

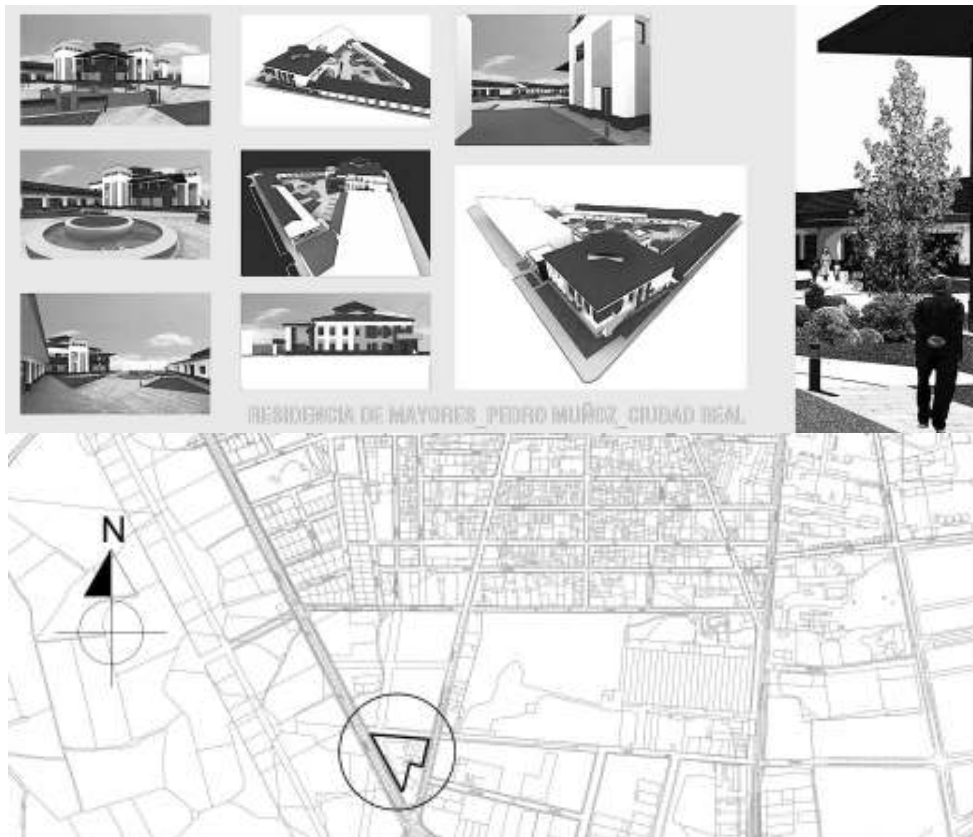
**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN \_ PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

Cuya codificación es CPV1-.

- 71242000- 6 - Servicio de elaboración de proyectos y diseños.

- 71247000- 1 - Supervisión del Trabajo de Construcción.



Avenida de las América s/n. 13620-Pedro Muñoz. Ciudad Real.  
Calle Puerto Rico 29, 13620-Pedro Muñoz. Ciudad Real.

**01 DE FEBRERO DE 2015**



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

# Memoria de proyecto básico y de ejecución

conforme al CTE (Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo,  
por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación)

## PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN

**PROYECTO PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA  
ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA  
DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**CALLE:**

**Avenida de las América s/n. 13620-Pedro Muñoz. Ciudad Real.**

**LOCALIDAD:..... 13620. PEDRO MUÑOZ. CIUDAD REAL**



**AYUNTAMIENTO  
PEDRO MUÑOZ**

**MEMORIA**

**FEBRERO**

**2015**

**PROMOTOR:**

**AYUNTAMIENTO DE PEDRO MUÑOZ**

Plaza de España nº1 13620 Pedro Muñoz Ciudad Real

CIF. P – 1306100 -G

El presente documento es copia de su original del que es autor el proyectista que suscribe el documento. Su producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

**ARQUITECTO:**

**Don/Doña:..... ALBERTO PULPÓN MARTIN. ARQUITECTO COLEGIADO (hab) Nº 5136 COACM.**



**01 DE FEBRERO DE 2015**



## INDICE DEL PROYECTO

### I. MEMORIA

#### 1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

##### 1.1 Agentes

##### 1.2 Información previa y datos generales.

1.2.1 Objeto, Fases, Antecedentes y condiciones de partida. Datos del bien inmueble. ESTADO ACTUAL.

1.2.2 Entorno físico, marco normativo no exhaustivo y memoria urbanística.

##### 1.3 Descripción del proyecto

1.3.1 Descripción general del edificio: programa, usos, relación con el entorno.

1.3.2 Estado actual de la edificación y/o solar existente y actuaciones previas.

1.3.3 Actuaciones en el conjunto del edificio y tipo de obras a realizar, tipología del Centro, usos.

1.3.4 Programa de necesidades

1.3.5 Cuadros de superficies, volumetría y características de las habitaciones tipo y justificación de la Orden de 04/06/2013 de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales que modifica la Orden 21/05/2001 de la Consejería de Bienestar Social.

1.3.6 Proyectos a realizar y fases para la ejecución de la obra.

1.3.7 Cumplimiento del código técnico de la edificación y otras normativas.

1.3.8 Descripción geométrica, volumen, accesos y evacuación,

1.3.9 Descripciones técnicas del sistema: estructural, compartimentación, envolvente, acabados, etc.

##### 1.4 Prestaciones del edificio

1.4.1 Requisitos según exigencias básicas del CTE: SE, SIA, SUA, HS, HR HE

1.4.2 Prestaciones que superen las exigencias básicas del CTE

1.4.3 Limitaciones de uso en su conjunto y por dependencias e instalaciones.

#### 2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

2.1 Sustentación del edificio: características del suelo y parámetros del cálculo

2.2 Sistema estructural: cimentación, estructura portante y estructura horizontal

2.3 Sistema envolvente.

2.4 Sistema de compartimentación.

2.5 Sistema de acabados.

2.6 Sistemas de acondicionamiento e instalaciones.

2.7 Equipamiento: definición de baños, cocinas, lavaderos, equipamiento industrial.

2.8 Normativa Técnica de aplicación.

#### 3. CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN

3.1 Seguridad estructural DB-SE -

3.2 Seguridad en caso de incendio DB-SIA

3.3 Seguridad de utilización DB-SUA // Incluye: justificación accesibilidad s/ Decreto 158/1997 de 2 de diciembre de 1997 Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha.

3.4 Salubridad DB-HS

3.5 Protección contra el ruido DB-HR

3.6 Ahorro de energía DB-HE

#### 4. CUMPLIMIENTO DE OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES

4.1 ESTUDIO DE GESTION DE RESIDUOS



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

## **5. ANEJOS A LA MEMORIA**

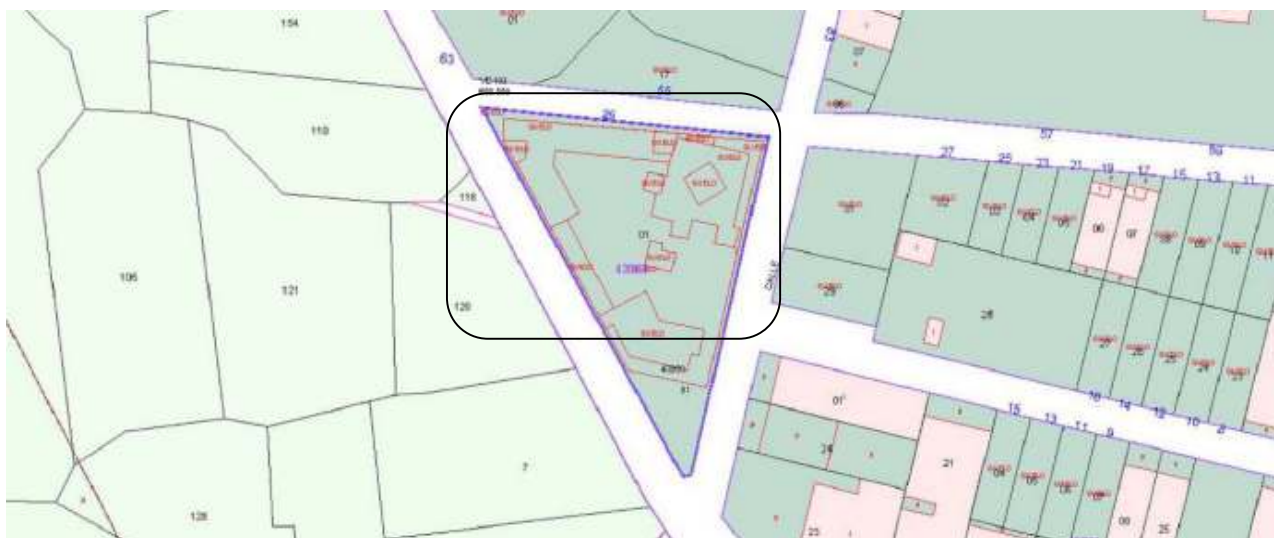
- 5.1 Plan de control de calidad y normas en caso de siniestro o emergencia.
- 5.2 Estudio de seguridad y salud.
- 5.3 Instalaciones // Anexo: Memoria de electricidad.
- 5.4 Instalaciones // Anexo: Estudio luminotécnico.
- 5.5 Instalaciones // Anexo: Protección contra incendios PCI.
- 5.6 Instalaciones // Anexo: Telecomunicaciones.
- 5.7 Instalaciones // Anexo: Memoria RITE.
- 5.8 Certificado de eficiencia energética.
- 5.9 Estudio Geológico-Geotécnico.

## **II. PLANOS** (En las páginas siguientes se incluye el listado completo de los planos que integran el proyecto)

## **III. PLIEGOS DE CONDICIONES**

## **IV. MEDICIONES Y PRESUPUESTO**

**INCLUIDO:** PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL POR PARTIDAS Y CAPÍTULO (PRESUPUESTO DE LAS OBRAS, PRESUPUESTO DE GESTIÓN DE RESIDUOS, PRESUPUESTO DEL ESTUDIO SEGURIDAD Y SALUD, CONTROL DE CALIDAD). RESUMEN POR CAPÍTULO DEL TOTAL DE LA EJECUCIÓN MATERIAL Y PRESUPUESTO DE CONTRATA – BASE DE LICITACIÓN CON Y SIN IVA. LOS LISTADOS DE LOS CUADROS DE DESCOMPUESTOS SE CORRESPONDEN CON LA TOTALIDAD DE LA OBRA. EL ESTADO DE MEDICIONES Y PRESUPUESTO SE HA ESTRUCTURADO EN TRES PARTES –SEPARATAS- (FASE I, FASE II, FASE II), CADA UNA DE LAS FASES INCLUYE EL RESUMEN DEL PRESUPUESTO POR CAPÍTULO DE CADA UNA DE ELLAS. SE PRESENTA, TAMBIÉN, EL RESUMEN TOTAL DEL PRESUPUESTO CORRESPONDIENTE A LA TOTALIDAD DE LAS FASES DE EJECUCIÓN.



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS  
“SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

## INDICE DE PLANOS

Nº de plano	DESCRIPCIÓN	ESCALA	TAMANO de impresión	Nº de plano	DESCRIPCIÓN	ESCALA	TAMANO de impresión
	<b>ESTADO ACTUAL</b>		<b>5 planos</b>				
S01	SITUACION Y EMP	1/250	A0	A28	E.Reh . MOBILIARIO (1) PB	1/50	A0
A01	E.actual P. BAJA	1/150	A0	A29	E.Reh . MOBILIARIO (2) PB	1/50	A0
A02	E.actual P. PRIMERA	1/150	A0	A30	E.Reh . MOBILIARIO (3) PB	1/50	A0
A03	E.actual P.CUBIERTAS	1/150	A0	A31	E.Reh . MOBILIARIO (4) P1ª	1/50	A0
A04	E.actual ALZ y SECC	1/150	A0	A32	E.Reh . MOBILIARIO (3) P1ª	1/50	A0
	<b>ESTADO REHABILITADO</b>		<b>30 planos</b>	A33	E.Reh . MOBILIARIO (4) P1ª	1/50	A0
A05	SIT Y EMP. E. reh	1/250	A0	A34	E.Reh . MOBILIARIO (4) PC	1/50	A0
A06	E.Reh P. BAJA	1/150	A0				
A07	E.Reh P. PRIMERA	1/150	A0				
A08	E.actual P. CUBIERTAS	1/150	A0		<b>INSTALACIONES PROTECCIÓN INCENDIOS</b>		<b>8 planos</b>
A09	E.Reh. ALZADOS (1)	1/150	A0	CP1-01	E.Reh . CPI (1)	1/50	A0
A10	E.Reh. ALZADOS (2)	1/150	A0	CP1-02	E.Reh . CPI (2)	1/50	A0
A11	E.Reh. SECCIONES	1/150	A0	CP1-03	E.Reh . CPI (3)	1/50	A0
A12	E.Reh P. GUIA. CARP.	1/150	A1	CP1-04	E.Reh . CPI (4)	1/50	A0
A13	E.Reh P. CARP.(1)	1/50	A1	CP1-05	E.Reh . CPI (5)	1/50	A0
A14	E.Reh P. CARP.(2)	1/50	A1	CP1-06	E.Reh . CPI (6)	1/50	A0
A15	E.Reh P. CARP.(3)	1/50	A1	CP1-07	E.Reh . CPI (7)	1/50	A0
A16	E.Reh P. CARP.(4)	1/50	A1	CP1-08	E.Reh . CPI (8)	1/50	A0
A17	E.Reh P. CARP.(5)	1/40	A1		<b>INSTALACIONES SANEAM - DESAGÜES</b>		<b>4 planos</b>
A18	E.Reh.Det. CUBIERTAS	1/15	A1	ID-01	E.Reh . DESAGÜES (1)	1/50	A0
A19	E.Reh. DEM y DESM (1)	1/50	A0	ID-02	E.Reh . DESAGÜES (2)	1/50	A0
A20	E.Reh. DEM y DESM (2)	1/50	A0	ID-03	E.Reh . DESAGÜES (3)	1/50	A0
A21	E.Reh. DEM y DESM (3)	1/50	A0	ID-04	E.Reh . DESAGÜES (4)	1/50	A0
A22	E.Reh. DEM y DESM (4)	1/50	A0				
A23	E.Reh. DEM y DESM (5)	1/50	A0		<b>INSTALACIONES FONTANERIA – AF - ACS</b>		<b>5 planos</b>
A24	E.Reh . COTAS (1) PB	1/50	A0	IF-01	E.Reh . FONTANERIA (1)	1/50	A0
A25	E.Reh . COTAS (2) PB	1/50	A0	IF-02	E.Reh . FONTANERIA (2)	1/50	A0
A26	E.Reh . COTAS (3) PB	1/50	A0	IF-03	E.Reh . FONTANERIA (3)	1/50	A0
A27	E.Reh . COTAS (4) P1ª	1/50	A0	IF-04	E.Reh . FONTANERIA (4)	1/50	A0
				IF-05	E.Reh . FONTANERIA (4)	1/50	A0

27.02.2015 Reg. CR 201500446

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA  
VISADO según R.D. 1000/2010. Se adjunta informe.

**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS  
“SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

Nº de plano	DESCRIPCIÓN	ESCALA	TAMAÑO de impresión	Nº de plano	DESCRIPCIÓN	ESCALA	TAMAÑO de impresión
	<b>INSTALACIONES SANEAMIENTO</b>		<b>2 planos</b>		<b>INSTALACIONES ELECTRICIDAD</b>		<b>6 planos</b>
IS01	SANEAMIENTO (1)	1/75	A0	IE01	PLANTAS ELECT (1)	1/50	A0
IS01	SANEAMIENTO (2)	1/75	A0	IE02	PLANTAS ELECT (2)	1/50	A0
				IE03	PLANTAS ELECT (3)	1/50	A0
	<b>INSTALACIONES RITE – CLIMA – VENT -CALF</b>		<b>17 planos</b>	IE04	PLANTAS ELECT (4)	1/50	A0
CL01	DIST. FANCOILS (1)	1/50	A0	IE05	PLANTAS ELECT (5)	1/50	A0
CL02	DIST. FANCOILS (2)	1/50	A0	IE06	ESQ. UNIF. ELECT	1/50	A0
CL03	DIST. FANCOILS (3)	1/50	A0		<b>INSTALACIONES AVISOS GER-MEGAF - RTV</b>		<b>4 planos</b>
CL04	DIST. FANCOILS (4)	1/50	A0	AV01	AVISOS GER-MEG-RTV (1)	1/50	A0
CL05	SUELO RADIANTE (1)	1/50	A0	AV02	AVISOS GER-MEG-RTV (2)	1/50	A0
CL06	SUELO RADIANTE (2)	1/50	A0	AV03	AVISOS GER-MEG-RTV (3)	1/50	A0
CL07	SUELO RADIANTE (3)	1/50	A0	AV04	AVISOS GER-MEG-RTV (4)	1/50	A0
CL08	SUELO RADIANTE (4)	1/50	A0		<b>INSTALACIONES GESTIÓN DE RESIDUOS</b>		<b>1 plano</b>
CL09	SUELO RADIANTE (5)	1/50	A0	GR01	GESTION DE RESIDUOS	1/150	A1
CL10	SUELO RADIANTE (6)	1/50	A0		<b>SEGURIDAD Y SALUD</b>		<b>3 planos</b>
CL11	SUELO RADIANTE (7)	1/50	A0	ESS01	EST. SEG Y SALUD (1)	1/150	A1
CL12	SUELO RADIANTE (8)	1/50	A0	ESS02	EST. SEG Y SALUD (2)	1/150	A1
CL13	VENTILACIÓN-CLIMA (1)	1/50	A0	ESS03	EST. SEG Y SALUD (3)	1/150	A1
CL14	VENTILACIÓN-CLIMA (2)	1/50	A0				
CL15	VENTILACIÓN-CLIMA (3)	1/50	A0		<b>CIMENTACIÓN ESTRUCTURAS</b>		<b>12 planos</b>
CL16	VENTILACIÓN-CLIMA (4)	1/50	A0	IC01	CIMENTACIÓN 1 - AMPL	1/50	A1
CL17	VENTILACIÓN-CLIMA (5)	1/50	A0	IC02	CIMENTACION 2 –EXT -DET	1/50	A1
				E01	DECK AMPLIACION	1/50	A1
	<b>INSTALACIONES LUMINOTÉCNICO</b>		<b>8 planos</b>	E02	PORTICOS AMPLIACION	1/50	A1
IL01	ILUMIN. ESTANCIAS ppa l(1)	1/50	A0	E03	DECK PARASOL	1/50	A1
IL02	ILUMIN. ESTANCIAS ppa l(2)	1/50	A0	E04	ESCALEARA Y VARIOS	1/50	A1
IL03	ILUMIN. ESTANCIAS ppa l(3)	1/50	A0	E05	CASETON MONTACAMILLAS	1/50	A1
IL04	ILUMIN. ESTANCIAS ppa l(4)	1/50	A0	E06	ESCALERA MONTACAMILLAS	1/50	A1
IL05	ILUMIN. EMERGENCIAS (1)	1/50	A0	E07	PARASOL 2	1/50	A1
IL05	ILUMIN. EMERGENCIAS (2)	1/50	A0	E08	HUECO CENTRAL	1/50	A1
IL07	ILUMIN. EMERGENCIAS (3)	1/50	A0	E09	AMPLIACION HABITACIONES	1/50	A1
IL08	ILUMIN. EMERGENCIAS (4)	1/50	A0	E10	EST. PARALLAMAS	1/50	A1
					<b>TOTAL PLANOS</b>		<b>105 planos</b>

Reg. CR 201500446

27.02.2015

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA  
VISADO según R.D. 1000/2010. Se adjunta informe.





PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS  
“SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.

# 1 MEMORIA DESCRIPTIVA

## 1.1 AGENTES

### PROMOTOR/ES

**AYUNTAMIENTO DE PEDRO MUÑOZ**  
Plaza de España nº1 13620 Pedro Muñoz Ciudad Real  
CIF. P – 1306100 -G.



### PROYECTISTAS

- ⇒ **TITULAR:** ALBERTO PULPON MARTIN.  
Arquitecto colegiado(HAB) nº 5136 COACM
- ⇒ **COORDINADOR DE PROYECTOS PARCIALES DEL PROYECTO:**  
Todo proyecto parcial que se realizará durante el transcurso de las obras se adjuntará al expediente para la realización de las obras.  
Como coordinador de dichos proyectos actuará:  
ALBERTO PULPON MARTIN Arquitecto colegiado (HAB) nº 5136 COACM.
- ⇒ **OTROS COLABORADORES:**
- EQUIPO TÉCNICO:  
Alberto Pulpón Martín, Arquitecto. Colegiado nº13.877 COAM.  
Pedro Manuel Navarrete Porras, Arquitecto técnico Colegiado nº 10.899 COATM.  
Instalaciones: Ingeniería Industrial, Cálculo Estructural, ARTECO. Infografía.  
SMB proyectistas. Roberto Gómez Gutiérrez.  
Ingeniero Técnico Industrial. Colegiado nº: 1454 COITI Toledo.  
Ingeniero Industrial – Máster en Ingeniería Industrial.  
Ingeniero de Telecomunicación. Colegiado nº. 11071COIT.  
Estructuras: Roberto Carlos Pina Ludeña, Arquitecto Técnico.  
Mª Victoria Navarrete Porras, delineación y diseño gráfico, título en desarrollo de proyectos urbanísticos y operaciones topográficas por la Escuela Nacional de Artes Graficas.
- ⇒ **SEGURIDAD Y SALUD:**
- |  |   |
|--|---|
| <u>Coordinador de seguridad y salud en fase de proyecto:</u>             | D. Alberto Pulpón Martín Arquitecto                 |
| <u>Autor del Estudio de seguridad y salud:</u>                           | D. Alberto Pulpón Martín Arquitecto                 |
| <u>Coordinador de seguridad y salud en fase de ejecución de la obra:</u> | D. Pedro Manuel Navarrete Porras Arquitecto Técnico |



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**CONSTRUCTOR**

No se ha designado en el momento de redactar esta fase del proyecto.

