará esencialmente la compartimentación actual, si bien al cerrarse dos de los accesos existentes desde la calle, se abren huecos de paso a estos espacios desde el distribuidor central tal y como se especifica en el plano de distribución.
- h) Se pintarán y repasarán todos los acabados, se pintarán los techos en color negro en toda la sala principal, el falso techo de paneles de viruta aglomerada de fibra de madera, tipo Heraklit, de la zona de distribución, se acabará en pintura color rojo y el falso techo de escayola, en zona de aseos y oficio, pintado en blanco.
- i) Se pretende por tanto conservar toda la estructura espacial del local prácticamente como se encuentra, limitando el alcance de la intervención todo lo posible, al mínimo necesario.

2.3. SUPERFICIES Y ALTURAS.

El local tiene una superficie construida total de 320,38 m²c, equivalente a una superficie útil de 261,69 m²u, las alturas libres son de 3,24 m en la zona de acceso y variable de 3,24 m. a 5,50 m. en la zona de cubierta inclinada. Una vez realizada la adaptación el local dispondrá de las siguientes dependencias y superficies útiles:

Zaguán de acceso.	Sup. útil = 5,52 m ²
Vestíbulo- 1.	Sup. útil = 32,43 m ²
Despacho-recepción.	Sup. Útil = 12,80 m ²
C.Limpieza.	Sup. útil = 3,99 m ²
Aseo-01	Sup. útil = 6,23 m ²
Sala Espera	Sup. Útil = 16,20 m ²
Oficio.	Sup. Útil = 8,35 m ²
Aseo-02	Sup. Útil = 7,71 m ²
Vestíbulo.	Sup. Útil = 11,24 m ²
Archivo-Almacén	Sup. Útil = 21,70 m ²
Despacho- Control	Sup. Útil = 15,81 m ²
Admin_producción	Sup. Útil = 48 m ²
Producción.	Sup. Útil = 83,90 m ²

Total Sup. útil = 261,69 m²

La altura libre mínima de suelo a techo una vez reformado será: **H = 2,90 m** en la zona falso techo vestíbulo, y dependencias de despacho_control, aseos, oficio, y sala de descanso.

CONDICIONES DE ACCESO.

- El local se encuentra situado al nivel del viario de acceso por Pza. Doctor Lozano 11. La cota final del suelo interior del local es la misma que la del frente a fachada y por tanto no presenta barrera alguna en cuanto a accesibilidad se refiere.
- En cuanto al interior toda la superficie del local se encuentra en un mismo plano, y los pasillos se ha cuidado para que tengan un ancho > 1,20 m y una distribución que permite el giro a Personas con Movilidad Reducida que precisen del uso de sillas de ruedas a cualquier espacio, proyectándose un aseo accesible con espacio de transferencia a ambos lados.

CONDICIONES DE ENTORNO.

- El local se encuentra integrado en un edificio destinado a uso residencial con Locales comerciales e industriales en su Planta Baja. La superficie construida total del local es de 320,28 m²c distribuidos en una sola planta, a nivel de la Planta Baja del edificio.
- Por tanto nos encontramos en el interior de un edificio, en un local proyectado para el mismo uso que se propone, y cuyas dimensiones existentes proyectadas desde el inicio, con el propio edificio no se alteran.
- Dado el tipo de actividad que se pretende implantar, SERVICIOS EMPRESARIALES TIPO I, no se puede derivar ningún tipo de afección en el entorno con la implantación.

2.6. CONDICIONES DE HABITABILIDAD

- La superficie útil total del Local es de 261,69 m².
- El edificio sobre el que se implanta es de uso residencial con bajos de uso comercial e industrial.
- La altura libre en el local va desde 3,24m en zonas más bajas, hasta los 5,25 m interiores en la zona más alta.
- Toda la planta del local se desarrolla al mismo nivel, y no se dispone de escaleras.
- La cota interior del local es la misma de la rasante en el punto de acceso.
- El local se encuentra en la Planta Baja del edificio y dispone de acceso propio e independiente desde El viario público.

RESUMEN POR CAPÍTULOS DE PRESUPUESTO DE LA ACTUACIÓN LOTE 2

2 LOTE 02-ADECUACION INTERIOR

- 2.1 Revestimiento cercha .
- 2.2 Demoliciones .
- 2.3 Soleras .
- 2.4 Fachadas, particiones y trasdosados .
- 2.5 Carpintería Interior .
- 2.6 Carpintería exterior y vidrios .
- 2.7 Remates y ayudas .
- 2.8 Instalaciones
 - 2.8.1 Calefacción, climatización .
 - 2.8.2 Eléctricas .
 - 2.8.3 Audiovisuales .
 - 2.8.4 Telecomunicaciones .
 - 2.8.5 Iluminación .
 - 2.8.6 Fontanería .
 - 2.8.7 Evacuación de aguas .
 - 2.8.8 Ventilación .
 - 2.8.9 Contra incendios .
 - 2.8.10 Instalación de Alarma e Intrusión .
- 2.9 Aislamientos e impermeabilizaciones .
- 2.10 Aparatos sanitarios .
- 2.11 Pinturas .
- 2.12 Revestimientos y falsos techos .
- 2.13 Refuerzo cercha .
- 2.14 Gestión de residuos .
- 2.15 Control de calidad y ensayos .
- 2.16 Seguridad y salud .



LOCALIZACIÓN EN PLANO CATASTRAL