**DIRECTOR DE OBRA**

D. Alberto Pulpón Martín                      Arquitecto colegiado(HAB)      nº 5136 COACM

**DIRECTOR DE EJECUCIÓN DE OBRA**

D. Pedro Manuel Navarrete Porras              Arquitecto Técnico colegiado nº645 COAAT-CR.

**ENTIDAD DE CONTROL DE CALIDAD**

No se ha designado en el momento de redactar esta fase del proyecto.

**OTROS INTERVINIENTES**

<u>Redactor del estudio geotécnico:</u>	UNICONTROL S.L. Laboratorio & Entidad	
<u>Redactor del estudio de impacto ambiental:</u>	No procede.	
<u>Redactor del plan de control de calidad :</u>	D. Alberto Pulpón Martín. Arquitecto colegiado(HAB)	nº 5136 COACM
<u>Redactor del estudio de gestión de residuos:</u>	D. Alberto Pulpón Martín. Arquitecto colegiado(HAB)	nº 5136 COACM





**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

---

## **1.2 OBJETO, FASES, INFORMACIÓN PREVIA Y DATOS GENERALES.**

### **OBJETO:**

Rehabilitación del edificio denominado “**Escuela Taller – Casa de Oficios SERYCAL**” para destinarlo a **RESIDENCIA DE MAYORES**. Este proyecto básico y de ejecución se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Pedro Muñoz. El proyecto se estructura en varias etapas de ejecución, con el fin de adaptar la actuación a la actual situación económica y de ajuste presupuestario. La obra se llevará a cabo en tres fases, en función de la asignación de las partidas presupuestarias correspondientes, por parte de la Administración actuante.

### **FASES:**

La **FASE I** de este proyecto de rehabilitación del inmueble tiene como objetivo conservar, renovar y adecuar el edificio a las actuales necesidades y requisitos que establece la normativa vigente por la cual que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, en desarrollo de lo previsto en la disposición final segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. En concreto en esta primera fase se actuará en el “sistema estructural” y “sistema envolvente”.

Es el Código Técnico de la Edificación (CTE) el marco normativo por el que se regulan estas exigencias básicas de calidad que se deben cumplir. El CTE establece dichas exigencias básicas para cada uno de los requisitos básicos de “seguridad estructural”, “seguridad en caso de incendio”, “seguridad de utilización y accesibilidad”, “higiene, salud y protección del medio ambiente”, “protección contra el ruido” y “ahorro de energía y aislamiento térmico”, establecidos en el artículo 3 de la LOE, y proporciona procedimientos que permiten acreditar su cumplimiento con suficientes garantías técnicas. Los requisitos básicos relativos a la “funcionalidad” y los aspectos funcionales de los elementos constructivos se regirán por su normativa específica, salvo los vinculados a la accesibilidad de personas con movilidad o comunicación reducida, que se desarrollarán en el CTE.

En esta **FASE I (primera etapa)** se llevará a cabo la consolidación estructural del inmueble para conservarlo en condiciones adecuadas de estabilidad. Concretamente, se actuará sobre: la envolvente de las cubiertas y los cerramientos exteriores, en la consolidación de parte del sistema estructural dañado, en el desmontado y demolición del actual sistema de compartimentación, demolición de los cuerpos o partes de la edificación dañados o que se eliminan para la nueva configuración del edificio, en la nueva cimentación y estructura para la parte de la edificación que se amplía y en general en la mejora de la estanquidad global del edificio, también en la sustitución completa del sistema de saneamiento y nuevas acometidas a las redes generales del municipio.

Además de la primera fase centrada en la rehabilitación del sistema estructural y envolvente, se realizarán otras dos fases diferenciadas, que permitirán actuar sobre el interior del inmueble, distribuyendo las estancias y renovando todas las instalaciones, carpinterías y acabados, con el objetivo de adecuar la construcción a un uso dotacional – asistencial en particular “Residencia de Mayores”. Son estas dos fases siguientes (**Fase II y Fase III**) las que incidirán directamente sobre los requisitos básicos de “seguridad en caso de incendio”, “seguridad de utilización y accesibilidad”, “higiene, salud y protección del medio ambiente”, “protección contra el ruido” y “ahorro de energía y aislamiento térmico”.



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

Como el fin último es realizar la rehabilitación completa de este edificio existente “Escuela Taller – Casa de Oficios, SERYCAL” para destinarlo a “Residencia de Mayores”, también, en este proyecto se incluye toda la documentación técnica (instalaciones, etc) requerida para obtener cuantas autorizaciones fueran pertinentes para la puesta en marcha y funcionamiento del nuevo centro. Es por tanto, en estas dos últimas etapas cuando el edificio empieza a adaptarse a dicho fin y a pormenorizar su uso definitivo que será el de “Dotacional Público– Equipamientos (DE) Sanitario - Asistencial DSA (DE-DSA).

Especial atención tendrán las autorizaciones administrativas de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales, de acuerdo a los artículos 13 y 14 del Decreto 30/2004, de 30 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de desarrollo de la Ley 3/1994, de 3 de noviembre, de Protección de los Usuarios de Entidades, Centros y Servicios Sociales en Castilla La Mancha, aprobado por el decreto 53/99, de 11 de mayo.

**TIPOLOGÍA DEL NUEVO CENTRO:**

**RESIDENCIA DE MAYORES DE TAMAÑO MEDIO** (entre 46 y 80 plazas). Incluye Centro de Atención Diurna para no residentes. **45 plazas para residentes y 35 plazas para usuarios del Centro de Día.**

**SITUACIÓN:**

DATOS DEL BIEN INMUEBLE	
Referencia catastral	<b>4305801WJ0640S0001EX</b>
Localización	<b>CL PUERTO RICO 29 13620 PEDRO MUÑOZ (CIUDAD REAL)</b>



SUPERFICIE SUELO (catastro)	<b>6698,00</b>	m2	100% total superficie finca catastral.
SUPERFICIE DEL SOLAR - ACTUACIÓN	<b>4437,45</b>	m2	66,49% s/el total de la finca

**1.2.1 ANTECEDENTES Y CONDICIONES DE PARTIDA.** (EL EDIFICIO EN SU ESTADO ACTUAL).

**ANTECEDENTES** (*datos del pliego de condiciones del Ayuntamiento, para la realización de este proyecto*).

- El Ayuntamiento de Pedro Muñoz es propietario del solar/parcela sito entre las calles Avda. de las Américas, esquina con calle de Puerto Rico y calle de la Paloma, con una superficie total de 6.547,76 metros cuadrados. De esta superficie total, 1237,46 m2 están ocupados por el “Centro de Promoción de Empresas” de reciente construcción. El edificio denominado “**Escuela Taller – Casa de Oficios, SERYCAL**”.



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

---

*La “Escuela Taller” según proyecto original (Proyecto de Centro de Servicios Avda. Julián Sáez Pedro Muñoz Ciudad Real) de fecha 17 de abril de 1996 y redactado por los arquitectos: D. Rafael Gil Álvarez y D. Antonio Laliena Aramburu, constaba de las siguientes áreas:*

*ESTADO según el proyecto original:*

***Zona en dos alturas (denominado: Centro de Exposiciones).** Es el elemento principal del inmueble, tiene forma cuadrangular y se desarrolla en dos plantas comunicadas entre ellas por un hueco central en doble altura. Es un espacio diáfano con iluminación tanto cenital como lateral, diseñado originalmente para albergar exposiciones. Cuenta con las dependencias que se pueden ver en los planos adjuntos del proyecto original. Por otra parte, hay que tener en cuenta que la distribución actual del interior del edificio ha sufrido modificaciones respecto al proyecto original, se adjuntan fotos del interior y exterior del inmueble para que se pueda apreciar el estado actual de edificio. Esta zona tiene una superficie construida en planta baja de 794,99m<sup>2</sup> y 745,81m<sup>2</sup> en planta primera, con un total de 1540,70 metros cuadrados construidos (datos del proyecto original).*

***Zona en planta baja (denominada: Zona Comercial).** Se desarrolla en planta baja y está formada por los cuerpos que forman el triángulo que configura esta parte del edificio (ala norte, con fachada a la calle Puerto Rico y ala oeste, con frente a la Avenida de las Américas). El edificio en su conjunto ha sufrido desde su construcción diversas modificaciones. Por otra parte el cuerpo destinado en proyecto a “oficinas - servicios” y “hotel”, nunca llegó a construirse. En el espacio destinado a “hotel y zona de oficinas - servicios” es donde se ha construido recientemente el “Centro de Promoción de Empresas”.*

*La intervención propuesta en este Anteproyecto se centra en las zonas denominadas: **Zona de Exposiciones, Zona Comercial, exteriores y patio central.***

**EDIFICIO ACTUAL.**

*Las edificaciones existentes nunca han llegado a utilizarse al completo y se han destinado a diferentes usos más o menos temporales. Actualmente se encuentra mayoritariamente sin uso, utilizándose el espacio de planta baja del torreón como archivo municipal y almacén general aunque sin ningún orden ni criterio. Las naves en planta baja las ocupan parcialmente las instalaciones de la Radio de Pedro Muñoz y salas para asociaciones culturales municipales.*

*La edificación construida, está dividida en dos construcciones claramente diferenciadas. Una es una construcción de dos alturas a modo de Torre con una doble altura interior. Esta zona estaba pensada en el proyecto original para salas de exposiciones con una dotación de aseos aunque actualmente se encuentra en mal estado de conservación, sin uso en la planta primera y sin acabados en la planta baja. La estructura es de hormigón armado, mediante pilares, vigas y forjado de losa, rematada por una cubierta formada por cerchas*



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

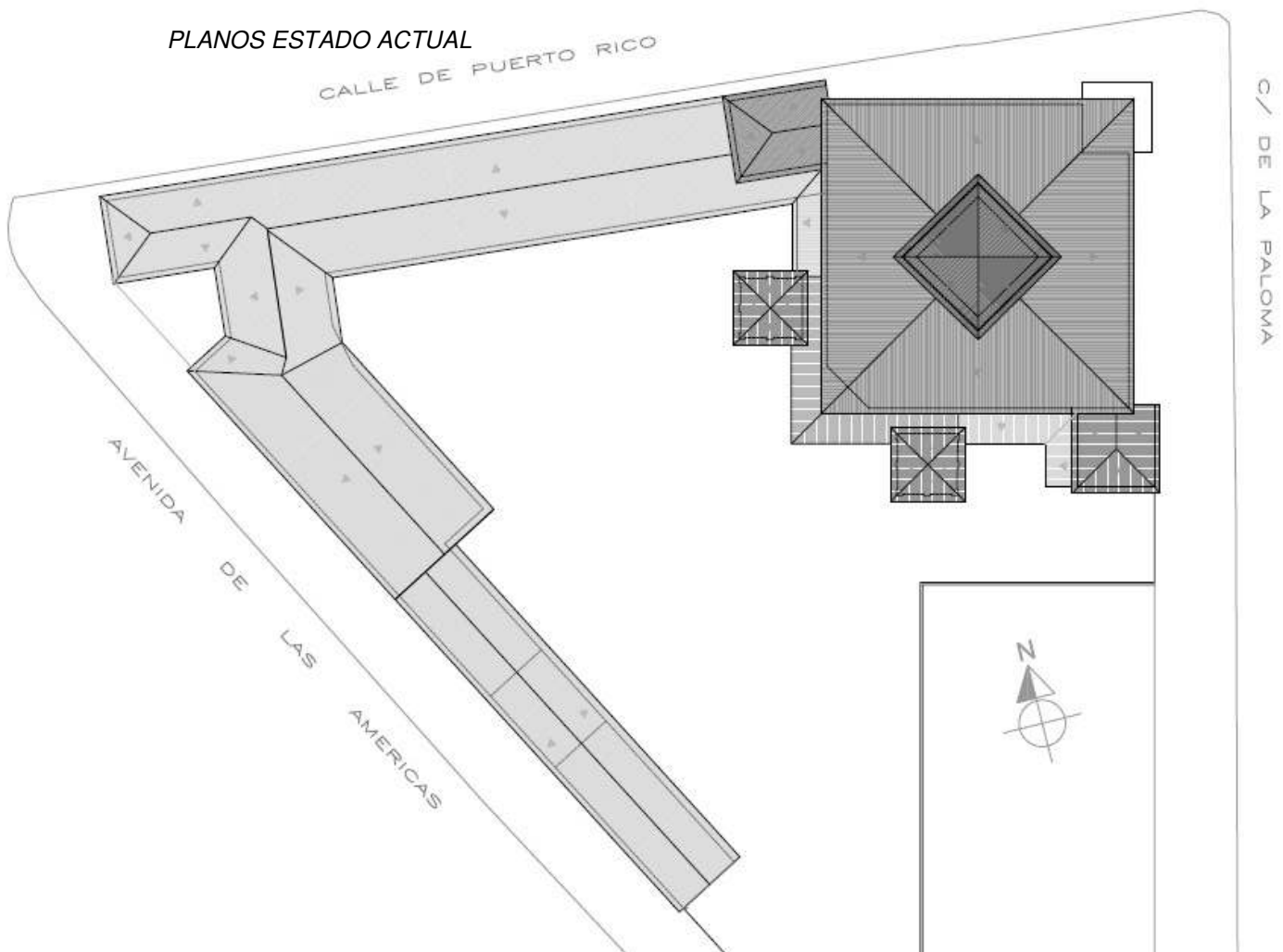
metálicas y panel sándwich que apoyan sobre pilares de hormigón, sobre este panel; cubrición con teja cerámica curva.

La otra construcción en una nave principalmente en planta baja, excepto una pequeña sala en planta primera junto a la torre, con la misma tipología constructiva, estructura de hormigón y cerramiento de fábrica de ladrillo cerámico enfoscado y pintado en blanco. La cubierta de esta nave es a dos aguas mediante tabiques palomeros y teja cerámica. El estado de conservación es mejor que el de la torre, especialmente en las zonas de la Radio y de las salas para las asociaciones culturales.

**USOS ACTUALES.**

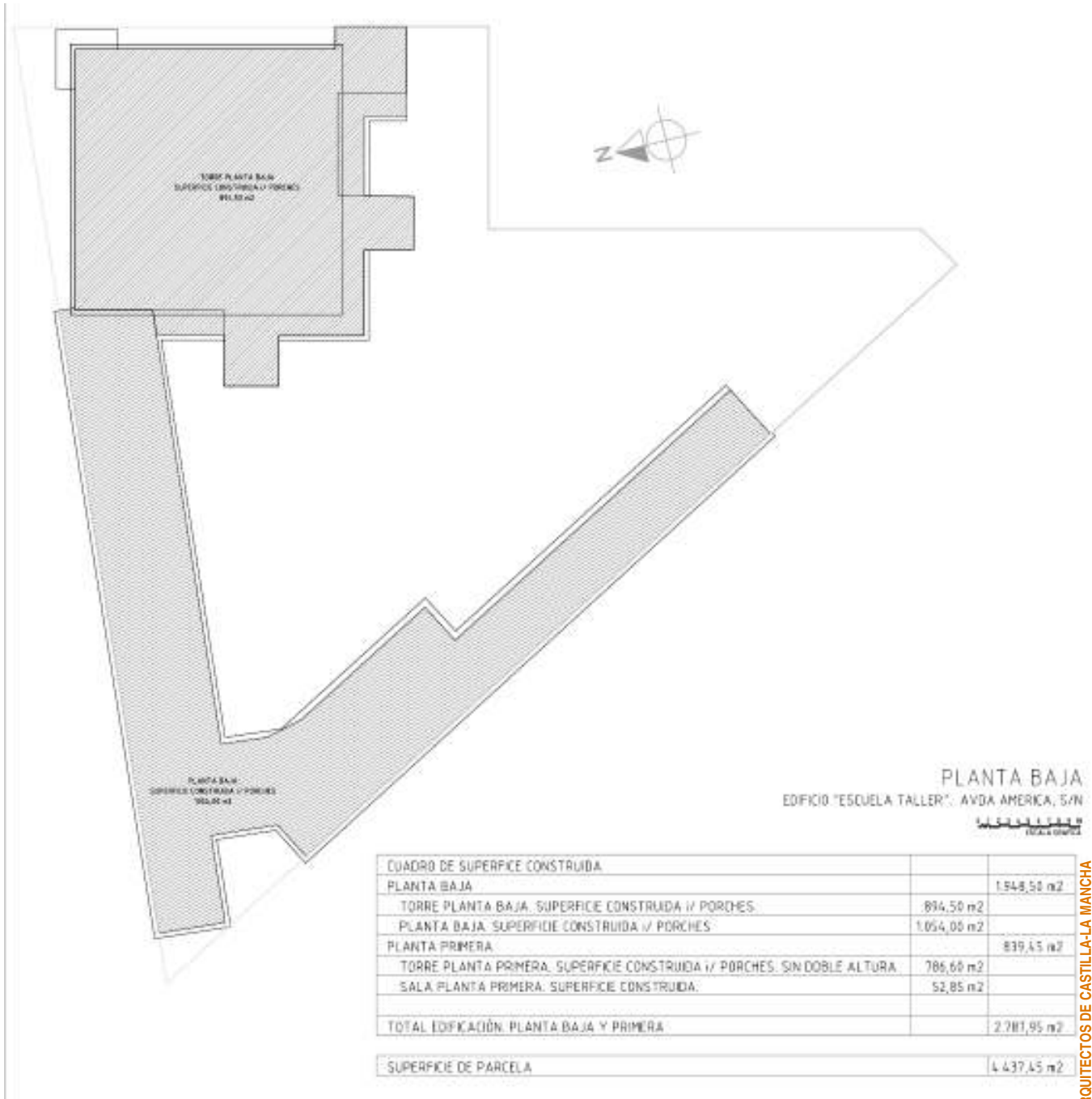
Como se ha indicado, actualmente se encuentra, en gran parte, sin uso, utilizándose el espacio de planta baja del torreón como archivo municipal y almacén general aunque sin ningún orden ni criterio. Las naves en planta baja las ocupan parcialmente las instalaciones de la Radio de Pedro Muñoz y existen dos varias salas que se utilizan por asociaciones culturales del municipio.

**PLANOS ESTADO ACTUAL**



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

*PLANTAS – SUPERFICIES CONSTRUIDAS en su estado actual.*



27.02.2015 Reg. CR 201500446  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA  
 VISADO según R.D. 1000/2010. Se adjunta informe.



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

*PLANTA DE USOS ACTUALES*



27.02.2015 Reg. CR 201500446

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA  
VISADO según R.D. 1000/2010. Se adjunta informe.





**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

FOTOS DEL ESTADO ACTUAL

FOTOS DURANTE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO

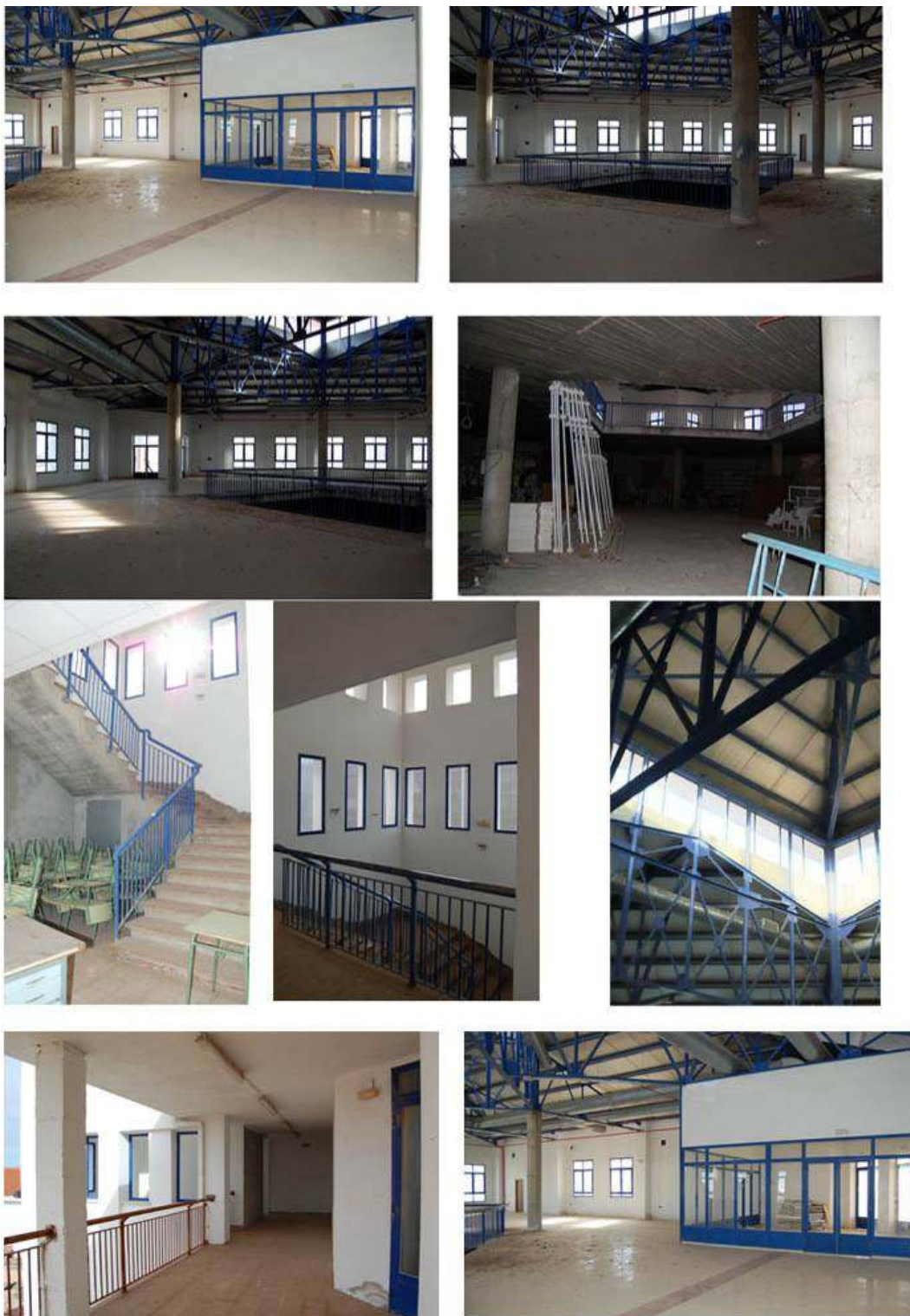


FOTOS DEL ESTADO ACTUAL



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

Fotos del cuerpo de la edificación en dos alturas. Según el proyecto original estos espacios serían destinados a salas de exposiciones. En este proyecto de rehabilitación, será en esta parte del edificio donde se ubicarán las habitaciones para los residentes.

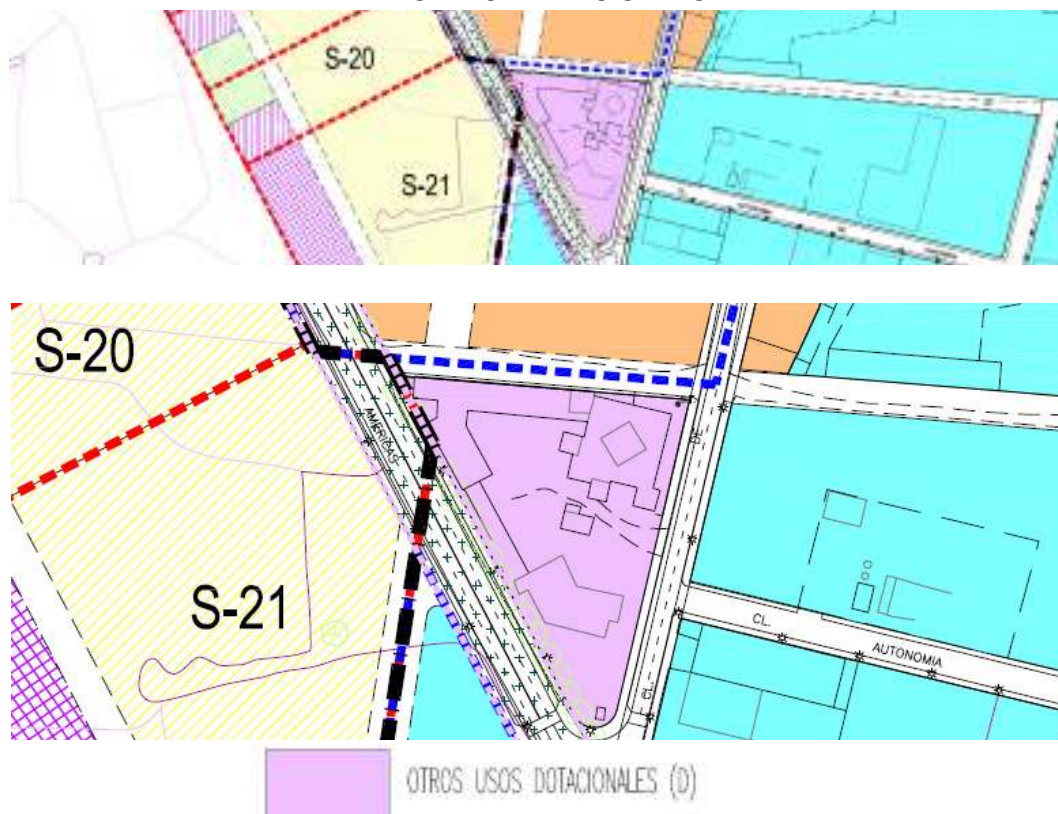




PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.

1.2.2 ENTORNO FÍSICO y USOS. MARCO NORMATIVO NO EXHAUSTIVO Y MEMORIA URBANÍSTICA.

PLANO DE ORDENACIÓN. POM.



-Solar clasificado como suelo urbano consolidado y calificado como DOTACIONAL (D) OTROS USOS DOTACIONALES. Se encuentra ubicado en el suroeste del núcleo urbano delimitado por las calles: Puerto Rico, calle de la Paloma y Avenida de las Américas.

-El suelo limítrofe en su frente norte pertenece a la Unidad de Actuación UA-7 (Residencial Intensivo) y su frente oeste se corresponde con el sector S-21. Por el suroeste, este y sur, limita con el suelo Industrial del Polígono Serycal.

**USO AL QUE SE DESTINARÁ LA EDIFICACIÓN, POSTERIORMENTE A LA REHABILITACIÓN.**

**DOTACIONAL PÚBLICO– EQUIPAMIENTOS (DE) SANITARIO - ASISTENCIAL DSA. (DE-DSA).**

-El Uso Sanitario-Asistencial (DSA): es aquél que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de mayores, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.



**CONDICIONES URBANÍSTICAS.**

**EDIFICIO: RESIDENCIA DE MAYORES**

• **CONDICIONES URBANÍSTICAS. POM. PEDRO MUÑOZ.**

**ARTÍCULO 34.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SUS CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES.**

...

**4.- USO DOTACIONAL (D).**

Es aquél uso que comprende las diferentes actividades, públicas o privadas, destinadas a la enseñanza, a la formación intelectual, de carácter asistencial o administrativo, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

a).- Uso de Comunicaciones (DC)

b).- Uso de Zonas Verdes (DV)

**c).- Uso de Equipamientos (DE):** son aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

En este sentido, se pueden diferenciar los siguientes equipamientos:

- Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS)

- Uso Educativo (DEDU).

- Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE)

- Uso Administrativo-Institucional (DAI)

**- Uso Sanitario-Asistencial (DSA):** es aquél que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o **quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos**, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

**DOTACIONAL PÚBLICO– EQUIPAMIENTOS (DE) SANITARIO - ASISTENCIAL DSA. (DE-DSA).**

**Art.43. 6. (NNUU) ORDENANZAS PARTICULARES PARA OTROS USOS COMPLEMENTARIOS DENTRO DE LAS ZOU.- USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO.**

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían como tales (tanto locales como generales) en los planos de Ordenación o que en las que esté prevista su reserva en las Unidades de Actuación delimitadas en suelo urbano, o en los Sectores de suelo urbanizable.



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

---

## 2.- CARÁCTER DE LA ZONA.

Corresponde a superficies de dominio público o privado, destinadas a cualquiera de los usos de equipamiento dotacional, y a servicios o instalaciones especiales que constituyen los sistemas generales o dotaciones locales.

## 3.- CONDICIONES ESPECÍFICAS.

- No se fija parcela mínima.
- En estas zonas, situadas en suelo urbano consolidado, o en Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado, en defecto de regulación, serán de aplicación las condiciones de diseño espacial, de aprovechamiento y estéticas más restrictivas de las ordenanzas de aplicación en la manzana en la que se ubiquen, y, caso de que no existiesen, en las que resulten de las manzanas colindantes.
- En los supuestos de interés preferente que el Ayuntamiento determine por tratarse de equipamientos públicos deficitarios o inexistentes en el término municipal, o por tratarse de equipamientos de interés social, el Ayuntamiento podrá aplicar el 100% de la ocupación, respetando el resto de las condiciones de altura y estéticas que puedan ser de aplicación.
- En áreas de suelo urbanizable, la edificabilidad máxima para estas zonas se determina por la aplicación del Coeficiente Unitario de Edificabilidad máximo, o edificabilidad neta máxima, que será igual a 1,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s ( uno con veinte metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo).
- Las instalaciones deportivas, deberán ajustarse a las alineaciones oficiales de estas Normas y a las directivas del Consejo Superior de Deportes para su construcción.

## 4.- CONDICIONES DE USO.

- Los usos permitidos en estas áreas serán los usos actuales que se reflejan en los planos de información y ordenación, pudiéndose realizar alternativamente otros usos de equipamiento social, de instalaciones y servicios y de equipamiento comercial, etc., que sean compatibles y necesarios para la zona, y que se ajusten a las determinaciones establecidas en el **Título I, Capítulo 6, Artículo 35-4.-** Condiciones particulares del uso Dotacional, de las presentes Normas, manteniéndose como principales aquellos que se pormenorizan en el Plano de Ordenación y Calificación.

### **Título I, Capítulo 6, Artículo 35-4**

#### **CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL.**

.....

c).- Uso de Equipamientos.

- - **USO SANITARIO-ASISTENCIAL.**

Las condiciones generales de evacuación, dotación de aseos y aparcamientos se ajustarán a las determinaciones establecidas por la normativa sectorial aplicable vigente.

**DOTACIONAL PÚBLICO– EQUIPAMIENTOS (DE) SANITARIO - ASISTENCIAL DSA. (DE-DSA).**

**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**FICHA URBANÍSTICA. Edificio: RESIDENCIA DE MAYORES**

Ordenanza zonal	Planeamiento		Proyecto
	Referencia al	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
	ORDENANZA ZOU.DOTACIONAL	POM PEDRO MUÑOZ CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL	<b>CUMPLE</b>

**Condiciones de las parcelas**

PARCELA MINIMA	Planeamiento		Proyecto
	Referencia al	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
	Norma zonal ZOU – DOTACIONAL	Unidad mínima indivisible. Parcela = 50 m2 s/ ZOU-R-EMC	<b>4437,45M2 cumple</b>

**Condiciones de posición de la edificación**

MEDIANERAS	Planeamiento		Proyecto
	Referencia al	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
	Norma zonal ZOU – DOTACIONAL	Tratamiento de las medianeras En solar dotacional – edificio exento.	<b>Medianeras Cumple</b>
ALINEACION OFICIAL FACHADA	Norma zonal ZOU – DOTACIONAL.	ALINEACIÓN A FRENTE CALLES.: de la Paloma, Puerto Rico y Avenida de la Américas.	<b>Alineación. Cumple</b>
RETRANQUEO.	Norma zonal ZOU – DOTACIONAL	Fondo máximo edificable: no se establece.	<b>25,84m a calle de la Paloma /uso dotacional. Cumple</b>
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	Norma zonal ZOU – DOTACIONAL	Fondo máximo edificable: no se establece.	<b>25,84m a calle de la Paloma /uso dotacional. Cumple</b>

**Condiciones de ocupación y aprovechamiento**

OCUPACION	Planeamiento		Proyecto
	Referencia al	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
	Norma zonal ZOU – DOTACIONAL	s/ ZOU-DOTACIONAL – Equipamientos públicos. 100%	<b>49,45 % Cumple</b>
EDIFICABILIDAD	Norma zonal ZOU – DOTACIONAL	s/ ZOU-DOTACIONAL...max. 3,00 m2/m2	<b>0,67 m2/m2 Cumple</b>
ALTURA MAXIMA	Norma zonal ZOU – DOTACIONAL	s/ ZOU-DOTACIONAL .....3 plantas.	<b>2 plantas Alt. Alero max: 8,16m Cubrera max. 15,50m</b>

**Condiciones estéticas**

Cumplimiento artículos: // Cap. 5 art. 29 NNUU y art. 43.2.7. NN UU del POM..... **PROYECTO // Cumple**





**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**-MARCO NORMATIVO NO EXHAUSTIVO.**

→ **Marco normativo:**

- RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la calidad de la edificación.
- Normativa Sectorial de aplicación en los trabajos de edificación.
- Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006, de 17 de marzo; RD 1371/2007, de 19 de octubre; y modificación de determinados documentos básicos, O 984/2009, de 15 de abril) y modificaciones posteriores.
- Ley 39/2006, de 14 de diciembre de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia.

→ **Normativa Autonómica:**

**Autonómicas:**

Accesibilidad

Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas y del decreto 158/1997 de 2 de diciembre de 1997 Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha.

Normas de disciplina urbanística:

Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus reglamentos que la desarrollan

Ordenanzas municipales:

Plan de Ordenación Municipal de Pedro Muñoz (2007).

Ordenes referentes a la actividad a implantar:

Orden de 04/06/2013, de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales, por la que se modifica la Orden de 21705/2001, de la Consejería de Bienestar Social, por la que se regulan las condiciones mínimas de los centros destinados a las personas mayores en Castilla la Mancha.

**DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

**1.3.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ACTUACIÓN: PROGRAMA, USOS, RELACIÓN CON EL ENTORNO.**

- Las obras que se realizarán en el edificio existente objeto de este proyecto serán fundamentalmente OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN PARCIAL Y OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO cuyo objeto es el de mejorar las condiciones de habitabilidad de todas zonas del inmueble objeto de esta actuación, mediante la sustitución y modernización de sus instalaciones y redistribuyendo su espacio interior, se modificarán parcialmente las condiciones morfológicas del edificio.

-Combinadas con las obras de acondicionamiento y previamente a ellas, se realizarán OBRAS DE CONSOLIDACIÓN de los elementos dañados que aseguren la estabilidad del edificio y obras de reestructuración de la estructura interior del inmueble actual. Se incluirán OBRAS DE AMPLIACIÓN que incluirán nuevos sistemas en las zonas definidas en este proyecto, también, reforma o sustitución parcial de las cubiertas actuales, principalmente en el cuerpo principal de la edificación y sus torres. Estas obras de consolidación, reestructuración parcial de la estructura y ampliación se realizarán en la FASE I.



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

-En cuanto a la superficie construida, el edificio rehabilitado pasará a tener **2967,27 m<sup>2</sup>**, lo que supone un aumento de **179,32 m<sup>2</sup>** respecto a la superficie construida que tiene en la actualidad (**2787,95 m<sup>2</sup>**). Se demolerá el cuerpo de la edificación en planta primera anexo a la torre principal, espacio destinado en el proyecto original a instalaciones, actualmente tiene una superficie construida de **52,85m<sup>2</sup>**. Se ampliará el ala sur de la edificación en planta baja con una superficie de **232,17 m<sup>2</sup>**. En esta zona se ubicarán: la ampliación del vestíbulo principal de acceso por Av de las Américas, los vestuarios de personal, lavandería, almacenes y cuartos de mantenimiento y/o instalaciones. Se añadirán cuerpos volados a modo de parasoles: en planta baja se prolongará la nueva cubierta Deck para la formación de estos vuelos, ocupando una superficie de 32,93m<sup>2</sup>, se añade cubierta (alero-parasol) en la fachada este que da a la galería (1) con una superficie de 56,30m<sup>2</sup>, se añade cubierta (alero-parasol) en planta primera, sobre sala de estar de planta primera con una superficie de 35,60m<sup>2</sup>.

**DESCRIPCIÓN GRÁFICA ESTADO ACTUAL Y ESTADO REHABILITADO:  
FACHADA A LA CALLE PUERTO RICO – ESTADO ACTUAL. NORTE**

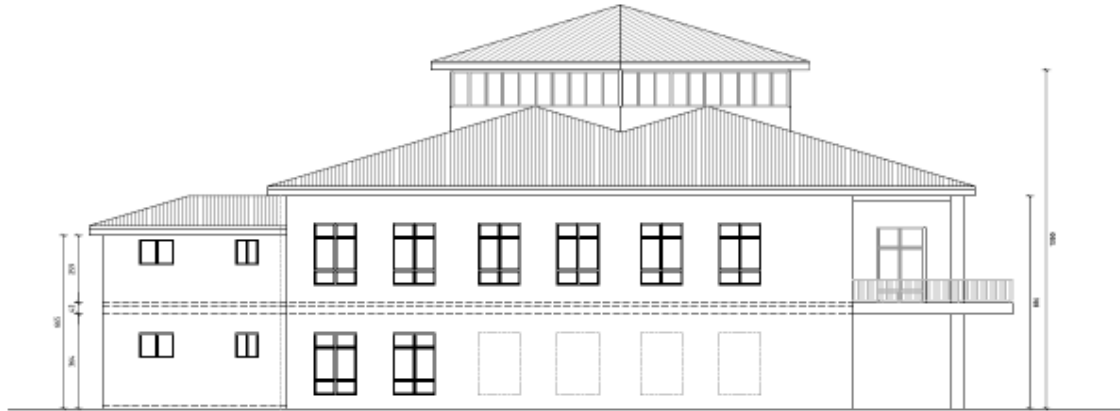


**FACHADA A LA CALLE PUERTO RICO – ESTADO REHABILITADO. NORTE**



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

FACHADA A LA CALLE DE LA PALOMA– ESTADO ACTUAL. ESTE.



ALZADO TORRE A CALLE LA PALOMA  
EDIFICIO "ESCUELA TALLER", AVDA AMERICA, S/N  
ESCALA GRÁFICA

FACHADA A LA CALLE DE LA PALOMA– ESTADO REHABILITADO. ESTE.



CENTRO DE NEGOCIOS – MUNICIPAL.

RESIDENCIA PARA MAYORES – MUNICIPAL.



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

FACHADA SUR – AL PATIO INTERIOR. ESTADO ACTUAL.



ALZADO TORRE A CPATIO INTERIOR. VISTA DESDE EL SUR  
EDIFICIO "ESCUELA TALLER". AVDA AMERICA, S/N  
ESCALA: 1/500



ALZADO NAVE EN PLANTA BAJA Y PRIMERA PLANTA A PATIO. VISTA DESDE EL SUR.  
EDIFICIO "ESCUELA TALLER". AVDA AMERICA, S/N  
ESCALA: 1/500

FACHADA SUR – AL PATIO INTERIOR. ESTADO REHABILITADO.



FACHADA OESTE – AL PATIO INTERIOR. ESTADO REHABILITADO.



27.02.2015 Reg. CR 201500446

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA  
VISADO según R.D. 1000/2010. Se adjunta informe.





**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

FACHADA OESTE – A LA AVENIDA DE LAS AMÉRICAS (acceso principal al Centro).  
ESTADO REHABILITADO.

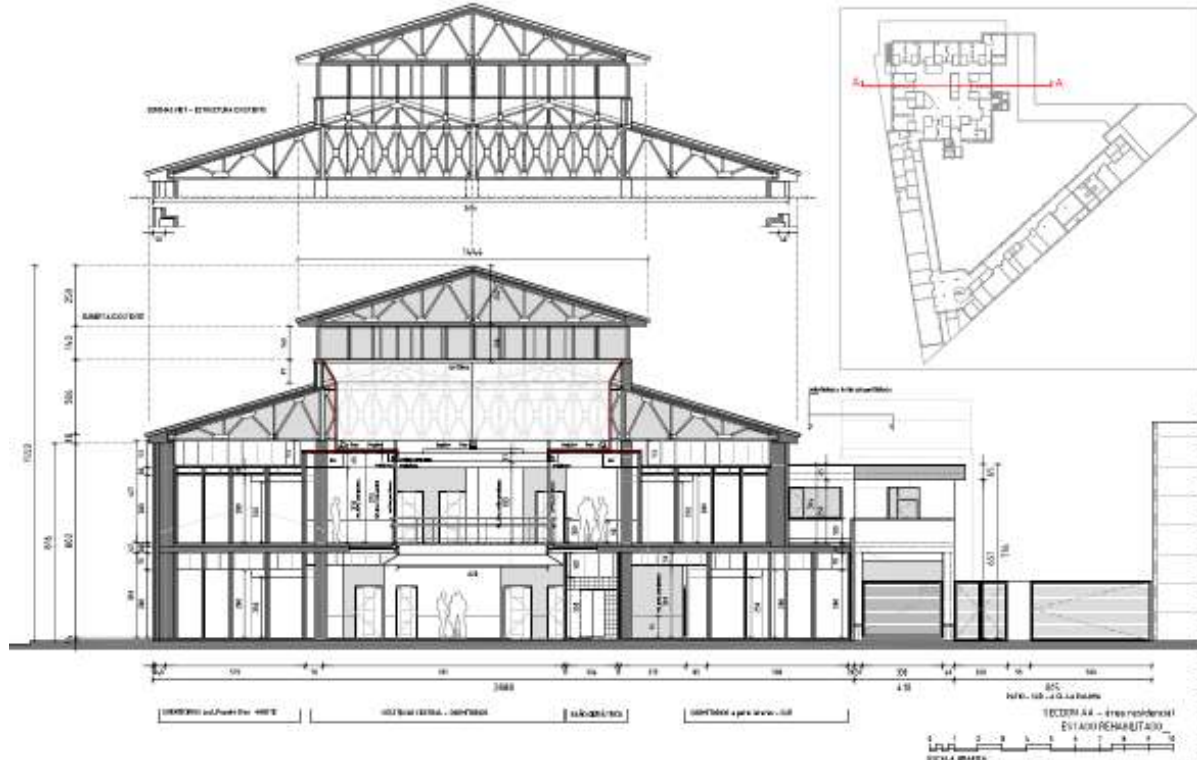


ENTRADA PRINCIPAL POR LA AVENIDA DE LAS AMÉRICAS

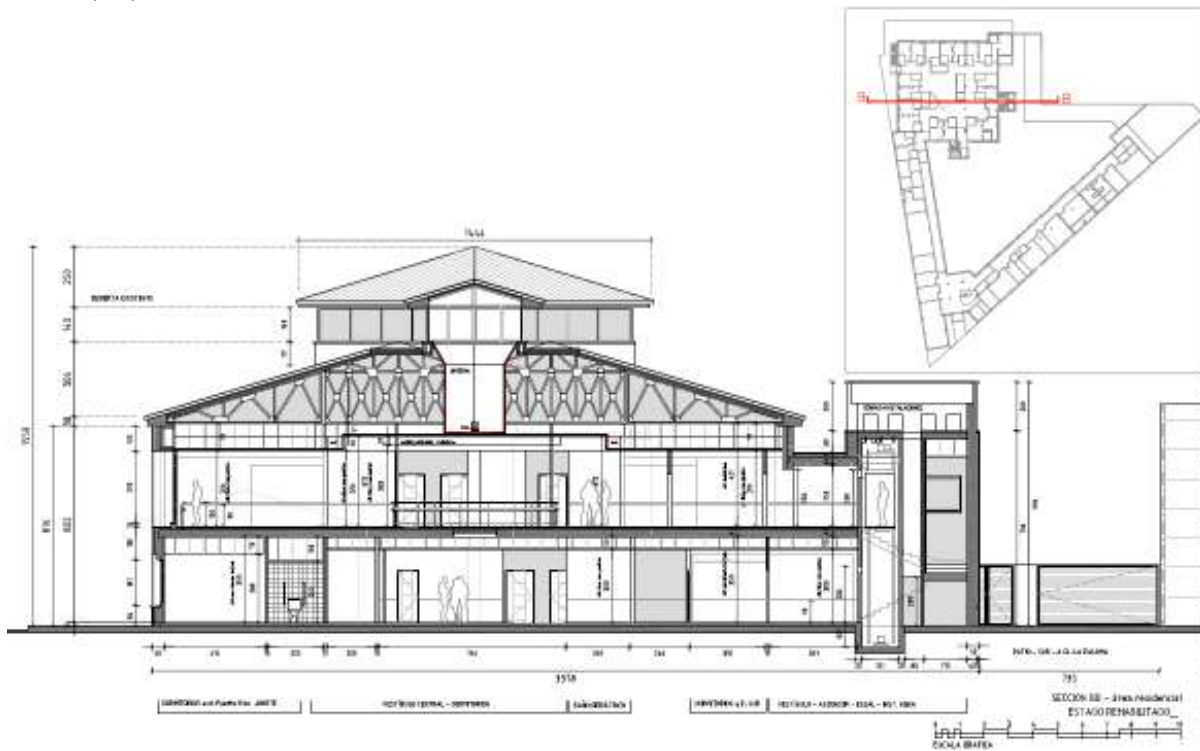


**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**SECCIÓN (AA) POR LA TORRE PRINCIPAL – ÁREA RESIDENCIAL.**



**SECCIÓN (BB) POR LA TORRE PRINCIPAL – ÁREA RESIDENCIAL.**





**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**SECCIÓN (DD) – ÁREA ASISTENCIAL Y DE SERVICIOS**



**DETALLE SECCIÓN (DD).**



COMEDORES Y COCINA    ÁREA ASISTENCIAL-AT. MÉDICA-ENFERMERÍA    VEST. ACCESO ÁREA RESIDENCIAL    ZONA RESIDENCIAL

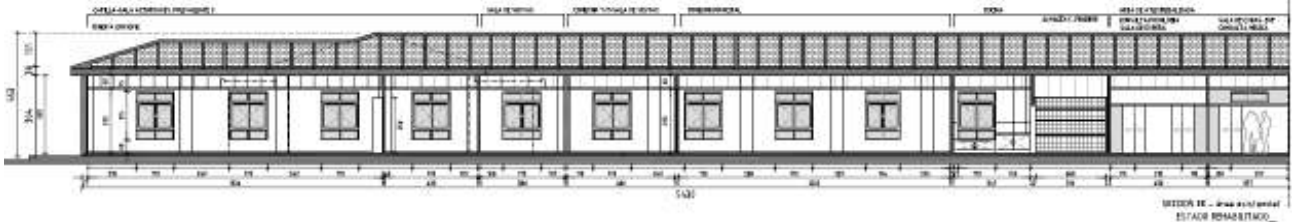


**GALERÍA (1) – ÁREA ASISTENCIAL Y CONEXIÓN CON LA ZONA RESIDENCIAL EN LA TORRE PRINCIPAL – CUERPO EN DOS ALTURAS.**



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**SECCIÓN (EE). ÁREA ASISTENCIAL.**



DETALLE de la Fachada sur:

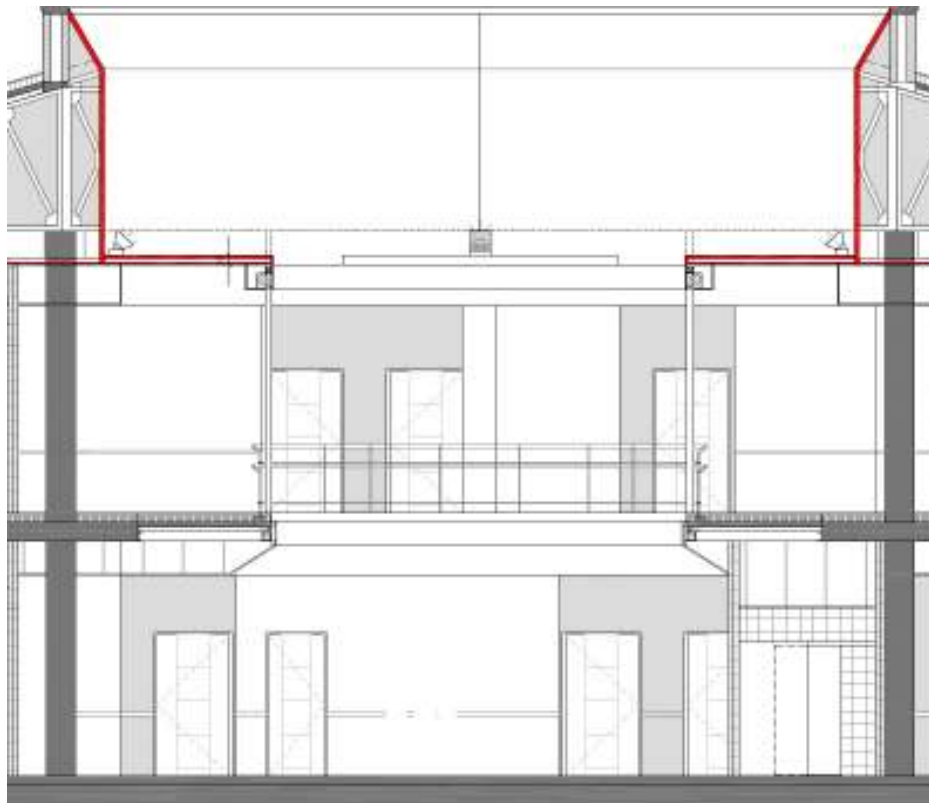


TORRE MONTACAMILLAS - SALIDA A EXTERIOR - JARDÍN INTERIOR - DOMITORIOS EN P. BAJA – SALA DE ESTAR EN P. PRIMERA.



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

DETALLE SECCIÓN (AA) POR EL HUECO EN DOBLE ALTURA.



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS  
“SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

---

**-LAS IDEAS BÁSICAS QUE SE HAN ADOPTADO EN EL PROYECTO SON:**

- a) Estructuración de las obras a realizar en fases de ejecución. Se proponen tres fases de ejecución que se corresponden con el orden lógico de prelación para la recuperación de la edificación existente. La primera fase se centra en la recuperación estructural del edificio y de su sistema envolvente, ampliación e incluye la renovación de la red de saneamiento. En las fases siguientes se dotará al edificio del resto de sistemas para destinarlo al fin requerido que será el de “Residencia de Mayores”.
- b) El mejor aprovechamiento posible del espacio disponible con especial atención a la funcionalidad de las distintas dependencias y fundamentalmente asegurar la accesibilidad universal a todas sus áreas. Con especial atención a la zona residencial.
- c) Accesibilidad en todas las habitaciones para residentes y en general en todo el edificio. Aún teniendo en cuenta la Orden de 04/06/2013, que establece un número menor de habitaciones accesibles (4%) respecto a la Orden que modifica (Orden de 21705/2001).
- d) Supresión de espacios no útiles reduciéndolos a mínimos, pero conservando la interrelación de todas las dependencias. Con especial atención a los recorridos internos del edificio y a la evacuación en caso de siniestro.
- e) La total adaptación a las normativas vigentes habiendo tenido en cuenta todas las prescripciones legales, tanto en el diseño como en la previsión de componentes arquitectónicos.
- f) Se ha elegido la solución que mejor resolviera el programa de necesidades.
- g) Así mismo se han tenido en cuenta las condiciones impuestas por la legislación vigente.
- h) Se pretende que la edificación sea lo funcional, accesible y agradable estéticamente, fundamentalmente para los residentes y usuarios de día. Por otra parte se define en este proyecto las características de los sistemas para que la obra pueda efectuarse en el menor tiempo posible.
- i) Este proyecto establece varias fases de ejecución que vienen condicionadas por la capacidad presupuestaria de este Ayuntamiento. La primera fase se ajusta a la cantidad asignada y reservada para este fin en los presupuestos generales municipales para el ejercicio 2015.
- j) Es importante resaltar que todas las habitaciones superan los estándares establecidos en la Orden 04/06/2013, para las habitaciones sencillas la Orden establece que la superficie útil mínima será de 10m<sup>2</sup> y para las habitaciones dobles será como mínimo de 16m<sup>2</sup>. En nuestro caso y teniendo en cuenta que todos los dormitorios se construirán para que sean accesibles a personas con movilidad reducida, las superficies medias de los dormitorios quedarán de la siguiente forma:  
Para los dormitorios sencillos la superficie útil media será de 15,00m<sup>2</sup> y para los dormitorios dobles será de 20,00m<sup>2</sup>, los baños accesibles se sitúan en ambos casos en 5,00m<sup>2</sup>. Con lo cual estamos hablando de amplios dormitorios para los residentes y además completamente accesibles. No es intención apiñar a los usuarios en habitaciones reducidas que cumplan con el mínimo establecido en la norma, el fin de toda esta intervención es que los usuarios mantengan la mejor calidad de vida y factor muy importante es el tamaño de las habitaciones y en general de todos los espacios que formarán esta residencia. Se deberán obtener las oportunas autorizaciones administrativas de la Consejería de



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

---

Sanidad y Asuntos Sociales, de acuerdo a los artículos 13 y 14 del Decreto 30/2004, de 30 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de desarrollo de la Ley 3/1994, de 3 de noviembre, de Protección de los Usuarios de Entidades, Centros y Servicios Sociales en Castilla La Mancha, aprobado por el decreto 53/99, de 11 de mayo.

### **1.3.2 ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA Y EDIFICACIÓN, OBJETO DEL PROYECTO.**

-Según se ha definido en puntos anteriores.

### **1.3.3 Actuaciones en el conjunto del edificio y tipo de obras a realizar. TIPOLOGÍA DEL CENTRO Y PROGRAMA DE NECESIDADES**

-El programa que se propone en este documento y los requisitos que debe cumplir este centro, se realiza conforme a la Orden de 04/06/2013, de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales, por la que se modifica la Orden de 21705/2001, de la Consejería de Bienestar Social, por la que se regulan las condiciones mínimas de los centros destinados a las personas mayores en Castilla la Mancha. En el punto siguiente de esta memoria (1.3.4) se justifica el cumplimiento de la citado Orden.

TIPOLOGÍA DEL CENTRO (por su número de usuarios): **RESIDENCIA DE MAYORES DE TAMAÑO MEDIO** (entre 46 y 80 plazas). Incluye Centro de Atención Diurna para no residentes.

-Las condiciones materiales y arquitectónicas se establecen acordes con el artículo 5 de la citada Orden.

-En Centro cuenta con los siguientes espacios diferenciados:

- A) ÁREA DE DIRECCIÓN–ADMINISTRACIÓN.
- B) ÁREA RESIDENCIAL.
- C) ÁREA DE SERVICIOS GENERALES.
- D) ÁREA DE ATENCIÓN ESPECIALIZADA.

#### A) **ÁREA DE DIRECCIÓN–ADMINISTRACIÓN.**

Comprende los espacios destinados a las funciones de recepción de usuarios, dirección, administración y gestión del centro. En estas dependencias se custodiarán las hojas de reclamaciones, los expedientes individuales y el registro de usuarios.

Se ubica en entrada principal al edificio, actual entrada a la Escuela Infantil Temporal en la Avenida de la Américas.

#### B) **ÁREA RESIDENCIAL.**

Es el área donde el usuario desarrolla su vida individual y social. Comprende los espacios destinados a alojamiento, manutención y zonas de convivencia.

Cuenta con **36 habitaciones**, de las cuales 20 de se ubican en la planta baja (cinco de ellas dobles) y 16 en planta primera (cuatro de ellas dobles) para un total de **45 residentes**, la tipología de las habitaciones según los cuadros de superficies y fichas de características de los modelos.





**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

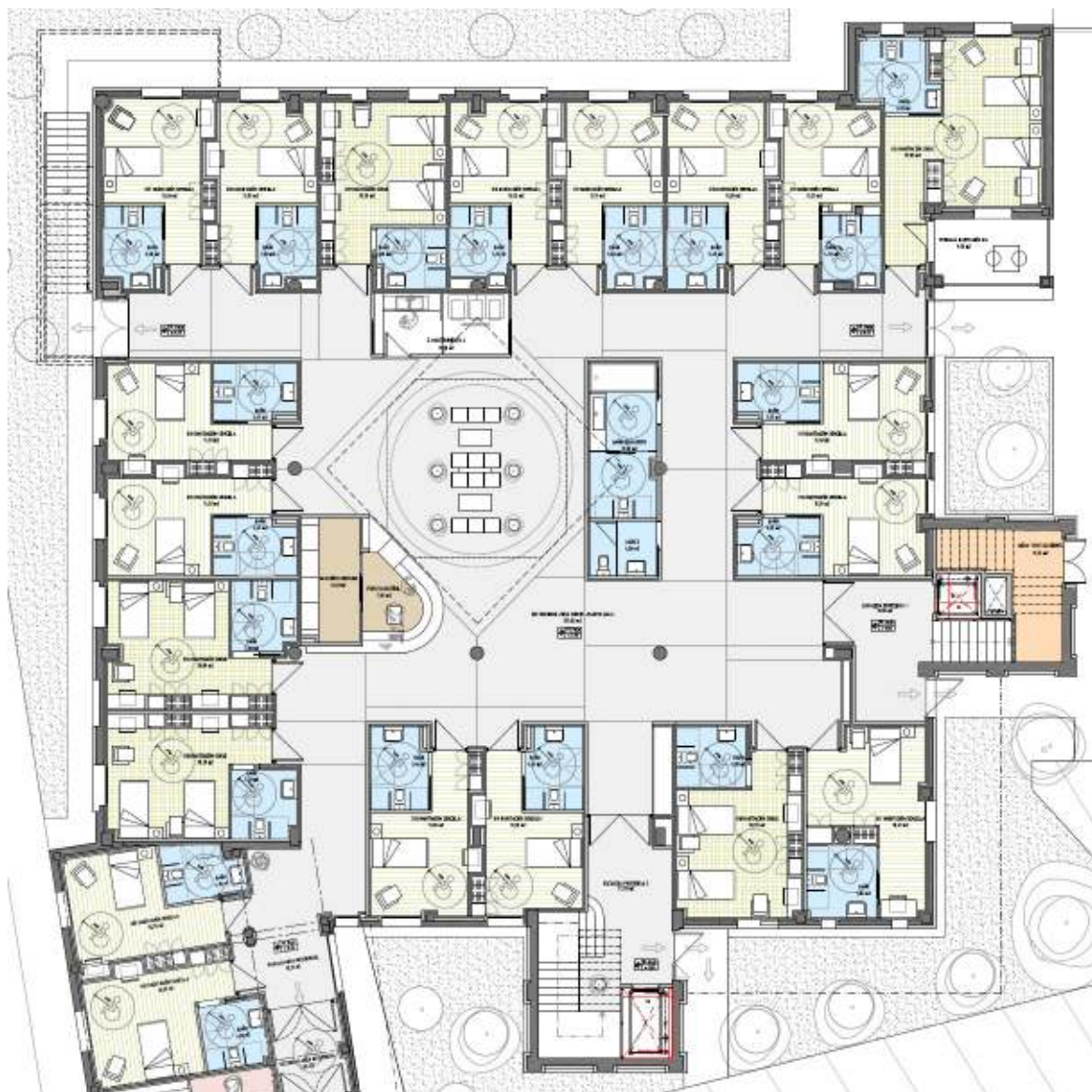
Ocupa la totalidad del edificio principal en dos alturas. Estará dotado de ascensor accesible y de montacamillas. Todos los dormitorios son accesibles para personas con movilidad reducida, superando los requisitos establecidos en la Orden de 04/06/2013, de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales, por la que se modifica la Orden de 21705/2001, de la Consejería de Bienestar Social, por la que se regulan las condiciones mínimas de los centros destinados a las personas mayores en Castilla la Mancha.

**ZONA DESTINADA A USUARIOS DE DÍA.**

Esta zona contará con un área destinada a “usuarios no residentes \_ Centro de día” con una capacidad máxima de **35 usuarios**. La zona para “estancias diurnas” se ubica en el ala oeste de la edificación y comparte acceso con el resto de la Residencia.

La Residencia, considerando estas ocupaciones se considera de **“TAMAÑO MEDIO” (max.80 usuarios)**.

**ÁREA RESIDENCIAL – PLANTA BAJA**



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**ÁREA RESIDENCIAL – PLANTA PRIMERA**



**C) ÁREA DE SERVICIOS GENERALES.**

Comprende los espacios destinados a prestación de servicios comunes, tales como cocina, lavandería, eliminación de residuos, almacenes, mantenimiento, seguridad, instalaciones y vestuarios de personal.

La cocina se sitúa, en la denominada galería 1, junto al comedor principal e inmediatamente antes de la consulta médica y accesos al área residencial.





**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

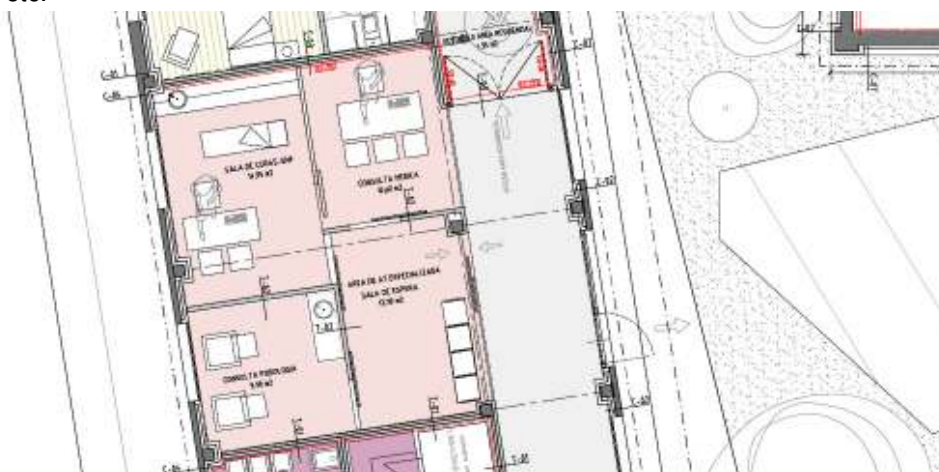


**D) ÁREA DE ATENCIÓN ESPECIALIZADA.**

Comprende los espacios destinados a la prestación de servicios y tratamientos específicos que requieran los usuarios, así como al desarrollo de los programas propios del centro.

Las unidades que integran el área de atención especializada estarán dotadas del equipamiento necesario para el desarrollo de sus funciones.

1. Atención geriátrica y enfermería.
2. Podología.
3. Fisioterapia y Terapia Ocupacional.
4. Área de Farmacia.
5. Área de Actividades con varias salas.
6. Contará con otros servicios para los usuarios como: peluquería, biblioteca, huertos terapéuticos para mayores, etc.



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

ENTRADA PRINCIPAL AL CENTRO POR LA AVENIDA DE LAS AMÉRICAS.



**1.3.4 PROGRAMA DE NECESIDADES.**

- Los definidos en puntos anteriores y según los cuadros de superficies del punto siguiente.



PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.

1.3.5 CUADROS DE SUPERFICIES, VOLUMEN, ACCESOS Y EVACUACIÓN, JUSTIFICACIÓN DE LA ORDEN DE 04/06/2013 DE LA CONSEJERÍA DE SANIDAD Y ASUNTOS SOCIALES QUE MODIFICA LA ORDEN 21/05/2001 DE LA CONSEJERÍA DE BIENESTAR SOCIAL.

1.3.5 a) CUADROS DE SUPERFICIES – ESTADO REHABILITADO.

**ESTADO REHABILITADO - RESIDENCIA DE MAYORES - PEDRO MUÑOZ**

**CUADRO DE SUPERFICIES ÚTILES**

DESCRIPCIÓN			SUP. ÚTILES	
<b>PLANTA BAJA</b>				<b>TOTAL P.BAJA</b>
				<b>1911,16 m2</b>

USO	ÁREA RESIDENCIAL
	EDIFICIO CON DOS PLANTAS

20 DORMITORIOS - 25 PLAZAS

Nº	DORMITORIOS_+_BAÑOS	TOTAL DORMITORIOS .PB.					
						<b>449,60</b>	<b>m2</b>

.001	DORMITORIO SENCILLO	16,35 m2	<b>21,15</b>	<b>m2</b>
	BAÑO 001	4,80 m2		
.002	DORMITORIO SENCILLO	15,70 m2	<b>20,40</b>	<b>m2</b>
	BAÑO 002	4,70 m2		
.003	<b>DORMITORIO DOBLE</b>	20,20 m2	<b>25,40</b>	<b>m2</b>
	BAÑO 003	5,20 m2		
.004	<b>DORMITORIO DOBLE</b>	20,80 m2	<b>26,10</b>	<b>m2</b>
	BAÑO 004	5,30 m2		
.005	DORMITORIO SENCILLO	15,50 m2	<b>20,95</b>	<b>m2</b>
	BAÑO 005	5,45 m2		
.006	DORMITORIO SENCILLO	15,50 m2	<b>20,95</b>	<b>m2</b>
	BAÑO 006	5,45 m2		
.007	DORMITORIO SENCILLO	15,65 m2	<b>20,85</b>	<b>m2</b>
	BAÑO 007	5,20 m2		
.008	DORMITORIO SENCILLO	15,05 m2	<b>20,25</b>	<b>m2</b>
	BAÑO 008	5,20 m2		
.009	<b>DORMITORIO DOBLE</b>	20,20 m2	<b>25,00</b>	<b>m2</b>
	BAÑO 009	4,80 m2		
.010	DORMITORIO SENCILLO	15,05 m2	<b>20,20</b>	<b>m2</b>
	BAÑO 010	5,15 m2		
.011	DORMITORIO SENCILLO	15,10 m2	<b>20,50</b>	<b>m2</b>
	BAÑO 011	5,40 m2		
.012	DORMITORIO SENCILLO	15,30 m2	<b>20,75</b>	<b>m2</b>
	BAÑO 012	5,45 m2		
.013	DORMITORIO SENCILLO	15,20 m2	<b>19,90</b>	<b>m2</b>
	BAÑO 013	4,70 m2		





**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

.014	<b>DORMITORIO DOBLE</b>	29,00 m2	35,20 m2
	BAÑO 014	6,20 m2	
	TERRAZA al patio sur: 9,00 m2		
.015	DORMITORIO SENCILLO	15,40 m2	20,85 m2
	BAÑO 015	5,45 m2	
.016	DORMITORIO SENCILLO	15,05 m2	20,70 m2
	BAÑO 016	5,65 m2	
.017	DORMITORIO SENCILLO	18,45 m2	23,50 m2
	BAÑO 017	5,05 m2	
.018	<b>DORMITORIO DOBLE</b>	20,70 m2	25,70 m2
	BAÑO 018	5,00 m2	
.019	DORMITORIO SENCILLO	15,00 m2	20,45 m2
	BAÑO 019	5,45 m2	
.020	DORMITORIO SENCILLO	15,35 m2	20,80 m2
	BAÑO 020	5,45 m2	

<b>ZONAS COMUNES_DISTRIBUCIÓN</b>	<b>TOTAL_PLANTA BAJA</b>	<b>327,30 m2</b>
-----------------------------------	--------------------------	------------------

EDIFICIO con 2 plantas

	PASILLO ÁREA RESIDENCIAL	19,15 m2
	DISTRIBUIDOR ZONA COMÚN P.BAJA	255,30 m2
(1)	VESTÍBULO_ESCALERA PROTEGIDA	18,30 m2
(2)	VESTÍBULO_ESCALERA PROTEGIDA	27,20 m2
	VEST. ACCESO ÁREA RESIDENCIAL	7,35 m2

<b>AREA DE SERVICIOS E INSTALACIONES</b>	<b>TOTAL_PLANTA BAJA</b>	<b>72,85 m2</b>
--	--------------------------	-----------------

EDIFICIO con 2 plantas

	CUARTO DE AGUA_bajo escalera (1)	11,25 m2
	ASEO PÚBLICO (3)	4,30 m2
	BAÑO GERIATRICO	12,00 m2
	CUARTO DE MANT (4) ropa sucia_lavad.	27,20 m2
	ALMACÉN DE FARMACIA	8,45 m2
	PUESTO DE CONTROL (PB)	9,65 m2

<b>USO</b>	<b>ÁREA ASISTENCIAL_ATENCIÓN ESPECIALIZADA</b>	
	ALA NORTE_CL. PUERTO RICO	

<b>ÁREA DE ATENCIÓN ESPECIALIZADA</b>	<b>TOTAL_PLANTA BAJA</b>	<b>47,75 m2</b>
---------------------------------------	--------------------------	-----------------

EDIFICIO con 1 planta

	SALA DE CURAS_ENFERMERÍA	14,95 m2
	DESPACHO_CONSULTA MÉDICA	10,60 m2
	SALA DE ESPERA	12,30 m2
	DESPACHO_CONSULTA PODOLOGÍA	9,90 m2



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS  
“SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

USO	ZONAS COMUNES_DISTRIBUCIÓN		
	ALA NORTE Y ALA OESTE		
	ZONAS COMUNES_DISTRIBUCIÓN	TOTAL_PLANTA BAJA	304,40 m2
	EDIFICIO con 1 planta		
	GALERÍA (1)	75,10 m2	
	GALERÍA (2)	85,15 m2	
	GALERÍA (3)	7,55 m2	
	VESTÍBULO PPAL DE ACCESO al Centro	129,90 m2	
	ACCESO_CORTAVIENTOS	6,70 m2	
USO	ÁREA DE ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN		
	ALA OESTE_AV. DE LAS AMÉRICAS		
	ÁREA DE ADMINISTACIÓN Y DIRECCIÓN	TOTAL_PLANTA BAJA	69,53 m2
	EDIFICIO con 1 planta		
	PUESTO DE ATENCIÓN-RECEPCIÓN	11,78 m2	40,53 m2
	SALA INFORMÁTICA	4,15 m2	
	SALA DE ARCHIVO_HISTORIALES	6,10 m2	
	DESPACHO DE DIRECCIÓN	18,50 m2	
	DESPACHO PSICÓLOGO	11,50 m2	29,00 m2
	DESPACHO CONSULTA_FISIOTERAPIA	17,50 m2	
USO	SERVICIOS GENERALES - ZONAS DE CONVIVENCIA - ÁREA DE ACTIVIDADES		
	ALA NORTE.CL. PUERTO RICO		
	ZONA DE COMEDOR - COCINA - ALMACÉN	TOTAL_PLANTA BAJA	143,55 m2
	EDIFICIO con 1 planta		
	CUARTO DE RESIDUOS (cocina)	2,25 m2	38,60 m2
	ALMACÉN (incluye cámara frigoríficas)	10,55 m2	
	COCINA	25,80 m2	
	COMEDOR PRINCIPAL	75,10 m2	104,95 m2
	COMEDOR DE INVITADOS o S. VISITAS (2)	29,85 m2	
	ZONAS DE CONVIVENCIA_Y S. VISITAS	TOTAL_PLANTA BAJA	123,30 m2
	EDIFICIO con 1 planta		
	SALA VISITAS	21,90 m2	123,30 m2
	CAPILLA_SALA POLIVALENTE (2)	24,10 m2	
	SALA POLIVALENTE (1)_ACTIVIDADES	77,30 m2	
	ZONAS DE ASEOS Y SERV. a USUARIOS	TOTAL_PLANTA BAJA	25,28 m2
	En vestíbulo principal		
	BAÑO P.M.R. 1	7,55 m2	15,10 m2



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

	BAÑO P.M.R. 2	7,55 m2		
	En galería (2)			
	VESTÍBULO ASEOS (1 y 2)	2,20 m2	<b>10,18</b>	<b>m2</b>
	ASEO (1)	3,98 m2		
	ASEO (2)	4,00 m2		

<b>USO</b>	<b>Z. COMPARTIDAS-TERAPIA OCUPACIONAL-CONVIVENCIA Y ESTANCIAS DIURNAS</b>
	ALA OESTE_ AV. DE LAS AMÉRICAS

	<b>TERAPIA OCUPACIONAL_ GIMNASIO</b>	<b>TOTAL_ PLANTA BAJA</b>	<b>187,05</b>	<b>m2</b>
	EDIFICIO con 1 planta			
	SALA TERAPIA OCUPACIONAL	39,50 m2	<b>76,10</b>	<b>m2</b>
	ALMACÉN GIMNASIO Y T. OCUPAC.	10,00 m2		
	SALA GIMNASIO_ REHABILITACIÓN	26,60 m2		

	<b>SALAS DE ESTAR</b>			
	SALA DE ESTAR- BIBLIOTECA	20,70 m2	<b>110,95</b>	<b>m2</b>
	SALA DE ESTAR-ESTANCIAS DIURNAS	47,75 m2		
	SALA DE ACTIVIDADES EST. DIURNAS	42,50 m2		

<b>USO</b>	<b>Z. DE SERVICIOS GENERALES- ÁREAS DE PERSONAL Y MANTENIMIENTO</b>
	ALA OESTE_ AV. DE LAS AMÉRICAS

	<b>VESTUARIÓS DE PERSONAL</b>	<b>TOTAL_ PLANTA BAJA</b>	<b>56,05</b>	<b>m2</b>
	VESTUARIOS -1- PERSONAL	17,90 m2	<b>28,40</b>	<b>m2</b>
	CAB. INODORO 1.1	1,50 m2		
	CAB. INODORO 1.2	1,50 m2		
	BAÑO PERS. 1. P.M.R.	7,50 m2		

	VESTUARIOS -2- PERSONAL	17,15 m2	<b>27,65</b>	<b>m2</b>
	CAB. INODORO 2.1	1,50 m2		
	CAB. INODORO 2.2	1,50 m2		
	BAÑO PERS. 2. P.M.R.	7,50 m2		

	<b>LAVANDERÍA</b>	<b>TOTAL_ PLANTA BAJA</b>	<b>104,50</b>	<b>m2</b>
	LAVANDERÍA sala almacén - ropero	27,80 m2	<b>27,80</b>	<b>m2</b>

	<b>INSTALACIONES-MANTENIMIENTO-ALMACÉN</b>	<b>TOTAL_ PLANTA BAJA</b>	<b>76,70</b>	<b>m2</b>
	C. INSTALACIONES (1)	14,80 m2	<b>76,70</b>	<b>m2</b>
	C. INSTALACIONES (2)	6,20 m2		
	C. MANTENIMIENTO (2)	6,20 m2		
	ALMACÉN GENERAL	49,50 m2		



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

<b>USO</b>	<b>ESPACIOS EXTERIORES_ JARDINES</b>	<b>2342,63</b>	<b>m2</b>
------------	--------------------------------------	----------------	-----------

*no computable*

PATIO DESCUBIERTO- SERVICIOS GENERALES	234,50 m2
VIAL PERÍMETRAL conexión Cl. Paloma - Av. Américas	265,86 m2
JARDINES y H. Terapéuticos para USUARIOS	1486,25 m2
JARDÍN EXTERIOR en Cl. De la Paloma	275,47 m2
JARDÍN EXTERIOR cubierto frente a S. Estancias diurnas	15,25 m2
RETRANQUEO ENTRADA PPAL por AV. De las Américas	65,30 m2

**ESTADO REHABILITADO - RESIDENCIA DE MAYORES - PEDRO MUÑOZ**

**CUADRO DE SUPERFICIES ÚTILES**

DESCRIPCIÓN	SUP. ÚTILES	TOTAL P.PRIM
<b>PLANTA PRIMERA</b>		<b>677,15 m2</b>

<b>USO</b>	<b>ÁREA RESIDENCIAL</b>
	<b>EDIFICIO CON DOS PLANTAS</b>
	<b>16 DORMITORIOS - 20 PLAZAS</b>

<b>Nº</b>	<b>DORMITORIOS_+_BAÑOS</b>	<b>TOTAL DORMITORIOS .P. PRIMERA.</b>	<b>357,60</b>	<b>m2</b>
-----------	----------------------------	---------------------------------------	---------------	-----------

<b>101</b>	DORMITORIO SENCILLO	15,25 m2	<b>20,70</b>	<b>m2</b>
	BAÑO 101	5,45 m2		
	TERRAZA al patio oeste: 5,95 m2			
<b>102</b>	DORMITORIO SENCILLO	15,30 m2	<b>20,75</b>	<b>m2</b>
	BAÑO 102	5,45 m2		
	TERRAZA al patio oeste: 7,20 m2			
<b>103</b>	<b>DORMITORIO DOBLE</b>	20,05 m2	<b>25,05</b>	<b>m2</b>
	BAÑO 103	5,00 m2		
	TERRAZA al patio oeste: 10,75 m2			
<b>104</b>	<b>DORMITORIO DOBLE</b>	20,55 m2	<b>25,55</b>	<b>m2</b>
	BAÑO 104	5,00 m2		
	TERRAZA al patio oeste: 9,00 m2			
<b>105</b>	DORMITORIO SENCILLO	15,50 m2	<b>20,95</b>	<b>m2</b>
	BAÑO 105	5,45 m2		
<b>106</b>	DORMITORIO SENCILLO	15,45 m2	<b>20,90</b>	<b>m2</b>
	BAÑO 106	5,45 m2		
<b>107</b>	DORMITORIO SENCILLO	15,65 m2	<b>20,85</b>	<b>m2</b>
	BAÑO 107	5,20 m2		
	TERRAZA a Cl La Paloma: 16,65 m2			
<b>108</b>	DORMITORIO SENCILLO	15,05 m2	<b>20,50</b>	<b>m2</b>
	BAÑO 108	5,45 m2		



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

109	DORMITORIO SENCILLO	15,30 m2	20,75	m2
	BAÑO 109	5,45 m2		
110	DORMITORIO SENCILLO	15,05 m2	20,35	m2
	BAÑO 110	5,30 m2		
111	<b>DORMITORIO DOBLE</b>	20,05 m2	24,90	m2
	BAÑO 111	4,85 m2		
112	DORMITORIO SENCILLO	15,30 m2	20,75	m2
	BAÑO 112	5,45 m2		
113	DORMITORIO SENCILLO	15,20 m2	19,90	m2
	BAÑO 113	4,70 m2		
114	<b>DORMITORIO DOBLE</b>	28,00 m2	33,70	m2
	BAÑO 114	5,70 m2		
	TERRAZA al patio sur: 9,00 m2			
115	DORMITORIO SENCILLO	15,55 m2	21,00	m2
	BAÑO 115	5,45 m2		
	TERRAZA al patio sur: 7,3 m2			
116	DORMITORIO SENCILLO	15,55 m2	21,00	m2
	BAÑO 116	5,45 m2		
	TERRAZA al patio sur: 5,15 m2			

<b>ZONAS COMUNES_DISTRIBUCIÓN</b>		<b>TOTAL_PLANTA PRIMERA</b>	<b>250,70</b>	<b>m2</b>
EDIFICIO con 2 plantas				
	ESCALERA (1) y 3º Tramo	11,35 m2		
	ESCALERA PROTEGIDA (1)	14,35 m2		
	VESTÍBULO DE INDEPENDENCIA 1.1	11,00 m2		
	VESTÍBULO DE INDEPENDENCIA 1.2	9,25 m2		
	VESTÍBULO_ESCALERA PROTEGIDA (2)	17,95 m2		
	GALERÍA-ZONA COMÚN - DISTRIB.	186,80 m2		
	HUECO EN DOBLE ALTURA		36,00	m2 no comp

<b>AREA DE_SERVICIOS E INSTALACIONES</b>		<b>TOTAL_PLANTA PRIMERA</b>	<b>14,95</b>	<b>m2</b>
EDIFICIO con 2 plantas				
	CUARTO DE LIMPIEZA	2,40 m2		
	ASEO PÚBLICO P.M.R.	6,30 m2		
	PUESTO DE CONTROL (P.PRIMERA)	6,25 m2		
	ASCENSOR Y MONTACAMILLAS	no comp		
	ESCALERA EXTERIOR -EMERGENCIA	no comp		

<b>USO</b>	<b>SALAS DE CONVIVENCIA - ESTANCIAS RESIDENCIA</b>
------------	--

<b>ZONAS DE CONVIVENCIA_S. ESTAR</b>	<b>TOTAL_PLANTA PRIMERA</b>	<b>53,90</b>	<b>m2</b>
--------------------------------------	-----------------------------	--------------	-----------

<b>SALAS DE ESTAR</b>				
	SALA DE ESTAR-1ª PLANTA vista a jardín	53,90 m2	53,90	m2

<b>USO</b>	<b>ESPACIOS EXTERIORES_CUBIERTAS PLANAS -INSTALACIONES</b>	<b>99,00</b>	<b>m2</b>
	PLANTA DE CUBIERTAS		no computable





**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

CUBIERTA INSTALACIONES sobre escalera (1) ascensor	22,00 m2
CUBIERTA INSTALACIONES sobre escalera (2) montacamillas	23,40 m2
CUBIERTA PLANA sobre sala de estar 1ª planta	53,60 m2

**RESUMEN - CUADRO DE SUPERFICIES ÚTILES**

DESCRIPCIÓN	SUP. ÚTILES	
<b>PLANTA BAJA</b>		TOTAL P.BAJA <b>1911,16 m2</b>
<b>PLANTA PRIMERA</b>		TOTAL P.PRIM <b>677,15 m2</b>

<b>SUPERFICIE ÚTIL TOTAL_ EDIFICIO RESIDENCIA DE MAYORES</b>	<b>2588,31 m2</b>
--	-------------------

**RESUMEN - CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS POR PLANTAS**

DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA	
<b>PLANTA BAJA</b>		TOTAL P.BAJA <b>2194,16 m2</b>
<b>PLANTA PRIMERA</b>		TOTAL P.PRIM <b>773,11 m2</b>

(no contabilizado superficie lucernario no transitable)

<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL_ EDIFICIO RES. DE MAYORES</b>	<b>2967,27 m2</b>
--	-------------------

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE: 4305801WJ0640S0001EX . CL. PUERTO RICO 29**

SUPERFICIE SUELO (catastro)	6698,00 m2	100%
-----------------------------	------------	------

<b>SUPERFICIE DE SOLAR ACTUACIÓN</b>	4437,45 m2	66,49% s/el total de la finca
<b>OCUPACIÓN</b>	2194,16 m2	49,45 %
<b>EDIFICABILIDAD</b>	2967,27 m2	0,67 m2/m2

ORDENANZA ZONAL	Planeamiento	Proyecto
	Referencia al	Parámetro / Valor
ORDENANZA ZOU.DOTACIONAL	POM PEDRO MUÑOZ CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL	<b>CUMPLE</b> con todos los parámetros establecidos en esta norma zonal

**ARQUITECTO:**

Don/Doña..... **ALBERTO PULPÓN MARTIN. ARQUITECTO COLEGIADO (hab) Nº 5136 COACM**



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**1.3.5 b) VOLUMETRIA Y FICHAS DE LOS MODELOS TIPO DE HABITACIONES:**

**HABITACIÓN SENCILLA**



**15 HABITACIONES EN PLANTA BAJA - 12 HABITACIONES EN PLANTA PRIMERA\_ 27 DORM-SENC.**

27.02.2015 Reg. CR 201500446

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA  
VISADO según R.D. 1000/2010. Se adjunta informe.



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**HABITACIÓN DOBLE**



**5 HABITACIONES EN PLANTA BAJA - 4 HABITACIONES EN PLANTA PRIMERA\_ 9 DORM\_DOBLES.**

**NÚMERO TOTAL DE RESIDENTES:..... 45 PERSONAS.**



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**VOLUMETRÍA\_DORMITORIOS – HABITACIONES TIPO.**



15 HABITACIONES EN PLANTA BAJA - 12 HABITACIONES EN PLANTA PRIMERA\_ 27 DORM  
 5 HABITACIONES EN PLANTA BAJA - 4 HABITACIONES EN PLANTA PRIMERA\_ 9 DORM

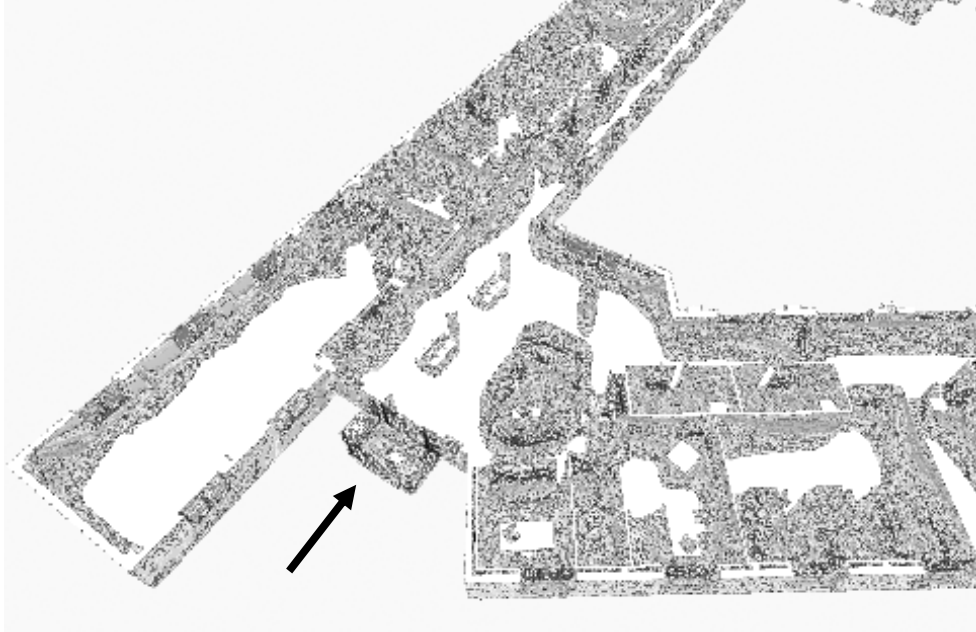
**NÚMERO TOTAL DE RESIDENTES:..... 45 PERSONAS.**





**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**DETALLES VOLUMETRÍA Y ACCESO PRINCIPAL AL CENTRO. ENTRADA PRINCIPAL AL INMUEBLE.**



**ENTRADA PRINCIPAL – ADMINISTRACION – SALA – EST. DIURNAS – SERVICIOS GENERALES  
POR LA AVENIDA DE LAS AMERICAS\_ESQUINA CON CALLE PUERTO RICO.**





**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**1.3.5 c) JUSTIFICACIÓN DE LA ORDEN.**

**Orden de 04/06/2013, de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales, por la que se modifica la Orden de 21705/2001, de la Consejería de Bienestar Social, por la que se regulan las condiciones mínimas de los centros destinados a las personas mayores en Castilla la Mancha.**

*La Orden de 21 de mayo de 2001 determina las condiciones mínimas que deben cumplir los centros destinados a la atención de las personas mayores en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha y las condiciones de acreditación de los mismos.*

*El II Plan de Atención a las Personas Mayores, como instrumento fundamental para la adecuada planificación de la política de atención a las personas mayores, contempla entre sus objetivos la necesidad de alcanzar un adecuado nivel de calidad en los centros y servicios sociales a ellas destinados.*

*La evolución que ha experimentado con ese objetivo la atención a personas mayores, razones de eficiencia en la gestión económica de los centros residenciales y determinar la cualificación profesional que debe tener la persona que ejerza las funciones de dirección en los centros, así como la del personal que preste servicios en los mismos hacen necesaria la modificación de esta Orden.*

*Asimismo, se han tenido en cuenta los cambios normativos que en materia de accesibilidad se han producido a partir de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, así como por la normativa técnica recogida fundamentalmente en el Código Técnico de la Edificación y en el Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicadas a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia.*

*En base a ello y en virtud de la competencia atribuida en el artículo 23.2.c) de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, en relación con el Decreto 98/2012, de 19 de julio, de estructura orgánica y competencias de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales y la disposición final primera del Decreto 60/1991, de 7 de mayo, sobre autorización y acreditación de centros y establecimientos de servicios sociales,*

*Dispongo:*

*Artículo Único. Modificación de la Orden de 21 de mayo de 2001, de la Consejería de Bienestar Social, por la que se regulan las condiciones mínimas de los centros destinados a las personas mayores en Castilla-La Mancha.*

*Uno. Modificación del artículo 4.*

*Se da una nueva redacción al artículo 4, quedando redactado como sigue:*

**“Artículo 4. Tipologías de centros.**

*Los centros destinados a la atención de personas mayores que se regulan en la presente Orden se clasifican de la siguiente forma:*

*4.1. Residencias de mayores:*

*Minirresidencias: hasta 45 plazas.*

*Residencias de tamaño medio: entre 46 y 80 plazas.*

*Grandes residencias: más de 80 plazas.*

*4.2. Viviendas de mayores.*

*4.3. Centros de día.*

*4.4. Otros centros de atención a las personas mayores”.*

La estimación de plazas para residentes que se establece en este proyecto es de 45 usuarios y 35 plazas, como mínimo, para usuarios no residentes. Se ha considerado clasificarlo como “RESIDENCIA DE MAYORES DE TAMAÑO MEDIO”, ya que por el tamaño de las habitaciones individuales, alguna de ellas pudiera adaptarse a habitación doble. Por ejemplo las habitaciones sencillas (001, 101 y 017) superan los 16,00m<sup>2</sup>/útiles que la Orden establece como mínimos para los dormitorios dobles, reorganizando el equipamiento mínimo exigido pudieran ser susceptibles de convertirse en habitaciones dobles. Aunque en un



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

principio se ha optado por mantener su distribución tal como se refleja en este proyecto, ya que lo que ha primado a la hora de proyectar el edificio ha sido la amplitud en los espacios de la zona residencial y en especial en las habitaciones para residentes.

**“Artículo 5. Condiciones materiales y arquitectónicas.**

*Con carácter general la ubicación, el diseño arquitectónico y el equipamiento de los centros deberán contribuir a potenciar la autonomía física, conseguir la seguridad y bienestar personal, respetar la intimidad individual, favorecer las relaciones sociales y facilitar la labor del personal en cuanto al desarrollo de sus funciones.*

*Los centros y servicios destinados a la atención de las personas mayores deberán cumplir con las determinaciones establecidas por la normativa vigente sobre accesibilidad e igualdad de oportunidades y no discriminación. Además las viviendas de mayores cumplirán con las determinaciones exigibles a una vivienda accesible.*

Como se puede apreciar en este proyecto, el Centro y los servicios destinados a la atención de las personas mayores cumple con la normativa en cuanto a accesibilidad e igualdad de oportunidades y no discriminación. Este Centro es completamente accesible y su justificación se puede comprobar en la información gráfica y en el apartado 3.3 de esta memoria (Seguridad de utilización DB-SUA y justificación accesibilidad s/ Decreto 158/1997 de 2 de diciembre de 1997 Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha).

**5.1. Emplazamiento.**

*Los centros destinados a la atención de las personas mayores estarán ubicados en zonas geográficas rurales o urbanas salubres, que no supongan riesgo para la integridad física o psíquica de los usuarios.*

*Su emplazamiento deberá ser integrado y accesible para permitir la normal utilización de los servicios generales: sanitarios, ocupacionales, de ocio, etc., salvo que el programa de intervención social permita otra localización más adecuada.*

Su emplazamiento está ubicado en el casco urbano de Pedro Muñoz y es accesible para la normal utilización de todos sus servicios.

**5.2. Condiciones arquitectónicas.**

*El diseño arquitectónico y su construcción garantizarán el cumplimiento de las normas en vigor y especialmente el Código Técnico de la Edificación y sus exigencias básicas, entre las que se destacan la seguridad estructural, la seguridad en caso de incendio, la seguridad de utilización, la higiene, salud y protección del medio ambiente, la calidad del aire interior, el suministro de agua, la protección frente al ruido y el ahorro energético.*

Este proyecto cumple con la normativa en vigor y en especial con el CTE y sus modificaciones introducidas conforme a la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Las exigencias básicas se cumplen en esta intervención en el edificio existente. Su comprobación y justificación se define en los apartados del cumplimiento de los documentos básicos (DBs) que integran esta memoria.

1. El centro constituye una unidad independiente perfectamente diferenciada, ocupará la totalidad del edificio original “Escuela Taller\_ Casa de Oficios Serycal”.
2. La altura de las dependencias habitables supera los 2,5m de altura libre, únicamente los baños de los dormitorios tendrán una altura de 2,50m. El resto de dependencias habitables tendrán una altura libre de: 2.60m, 2.90m, 3.00m y 3.10m, según el caso y zona del edificio donde se ubican. Los espacios superiores a 70m<sup>2</sup> tienen una altura libre superior a 2.80m.
3. Tienen la consideración de itinerarios accesibles todos los recorridos y salidas de planta del edificio. Se cumple y sobrepasa la anchura mínima (libre y efectiva) accesible de puertas y pasos, establecida por la normativa de aplicación.
4. Los materiales y acabados utilizados para la rehabilitación de este edificio son de primera calidad, duraderos, fáciles de limpiar, mantener, reponer y resistentes al uso continuado.



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

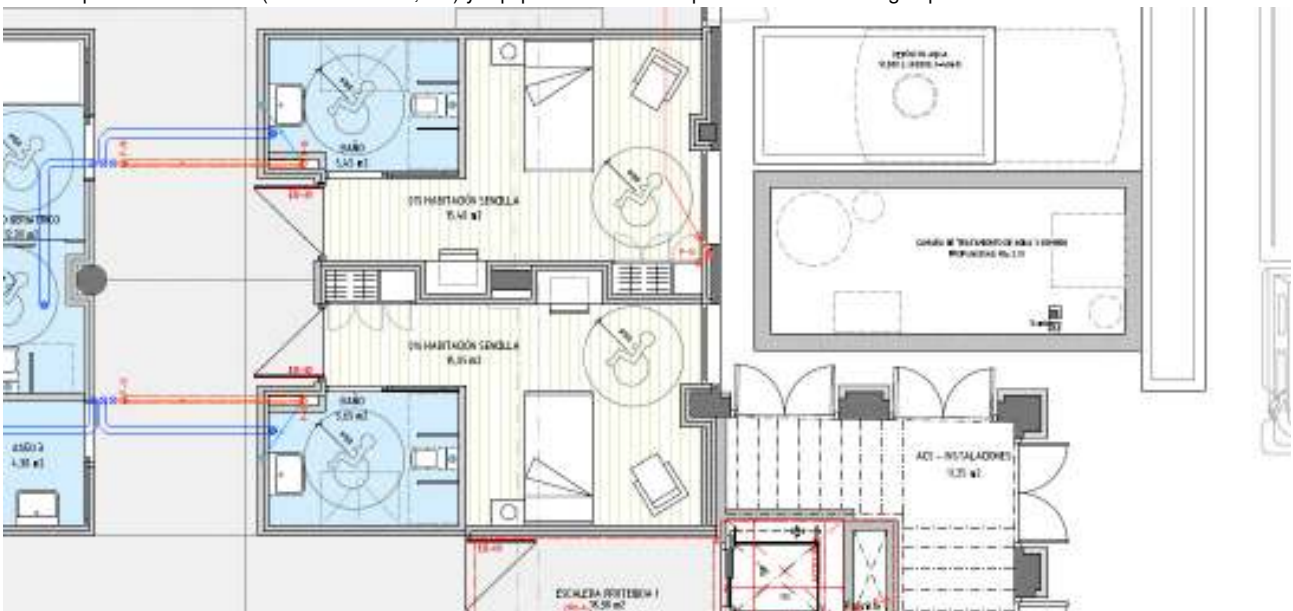
5. Todas las dependencias habitables tienen ventilación e iluminación natural y superan el ratio establecido en esta Orden (1/10 y 1/20 de la superficie de la dependencia en cuanto a iluminación y ventilación, respectivamente). La calidad del aire interior cumple con la normativa específica. La calidad del aire interior que se precisa para el uso de este Centro es IDA 2, obtenemos un caudal:  $Q = 8820 \text{ m}^3/\text{h}$
- De esta manera, el caudal total que precisa el Centro es superior a  $1800 \text{ m}^3/\text{h}$  por lo que es necesario instalar un recuperador de entalpía del aire extraído. Se ha optado por utilizar cuatro recuperadores de calor con batería de calentamiento con filtrado F7+F8 (F8 en caja de filtrado independiente) en impulsión y F7 en retorno, sistema de programación y gestión. Ejemplo: S&P CADB-D 30 CH DP25 F7 BASIC + CAFIL-355 + AFR-F8 o equipo equivalente. Incluso sifón de desagüe de drenaje de recuperador. Se diseña el sistema de ventilación, de tal forma que los recuperadores atiendan (en función de las estancias a las que atienden) un caudal que oscila entre  $2200$  y  $2997 \text{ m}^3/\text{h}$ .
- Este centro no tiene sótanos ni semisótanos.

**5.3. Instalaciones.**

1. *Instalación de agua corriente.* Los centros dispondrán de agua corriente procedente de la red de abastecimiento público o de cualquier otra fuente que cumpla la normativa técnico-sanitaria vigente, con presión suficiente para todo el equipamiento que lo requiera. Existirá además un depósito de agua de emergencia, equipado con un sistema que garantice su potabilización, y que tendrá capacidad de almacenamiento para garantizar el consumo del centro durante al menos 24 horas, excepto para las Viviendas de Mayores si se justifica el abastecimiento continuo y suficiente por la red municipal.

Nueva instalación. Este Centro cuenta con agua corriente procedente de la red de abastecimiento público. Existe además un depósito de agua de emergencia y todo el equipamiento necesario para garantizar el servicio y consumo requerido por la Residencia. En los apartados de las memorias técnicas, Db HS-4 e información gráfica, se establecen las características técnicas de esta instalación.

Cámara para el tratamiento (descalcificación, etc) y equipo de bombeo. Depósito enterrado de agua potable 10.000L.



2. *Agua caliente.* Los aseos y cocinas dispondrán de agua caliente.



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

---

Nueva instalación. Todos los cuartos húmedos de este Centro disponen de ACS. La generación del agua caliente se produce por un sistema de ACS por enfriadora de agua, potencia nominal de 40,2 KW (sólo modo calor), combinada con colectores solares (tubos de vacío).

*3. Sistema de evacuación de aguas residuales. La evacuación de aguas residuales deberá hacerse a través de la red municipal de saneamiento y alcantarillado, cumpliendo las Ordenanzas y Normas municipales al respecto. En caso de no contar con tal red, se admitirá cualquier otra solución técnica sanitariamente viable.*

Evacuación a la red pública de alcantarillado. La red municipal es unitaria, la red interior de saneamiento del edificio es separativa hasta el último pozo de registro situado en el límite con la avenida de las Américas. Para la evacuación (saneamiento general del edificio, que se renueva completamente) se utilizará el sistema colector de la marca Jimten, que es un sistema modular de elementos fabricados en pvc, que permite la realización de la red de evacuación de aguas residuales, fecales y pluviales. Este sistema permite realizar fácilmente el mantenimiento desde la superficie, utilizando equipos de limpieza mecánicos o con agua a presión, así como su inspección mediante cámaras móviles. De esta forma se evita el acceso de operarios como medida de seguridad.

*4. Tratamiento y eliminación de residuos. Los centros dispondrán de depósitos adecuados para la recogida de residuos sólidos por los servicios municipales, que se vaciarán y limpiarán en coordinación con éstos con la mayor frecuencia posible. En todo caso deberá cumplirse lo dispuesto en la normativa vigente en materia de residuos.*

Nueva instalación. Se dispone de depósitos adecuados para la recogida de residuos sólidos por los servicios municipales. El centro cuenta con una zona de servicio en el ala oeste (frente a la avenida de las Américas). Esta es la zona prevista para la ubicación de los contenedores de residuos sólidos urbanos. Por otra parte dentro del Centro existen varios cuartos para la recogida de los residuos selectivos generados por las diversas actividades que se realicen.

*5. Instalación eléctrica. Todos los centros dispondrán de energía eléctrica con la potencia adecuada para su funcionamiento. La instalación deberá estar adaptada a la normativa vigente de forma que no implique riesgos para los usuarios y tenga las suficientes garantías de seguridad.*

Nueva instalación. Se renueva por completo la instalación eléctrica de este edificio adaptándola a la normativa vigente y asegurando la no implicación de riesgos para los usuarios y con las suficientes garantías de seguridad (ver memoria específica).

*6. Otras instalaciones energéticas. Cualquiera que sea la fuente (gas natural, propano, fuel-oil, solar, etc.) y el sistema de uso, se estará a lo dispuesto en la normativa específica.*

*7. Climatización. Los centros dispondrán de elementos de climatización con medidas de seguridad suficientes que garanticen una temperatura adecuada de confort en los espacios comunes, de entre 20º–26º C y estarán adaptados a la normativa vigente. La climatización de aire acondicionado deberá tener sectorizaciones de manera que se puedan anular determinadas zonas. Se dispondrán las instalaciones de ventilación conforme la normativa aplicable.*

*Los centros estarán dotados de calefacción individual o central, quedando totalmente prohibidos los generadores de calor directo en habitaciones y estancias.*

*8. Comunicaciones. Todos los centros dispondrán de instalación telefónica con una línea como mínimo a disposición de los usuarios para la comunicación con el exterior, ubicada en un lugar que garantice la intimidad de las comunicaciones.*

*Los edificios destinados a residencia deberán contar además con medios de comunicación interior.*

*9. Los espacios destinados a instalaciones estarán agrupados y en una zona específica, no mezclando sus accesos y funcionamiento con las circulaciones y actividades propias del uso residencial y asistencial. Se tenderá hacia la*



## PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.

*integración de los distintos tipos de instalaciones de que debe estar dotado cada centro, con objeto de facilitar su mantenimiento y gestión.*

Todas las instalaciones del Centro son renovadas. No se mantendrá ninguna instalación existente, de tal modo que tal como se expone en sus memorias específicas, éstas cumplen con la norma de aplicación vigente y se adaptan y superan las expectativas establecidas en esta Orden. Por otra parte la Residencia cuenta con espacios específicos destinados a las instalaciones y están agrupados de tal forma que no se mezclan sus accesos y funcionamiento con las circulaciones y actividades propias del uso residencial y asistencial. Todos estos espacios destinados a las instalaciones tienen, también, acceso desde el exterior del edificio y desde la zona de servicios generales (con acceso únicamente reservado a los trabajadores del centro).

### **5.4. Equipamientos.**

- 1. Los materiales de equipamiento tendrán un buen nivel de calidad y estarán adaptados a las características y necesidades de los usuarios. El mobiliario y la decoración seguirán criterios de funcionalidad, bienestar, seguridad y accesibilidad.*
- 2. Señalización: En todos los centros, deberán estar convenientemente señalizadas las salidas principales, las de emergencia y las distintas dependencias de la instalación. El diseño de los espacios y acabados favorecerá la orientación de los usuarios. Asimismo, será obligatorio un sistema de iluminación y señalización de emergencia.*

### **5.5. Protección y seguridad.**

- 1. Todos los centros estarán dotados de las medidas adecuadas de protección y seguridad exigidas por la legislación vigente y en especial por la normativa básica contra incendios.*
- 2. Las comunicaciones, accesos y dependencias estarán dispuestas de tal manera que se facilite la evacuación rápida en caso necesario.*
- 3. Los elementos textiles suspendidos, como telones, cortinas, cortinajes, etc., deben ser de clase 1 conforme a la norma UNE-EN 13773:2003 Textiles y productos textiles Comportamiento al fuego. Cortinas y cortinajes. Esquema de clasificación. La ropa de cama debe ser no inmediatamente inflamable, es decir, que no experimente ignición de combustión lenta progresiva ni ignición con llama ante los ensayos realizados conforme a la norma UNE-EN-ISO 12952 parte 1 y 2. Textiles. Comportamiento al fuego de artículos para cama.*

Conforme a las determinaciones de esta Orden y el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, este Centro cumple con dicha reglamentación y en especial con documento básico de protección contra incendios (DB-SI).

### **Tres. Modificación del artículo 7.**

*Se da una nueva redacción al artículo 7, quedando redactado como sigue:*

*“Artículo 7. Condiciones materiales y arquitectónicas.*

*7.1. Todas las residencias de mayores deberán contar con los siguientes espacios diferenciados:*

- a) Área de dirección–administración.*
- b) Área residencial.*
- c) Área de servicios generales.*
- d) Área de atención especializada.*

Esta Residencia cuenta con estos espacios diferenciados.

*7.2. Cuando en las residencias de mayores se presten servicios de estancias diurnas o cuenten con centros de noche, existirá un área diferenciada para las personas usuarias de estos recursos.*

Esta Residencia prestará servicios de estancias diurnas y cuenta con un área específica para estos usuarios que se ubica en la fachada oeste con frente a la avenida de la Américas. Zona diferenciada del área residencial que se ubica en la denominada torre residencial (cuerpo del edificio en dos alturas) y ala norte del edificio (con frente a la calle Puerto Rico).





**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

7.3. Las residencias de mayores se asimilan como uso hospitalario según la normativa de protección contra incendios.

Este edificio se ha asimilado al uso HOSPITALARIO tal como se establece en DB.SI.

**7.4. Área de dirección–administración.**

Comprende los espacios destinados a las funciones de recepción de usuarios, dirección, administración y gestión del centro. En estas dependencias se custodiarán las hojas de reclamaciones, los expedientes individuales y el registro de usuarios.

**7.5. Área residencial.**

Es el área donde el usuario desarrolla su vida individual y social. Comprende los espacios destinados a alojamiento, manutención y zonas de convivencia.

**1. Habitaciones.** Los espacios destinados a tal fin deberán:

- Dedicarse exclusivamente a dormitorios o usos privados.
- Disponer de ventilación e iluminación natural. Las ventanas tendrán una superficie mínima de 1,5 m<sup>2</sup>. y deberán estar situadas a una altura que permita la visibilidad en posición sentado y con suficientes garantías de seguridad.
- Las puertas serán de apertura hacia el exterior, sin invadir el pasillo.
- Las habitaciones serán únicamente individuales o dobles, con una superficie mínima útil, sin computar el espacio de cuarto de baño, de 10 y 16 m<sup>2</sup>., respectivamente.
- Al menos el 25 % de las plazas estarán en habitaciones de uso individual. Cuando se trate de una ampliación de un centro anterior a la entrada en vigor de la Orden de 21 de mayo de 2001, este requisito se aplicará a la parte ampliada.

Se dispondrán habitaciones accesibles para al menos el 4% de las plazas, salvo que por aplicación de la normativa sobre accesibilidad e igualdad de oportunidades y no discriminación se requiera un porcentaje superior. En todo caso, se garantizará la existencia en la residencia, como mínimo, de una habitación accesible.

Todas las habitaciones deberán tener enchufe eléctrico, preinstalación de toma de televisión y teléfono, sistema de iluminación adecuado y un sistema de alarma con un dispositivo de activación personal.

El equipamiento mínimo por usuario estará adaptado a sus necesidades y consistirá en:

- Cama de 0,90 m. de ancho con punto de luz en su cabecera. Su ubicación dentro de la habitación debe facilitar la transferencia de los usuarios. En el caso de personas inmovilizadas, la cama deberá ser articulada, quedar libre por los tres lados y estar dotada de medidas que garanticen la prevención de úlceras por presión.
- Mesilla de noche.
- Armario con llave, con un mínimo de 0,80 m. de ancho y de 1 m<sup>3</sup>. de capacidad
- Silla de brazos.
- Mesa.

En todo caso, el equipamiento deberá estar en función del tipo de dependencia y será definido por el equipo interdisciplinar en el Plan de Atención Personalizado.

Como se comprueba en la información expuesta en apartados anteriores esta Residencia cumple con las determinaciones establecidas en esta Orden, y las supera un muchas de ellas. Por ejemplo, todas las habitaciones de este centro se pueden considerar accesibles para personas con movilidad reducida, superando el ratio del 4%. Disponen de iluminación y ventilación natural y forzada, climatización y calefacción por suelo radiante. Las puertas abren hacia el exterior sin invadir el pasillo y tienen un ancho libre de paso 1.05m. Cuenta con 36 habitaciones de las cuales 27 son para uso individual (75%) superando el mínimo que establece esta Orden (25%). Las superficies útiles de los dormitorios sin computar el cuarto de baño, superan los mínimos establecidos (10m<sup>2</sup> para la individuales y 16m<sup>2</sup> para la dobles).



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS  
“SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**CARACTERÍSTICAS MODULO HABITACIÓN INDIVIDUAL**

Superficie Útil Total	21,20 m <sup>2</sup>	
Superficie Útil Dormitorio	15,70 m <sup>2</sup>	> 10,00 m <sup>2</sup>
Superficie Útil Baño	5,50 m <sup>2</sup>	> 4,00 m <sup>2</sup>
Superficie Construida Total Habitación	23,50 m <sup>2</sup>	
Puerta de Paso. Dimensión de Hoja	1,05 m	= 1,05 m
Dotación de Armario. Frente de armario.	1,35 m	> 0,80 m
Ventilación e iluminación.	2,80 m <sup>2</sup>	> 1/20 > 1/10
Habitación Accesible s/ CTE-DB-SUA	SI	
Baño Accesible s/ CTE-DB-SUA	SI	

**CARACTERÍSTICAS MODULO HABITACIÓN DOBLE.**

Superficie Útil Total	25,50 m <sup>2</sup>	
Superficie Útil Dormitorio	20,30 m <sup>2</sup>	> 16,00 m <sup>2</sup>
Superficie Útil Baño	5,30 m <sup>2</sup>	> 4,00 m <sup>2</sup>
Superficie Construida Total Habitación	28,10 m <sup>2</sup>	
Puerta de Paso. Dimensión de Hoja	1,05 m	= 1,05 m
Dotación de Armario. Frente de armario.	1,35 m	> 0,80 m
Ventilación e iluminación.	2,80 m <sup>2</sup>	> 1/20 > 1/10
Habitación Accesible s/ CTE-DB-SUA	SI	
Baño Accesible s/ CTE-DB-SUA	SI	

**2. Cuartos de baño.**

Todos los dormitorios dispondrán de un cuarto de baño, con una superficie mínima de 4 m<sup>2</sup>. Contarán con un sistema adecuado de señalización luminosa y un dispositivo de alarma personal.

La dotación mínima consistirá en:

- Inodoro.
- Lavabo sin pedestal, con grifería monomando.
- Ducha accesible que disponga de asiento seguro, ducha tipo teléfono y un sumidero sifónico de gran absorción en el suelo.

Con carácter general los cuartos de baño deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Las puertas, que serán correderas o de apertura hacia el exterior, tendrán un dispositivo sencillo de apertura y cierre y un paso libre de 0,80 m.
- El suelo será antideslizante y de fácil limpieza.
- Deberán contar con las correspondientes ayudas técnicas y asideros al lado de cada aparato sanitario.
- Las paredes estarán alicatadas o con revestimientos impermeables.
- Deberán disponer de agua caliente en aparatos sanitarios.
- Se garantizará el cierre hidráulico de la instalación.

El tamaño medio de los baños de las habitaciones es >5.00m<sup>2</sup>, las puertas son correderas de paso libre > 80cm, el suelo será de pvc antideslizante y cuenta con inodoro, lavabo y ducha (con asiento seguro, ducha tipo teléfono y sumidero sifónico de gran absorción en suelo). Todos los baños cumplen con las condiciones mínimas de accesibilidad establecidas en la Ley de accesibilidad de Castilla la Mancha.

**3. Baños geriátricos.**

Todas las residencias dispondrán al menos de un baño geriátrico con una superficie mínima de 12 m<sup>2</sup>. Estos baños tendrán las siguientes características:

- Puertas de acceso correderas o de apertura hacia el exterior, sin invadir el pasillo, con un paso libre de 1,20 m.
- Inodoro.
- Bañera o dispositivo adecuado que permita el lavado corporal por inmersión de los usuarios y el acercamiento mediante grúa por tres lados.

Las grandes residencias contarán al menos con dos baños geriátricos de estas características.

Esta residencia cuenta con baño geriátrico con las características establecidas en esta Orden. Se ubica en la planta baja de la torre residencial. Cuenta, además, con dos baños públicos accesibles que incluyen ducha (PMR.1 Y PMR.2) ubicados en el vestíbulo principal, con una superficie útil de 7,55m<sup>2</sup> respectivamente.

**4. Accesos y pasillos.**

Los pasillos y zonas de circulación horizontal (incluyendo en ésta, desniveles iguales o inferiores a media planta) tendrán una anchura no inferior a 1,50 m., salvo que la exigida en áreas con uso asimilable al hospitalario, establecida por la normativa en materia de seguridad en caso de incendios, sea más restrictiva, en cuyo caso deberá cumplir ésta. Estos pasillos y zonas de circulación horizontal dispondrán de barandillas de apoyo de forma continua situadas a 0,90 m. de altura en ambos lados.

Deberán contar con iluminación suficiente y adecuada.



## PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.

*Todas las puertas de paso o acceso a residentes deberán tener un paso libre de al menos 0,80 m., permitir la circulación de una silla de ruedas y no invadir el espacio mínimo destinado al pasillo. Las puertas que, a su vez, sirvan para la evacuación en caso de emergencia de los residentes cumplirán con la normativa específica.*

Los pasillos y zonas de circulación horizontal tienen una anchura mínima de 2.20m > 1.50m. Se disponen barandillas de apoyo de forma continua situadas a 90cm de altura a ambos lados del pasillo. Las puertas tienen un paso libre > a 80cm.

*Las escaleras permitirán el paso simultáneo de dos personas, disponiendo de barandillas y ofreciendo una configuración segura y confortable de paso y tabica, en los términos establecidos para las escaleras de uso público, en la normativa vigente sobre accesibilidad en Castilla-La Mancha. Contarán asimismo con una banda antideslizante.*

Las escaleras tienen un ancho mínimo de 1.40m y cumplen con la normativa establecida en la Ley de Accesibilidad de Castilla La Mancha.

*Cuando para el acceso al centro o a sus distintas dependencias sea necesario salvar más de una planta, deberá contar con un ascensor con capacidad para el transporte de una camilla. A partir de 45 plazas deberá contar con otro aparato elevador más. Las grandes residencias dispondrán al menos de tres elevadores, uno de ellos de emergencia.*

El centro cuenta con dos elevadores accesibles, ubicados cada uno en una de las torres de comunicación vertical (ascensor y ascensor montacamillas).

### **5. Salas de convivencia.**

*Las residencias dispondrán, como mínimo, de una sala de visitas que no será paso obligado a otras dependencias. Igualmente deberán disponer de varias salas de estar que tendrán una dimensión mínima de 25 m2. cada una, permitiéndose un sistema de cerramiento que posibilite la unión de salas contiguas. Deberá hacerse constar en cada sala el aforo máximo permitido.*

Dispone de dos salas de visitas, una de ellas tiene un sistema de cerramiento que permite destinarla a sala de visitas independiente o comedor privado y abriendo estas puertas correderas (paneles móviles) unir esta sala al comedor principal aumentando su aforo.

*El número de salas se determinará en función de la tipología de cada residencia, existiendo, al menos, dos en las miniresidencias, tres en las residencias de tamaño medio y al menos cuatro en las grandes residencias. Deberán disponer de ventilación natural y suficiente iluminación exterior y estar dotadas de un mobiliario sólido, seguro y adaptado.*

Cuenta con una sala de estar en planta primera con una superficie de 54,55m2, sala polivalente 2 con 24.10m2, sala de estar-biblioteca con 20,70m2 y sala de estar de 47,75m2, estas tres últimas en planta baja (cuatro en total).

### **6. Comedor.**

*Los espacios destinados a comedor deberán contar con una superficie mínima de 30 m2. en las miniresidencias, 40 m2. en las residencias de tamaño medio y 80 m2. en grandes residencias, correspondiendo, al menos, 2 m2. Por usuario, permitiéndose como máximo dos turnos para estas dimensiones.*

*Se situará preferentemente próximo a la cocina y deberá contar con ventilación e iluminación natural.*

*Además, podrán existir espacios destinados a comedor en plantas. Sus dimensiones no podrán ser inferiores a 20 m2.*

*Las mesas posibilitarán su uso por personas en silla de ruedas.*



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

Dispone de comedor principal con una superficie útil de 75,10m<sup>2</sup> >40m<sup>2</sup>, este comedor se puede unir abriendo los paneles móviles, a la sala denominada (comedor y/o sala de visitas 29,85m<sup>2</sup>) quedando una superficie total de 104,95m<sup>2</sup>. Permitiría de esta forma atender en un solo turno a 50 personas.

**7. Servicios higiénicos en las zonas de uso común.**

Existirá, al menos, un aseo accesible, diferenciado por cada sexo y equipado con lavabo e inodoro, incrementándose en uno más por cada 45 plazas o fracción.

Si en la residencia se prestara un servicio de estancias diurnas, el espacio destinado al mismo deberá contar, al menos, con un aseo de uso exclusivo, adaptado a las características de los usuarios, dotado de lavabo, inodoro y ducha con sumidero en el suelo.

Cuenta, con dos baños públicos accesibles que incluyen ducha (PMR.1 Y PMR.2) ubicados en el vestíbulo principal, con una superficie útil de 7,55m<sup>2</sup> respectivamente. Dos aseos en las zonas de uso común diferenciados por sexo (aseo 1 y aseo 2), vestíbulo previo, con lavabo e inodoro en cabina. Aseo en zona de circulación en la torre residencial (aseo 3) junto al baño geriátrico. Aseo accesible en planta primera, dotado de lavabo e inodoro (P.M.R).

**7.6. Área de servicios generales.**

Comprende los espacios destinados a prestación de servicios comunes, tales como cocina, lavandería, eliminación de residuos, almacenes, mantenimiento, seguridad, sala de vela y vestuarios de personal.

Todas estas dependencias cumplen con los requisitos establecidos en la Orden.

ALA NORTE. CL. PUERTO RICO		TOTAL PLANTA BAJA		143,55	m2
ZONA DE COMEDOR - COCINA - ALMACÉN		2,25	m2	38,60	m2
CUARTO DE RESIDUOS (cocina)		10,55	m2		
ALMACÉN (incluye cámara frigoríficas) COCINA		25,80	m2		



ALA OESTE. AV. DE LAS AMÉRICAS		TOTAL PLANTA BAJA		56,05	m2
VESTUARIOS DE PERSONAL		17,90	m2	28,40	m2
VESTUARIOS -1- PERSONAL		1,50	m2		
CAB. INODORO 1.1		1,50	m2	27,65	m2
CAB. INODORO 1.2		7,50	m2		
BAÑO PERS. 1. P.M.R.		17,15	m2		
VESTUARIOS -2- PERSONAL		1,50	m2		
CAB. INODORO 2.1					



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

	CAB. INODORO 2.2	1,50 m2		
	BAÑO PERS. 2. P.M.R.	7,50 m2		
	<b>LAVANDERÍA</b>	<b>TOTAL PLANTA BAJA</b>	<b>104,50</b>	<b>m2</b>
	LAVANDERÍA_sala almacén - ropero	27,80 m2	27,80	m2
	<b>INSTALACIONES-MANTENIMIENTO-ALMACÉN</b>	<b>TOTAL PLANTA BAJA</b>	<b>76,70</b>	<b>m2</b>
	C. INSTALACIONES (1)	14,80 m2	76,70	m2
	C. INSTALACIONES (2)	6,20 m2		
	C. MANTENIMIENTO (2)	6,20 m2		
	ALMACÉN GENERAL	49,50 m2		

**Mantenimiento y seguridad.**

Además de cumplir los requisitos exigidos en la legislación vigente en materia de seguridad, se prestará especial atención al mantenimiento, conservación y reparación, en su caso, del mobiliario, instalaciones y locales, con el fin de evitar su deterioro, así como al conjunto de máquinas, calderas, instalaciones o instrumentos que entrañen algún riesgo potencial, que deberán ser manipulados exclusivamente por personal autorizado.

La residencia deberá disponer de un grupo electrógeno que garantice el suministro de energía eléctrica en caso de corte de fluido.

La residencia dispone de grupo electrógeno que garantizará el suministro de energía eléctrica en caso de corte del fluido.

**Espacios al aire libre.**

Todas las residencias de mayores deberán contar con un espacio al aire libre que sea accesible y con las suficientes garantías de seguridad.

La Residencia cuenta con una zona de jardines interiores con una superficie de 1.482,25m2. Zona ajardinada y pavimentada, accesible y con las suficientes garantías de seguridad. Cuenta con una zona para huertos terapéuticos.

USO	ESPACIOS EXTERIORES_ JARDINES	2342,63	m2
	PATIO DESCUBIERTO- SERVICIOS GENERALES	234,50	m2
	VIAL PERÍMETRAL conexión Cl. Paloma - Av. Américas	265,86	m2
	<b>JARDINES y H. Terapéuticos para USUARIOS</b>	<b>1486,25</b>	<b>m2</b>
	JARDÍN EXTERIOR en Cl. De la Paloma	275,47	m2
	JARDÍN EXTERIOR cubierto frente a S. Estancias diurnas	15,25	m2
	RETRANQUEO ENTRADA PPAL por AV. De las Américas	65,30	m2





**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**



**ZONAS AJARDINADAS.**

Modelo tipo: contenedor huerto terapéutico.



**8. Almacenes.**

*Todas las residencias deberán contar con espacios suficientes destinados a almacenamiento de ropa, enseres, material desechable, etc.*

La Residencia cuenta con espacios destinados para el almacenamiento de ropa, enseres, material desechable, etc, situados en la torre residencial y en el ala oeste del edificio.

**9. Vestuarios de personal.**

*Todas las residencias dispondrán de un espacio destinado a vestuario de personal.*

Vestuarios para el personal del centro, situados en el ala oeste, dentro de la zona denominada “Servicios Generales” (galería 3). Incluye: vestuarios diferenciados por sexo, con cabinas para inodoro, lavabos, duchas en cabina y baños accesibles con ducha accesible.

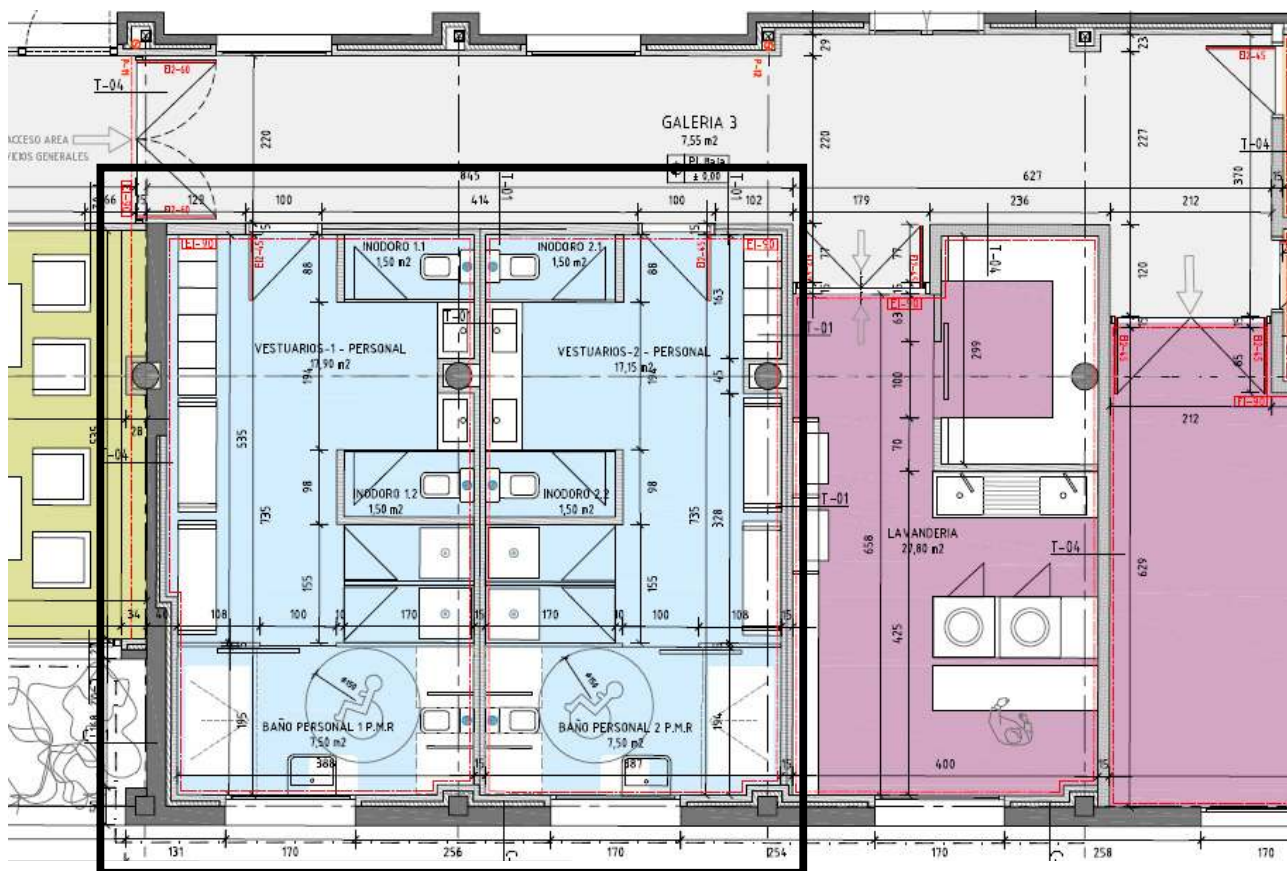
Reg. CR 201500146

27.02.2015

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA  
VISADO según R.D. 1000/2010. Se adjunta informe.



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**



**7.7. Área de atención especializada.**

Comprende los espacios destinados a la prestación de servicios y tratamientos específicos que requieran los usuarios, así como al desarrollo de los programas propios del centro.

Las unidades que integran el área de atención especializada deberán estar dotadas del equipamiento necesario para el desarrollo de sus funciones.

**1. Atención geriátrica y enfermería.**

Todas las residencias dispondrán de un área de atención geriátrica y de enfermería que necesariamente deberá contar con las siguientes dependencias debidamente interconectadas:

- a) Las minirresidencias deberán contar con una sala de curas, con lavabo y equipamiento suficiente. Tendrá una superficie mínima de 12 m<sup>2</sup>.
- b) Las residencias de tamaño medio contarán con una sala de curas de iguales características y dimensiones y de un despacho médico dotado de lavabo, con espacio y equipamiento suficiente para permitir el reconocimiento y exploración de los residentes, con una superficie mínima de 8 m<sup>2</sup>. Ambas dependencias podrán estar unidas en un único espacio conjunto. Podrá existir además una zona de enfermería de uso exclusivo, con un máximo de tres camas por habitación o por plazas de ocupación temporal en habitación doble con baño completo y accesible.

**2. Podología.**

Todas las residencias tendrán un espacio destinado a la prestación del servicio de podología a los residentes que cumplirá las exigencias establecidas en la Orden de la Consejería de Sanidad, de 26 de octubre de 2006, sobre los requisitos técnico-sanitarios de los centros y servicios de podología.





**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

Esta Residencia de tamaño medio cuenta con: sala de curas-enfermería (14,95m<sup>2</sup>), despacho médico (10,60m<sup>2</sup>), consulta\_ podológica (9.90m<sup>2</sup>) y sala de espera (12,30m<sup>2</sup>). Esta zona está ubicada en el ala norte del edificio con frente a la calle Puerto Rico.



**3. Fisioterapia y Terapia Ocupacional.**

Las residencias deberán contar con un espacio suficientemente equipado, con ventilación e iluminación adecuadas, destinado a rehabilitación de los residentes que cumplirá las exigencias establecidas en las Órdenes de la Consejería de Salud y Bienestar Social, de 25 de agosto de 2009, de los requisitos técnico-sanitarios de los centros y servicios de fisioterapia y de 25 de noviembre de 2008, de los requisitos técnico-sanitarios de los centros y servicios de terapia ocupacional. Deberá situarse próximo a los servicios higiénicos y sanitarios. Contará con una superficie mínima de 20 m<sup>2</sup> para las miniresidencias y 35 m<sup>2</sup> para las residencias de tamaño medio y grandes residencias. En estas últimas el espacio será de uso exclusivo.

Esta Residencia de tamaño medio cuenta con: sala terapia ocupacional (39,50m<sup>2</sup>) y consulta\_ despacho para fisioterapeuta (17,50m<sup>2</sup>), ubicadas en el ala oeste del edificio.

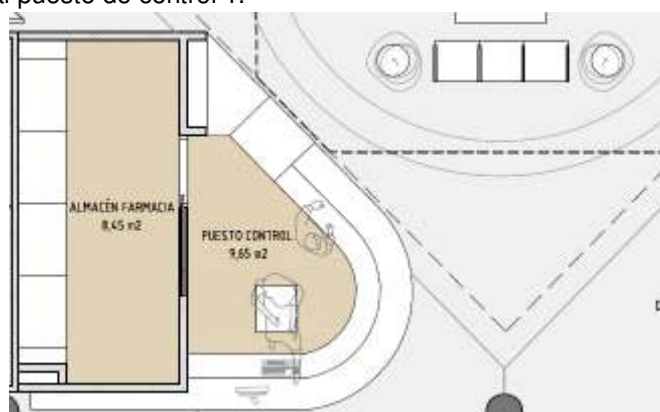


**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**4. Área de Farmacia.**

Las residencias deberán tener un servicio de farmacia propio o un depósito de medicamentos conforme establece el artículo 6 del Real Decreto-ley 16/2012, de 20 de abril, de medidas urgentes para garantizar la sostenibilidad del Sistema Nacional de Salud y mejorar la calidad y seguridad de sus prestaciones, para los centros de asistencia social y el artículo 62 de la Ley 5/2005, de 27 de junio, de Ordenación del Servicio Farmacéutico de Castilla-La Mancha, para los centros sociosanitarios.

Esta Residencia cuenta con una zona destinada a farmacia (8,45m<sup>2</sup>), situada en la torre residencial en el vestíbulo central, junto al puesto de control 1.

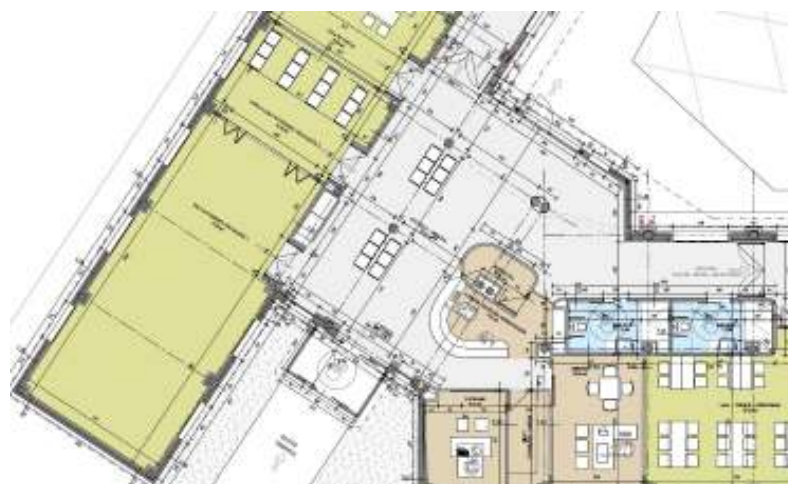


**5. Área de actividades.**

Todas las residencias dispondrán al menos de una sala polivalente, con una superficie mínima de 20 m<sup>2</sup>. Estas salas se destinarán a la realización de distintas actividades ocupacionales, culturales, recreativas o participativas. En las residencias de tamaño medio y grandes residencias existirán dos salas polivalentes.

Si en la residencias se prestara un servicio de estancias diurnas, el espacio destinado al mismo deberá contar con dos salas de actividades y usos múltiples con una superficie mínima de 20 m<sup>2</sup> cada una”.

Esta Residencia cuenta con dos salas polivalentes denominadas: sala actividades – polivalente 1 (77,30m<sup>2</sup>) y capilla – sala de actividades – polivalente 2 (24,10m<sup>2</sup>). Se destinarán a la realización de distintas actividades ocupacionales, culturales, recreativas o participativas. Tiene acceso desde el vestíbulo principal de acceso al edificio y se ubican en el ala norte con frente a la calle Puerto Rico.





**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

Para las estancias diurnas en centro cuenta con dos salas denominadas: sala de actividades – estancias diurnas (47,50m<sup>2</sup>) y sala estancias diurnas (47,75m<sup>2</sup>). Situadas en el ala oeste, frente a la av de la Américas.



**Cuatro. Modificación del artículo 8.**

En cuanto al personal y servicios, esta Residencia cumplirá con lo establecido en esta Orden. Tendrá una persona que ejercerá las funciones de dirección, las condiciones que en ellas se expresan. Contará con un servicio médico complementario al Sistema Público de Salud que garantice la atención suficiente y continuada. Contará con presencia física de un enfermero al menos con un total de 40 horas semanales. Contará con personal que preste servicios como auxiliar/gerocultor que dispondrá de la cualificación profesional de Atención Sociosanitaria a Personas dependientes en Instituciones Sociales (al menos, un auxiliar/gerocultor por cada seis residentes dependientes o fracción, un auxiliar/gerocultor por cada quince usuarios o fracción, no dependientes). El turno de noche contará al menos con dos auxiliares/gerocultores. Este centro cuenta con dos puestos de control en la zona residencial (en planta baja y planta primera).

Dispondrá, al menos de un terapeuta ocupacional para los 35 usuarios no residentes que se han estimado.

Se garantizarán los servicios que se exponen en el punto 8.5 de la Orden. Los usuarios del servicio de estancias diurnas computarán para todos los efectos como residentes para el cálculo de las plantillas de personal exigidas en la presente Orden.

-----

Sirva este resumen de los datos generales de la Residencia para justificar el cumplimiento de la Orden de 04/06/2013, de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales, por la que se modifica la Orden de 21705/2001, de la Consejería de Bienestar Social, por la que se regulan las condiciones mínimas de los centros destinados a las personas mayores en Castilla la Mancha.

Handwritten signature of Alberto Pulpón Martín in blue ink.

**ARQUITECTO:**

Don/Doña:..... **ALBERTO PULPÓN MARTIN. ARQUITECTO COLEGIADO (hab) Nº 5136 COACM.**

En Pedro Muñoz a 01 de febrero de 2015



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**FACHADAS. ESTADO REHABILITADO.**



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS  
“SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**1.3.6 PROYECTOS A REALIZAR Y FASES PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA** (PLAN DE ETAPAS)

A.1) OBJETIVO Y FINALIDAD DE LAS OBRAS A REALIZAR- (VIABILIDAD).

El objetivo final de este proyecto es el de definir todas las obras necesarias para la rehabilitación de este edificio existente “Escuela Taller – Casa de Oficios, SERYCAL”. Se aporta toda la documentación técnica requerida para obtener cuantas autorizaciones fueran pertinentes para la puesta en marcha y funcionamiento del nuevo centro, destinado a Residencia de Mayores.

La finalidad de la obra es dotar al municipio de Pedro Muñoz de los equipamientos que demanda el desarrollo y crecimiento sostenido del pueblo, y en este caso concreto de una “Residencia para personas Mayores”. Forma parte, desde hace tiempo, de las intenciones para conseguir satisfacer la necesidad de equipamientos, en este caso “Residencia para Mayores” y de este modo, conseguir mejorar en la calidad de vida de los ciudadanos, en especial de las personas mayores. Actualmente este municipio no tiene dotaciones de este tipo (*residencial con estancias nocturnas*), ni públicas ni privadas, si que cuenta con Centro de Día (*estancias diurnas*).

No es objeto de este proyecto realizar un estudio socio-demográfico que justifique la necesidad social de este centro para personas mayores. En todo caso se informa sobre los datos de población del municipio y datos generales estadísticos sobre la población de personas mayores en el ámbito de la comunidad autónoma de Castilla La Mancha. Simplemente resaltar ciertos datos demográficos estadísticos de interés general.

Pedro Muñoz tiene una población total de 7802 (habitantes -2014) de los cuales 1853 personas son mayores de 60 años lo que supone un 23,75% del censo.

Datos estadísticos generales (fuente: Instituto de Mayores y Servicios Sociales (IMSERSO))

**TABLA 1.1**

*Evolución de la población mayor en España, 1900-2050  
(valores absolutos y porcentajes)*

Años	Población total	Población de 65 años y más		Población de 65-79 años		Población de 80 años y más	
	Absoluto	Absoluto	Porcentaje	Absoluto	Porcentaje	Absoluto	Porcentaje
1900	18.618.086	967.774	5,2	851.859	4,6	115.385	0,6
1910	19.995.686	1.105.569	5,5	972.954	4,9	132.615	0,7
1920	21.389.842	1.216.693	5,7	1.073.679	5,0	143.014	0,7
1930	23.677.794	1.440.739	6,1	1.263.626	5,3	177.113	0,7
1940	26.015.907	1.699.860	6,5	1.475.702	5,7	224.158	0,9
1950	27.976.755	2.022.523	7,2	1.750.045	6,3	272.478	1,0
1960	30.528.539	2.505.165	8,2	2.136.190	7,0	368.975	1,2
1970	34.040.989	3.290.800	9,7	2.767.061	8,1	523.739	1,5
1981	37.683.363	4.236.724	11,2	3.511.593	9,3	725.131	1,9
1991	38.872.268	5.370.252	13,8	4.222.384	10,9	1.147.868	3,0
2001	41.116.842	7.037.553	17,1	5.404.513	13,1	1.633.040	4,0
2011	46.815.916	8.116.350	17,3	5.659.442	12,1	2.456.908	5,2
2020	45.312.312	9.144.284	20,2	6.305.715	13,9	2.838.569	6,3
2030	44.050.312	11.300.064	25,7	7.767.119	17,6	3.532.945	8,0
2040	42.977.420	13.796.012	32,1	9.096.509	21,2	4.699.503	10,9
2050	41.836.016	15.221.239	36,4	8.986.586	21,5	6.234.653	14,9

\* Las proyecciones de población (2020-2050) están calculadas a partir de la población a 1 de enero de 2012.

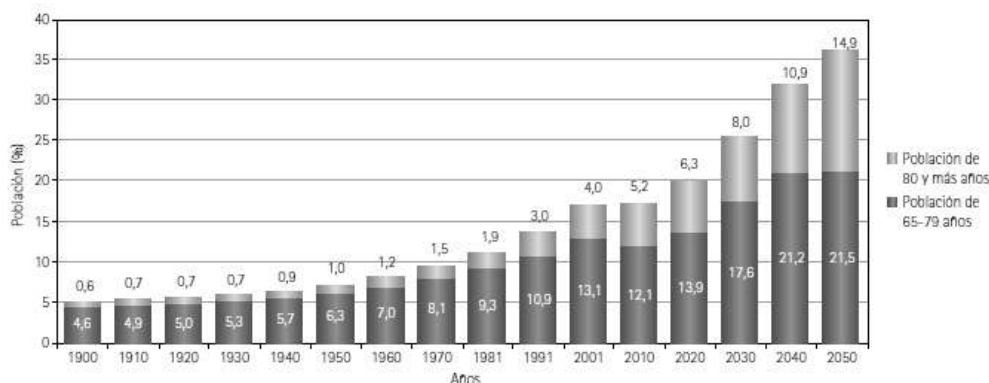
Fuentes: 1900-2011: INE: INEBASE: Cifras de población. Resúmenes provinciales de población según sexo y edad desde 1900 hasta 2011.  
2011: INE: INEBASE: Censos de población y vivienda 2011. Resultados nacionales, por comunidades autónomas y provincias.  
2012-2052: INE: INEBASE: Proyección de la población a largo plazo.



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**GRÁFICO 1.1**

*Evolución de la población mayor en España, 1900-2050 (porcentaje)*



\* Las proyecciones de población (2020-2050) están calculadas a partir de la población a 1 de enero de 2012.

Fuentes: 1900-2001: INE: INEBASE: Cifras de población. Resúmenes provinciales de población según sexo y edad desde 1900 hasta 2001.

2011: INE: INEBASE: Censos de población y vivienda 2011. Resultados nacionales, por comunidades autónomas y provincias.

2020-2050: INE: INEBASE: Proyección de la población a largo plazo.

**TABLA 1.5**

*Principales indicadores demográficos por Comunidades Autónomas, 2011*

Comunidades Autónomas	Habitantes	Natalidad		Indicador coyuntural fecundidad	Edad media al nacimiento primer hijo*	Matrimonios	Edad media al primer matrimonio*	Mortalidad	
		Nacimientos	TBN (‰)					Defunciones	TBM (‰)
<b>España</b>	<b>47.265.321</b>	<b>471.999</b>	<b>9,99</b>	<b>1,3</b>	<b>30,1</b>	<b>163.338</b>	<b>32,5</b>	<b>387.911</b>	<b>8,3</b>
Castilla-La Mancha	2.121.888	21.364	10,07	1,4	29,9	7.207	31,7	18.053	8,6

\* Datos de 2008.

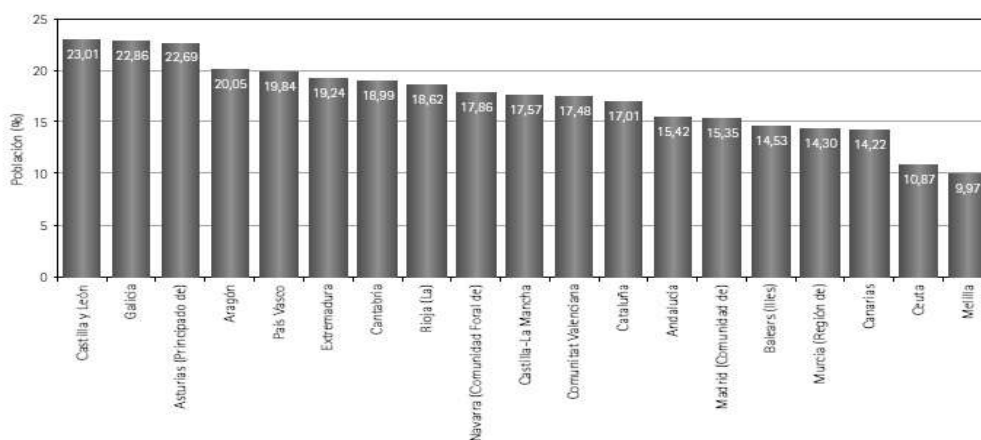
Fuentes: INE: INEBASE: Indicadores demográficos básicos, 2011.

INE: INEBASE: Movimiento Natural de la Población 2011.

INE: INEBASE: Padrón Municipal de Habitantes a 1 de enero de 2012.

**GRÁFICO 1.14**

*Población de 65 y más años por Comunidad Autónoma, 2011*



Fuente: INE: INEBASE: Padrón Municipal de Habitantes a 1 de enero de 2012.

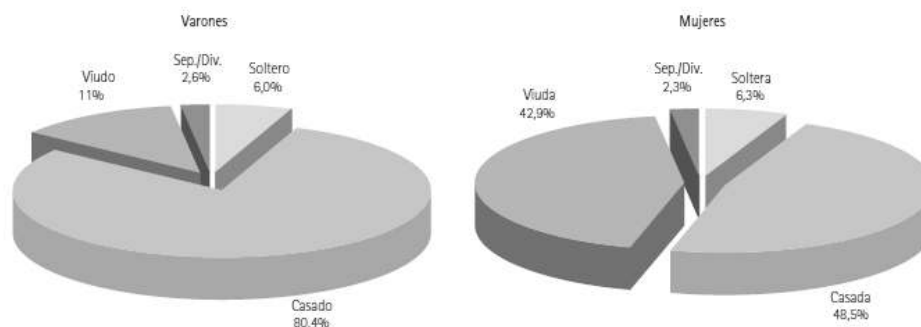




**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**GRÁFICO 1.23**

*Estado civil de la población mayor de 65 años. Varones y mujeres, 2011*



Fuente: INE: INEBASE: Encuesta de población activa. Media de los cuatro trimestres de 2011.

**TABLA 1.15**

*Soledad, 2011*

	Personas	% en soledad
<b>Población total</b>	<b>46.574.725</b>	
Población 65+	8.116.347	21,1
Varones de 65 o más años	3.470.256	12,4
Mujeres de 65 o más años	4.646.092	27,5
<b>Personas en soledad</b>	<b>4.193.319</b>	<b>90</b>
Una mujer de 16 a 64 años	1.054.513	22,7
Un hombre de 16 a 64 años	1.429.621	30,8
Una mujer de 65 o más años	1.279.486	27,5
Un hombre de 65 o más años	429.700	9,2
65+ en soledad	1.709.186	36,8

Fuente: INE: INEBASE: Censos de población y vivienda 2011.

**TABLA 4.16**

*Número de plazas y cobertura en servicios residenciales. Datos a 31 de diciembre de 2011*

Comunidades Autónomas	Población >65 01/01/12	N.º de Plazas en Centros Residenciales (A)	N.º de Plazas en viviendas para mayores (1) (B)	N.º Total de Plazas en Servicios Residenciales (A+B)	Índice de Cobertura (1) Total Plazas Serv. Residenciales
Castilla-La Mancha	372.852	25.593	1.823	27.416	7,35
<b>España</b>	<b>8.221.047</b>	<b>372.628</b>	<b>10.416</b>	<b>383.044</b>	<b>4,66</b>

(1) Índ. Cobertura: (Total Plazas S. Residenciales/Población >65)x100.

<sup>1</sup> Galicia y Región de Murcia: Plazas en viviendas para mayores de 2010.

Fuentes: Comunidades Autónomas, Ciudades Autónomas y Diputaciones Forales (2012).

INE: INEBASE (2012). Datos de Población. Explotación estadística del Padrón Municipal, datos provisionales a 01/01/2012.

Elaboración propia del Imsero.

**TABLA 4.18**

*Centros residenciales en España. Número total de centros y plazas. Datos a 31 de diciembre de 2011*

Comunidades Autónomas	Población ≥65 01/01/12	N.º de centros Total	N.º plazas Total	Índice de Cobertura (1)
Castilla-La Mancha	372.852	331	25.593	6,86





**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS  
“SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**A.2) PLAN DE ETAPAS – FASES DE EJECUCIÓN.**

Referente a la ejecución de las obras, se plantea realizarlas en **TRES FASES** y para un horizonte máximo de tres años. La definición exacta de las partidas presupuestarias que se adjudican a cada fase, se definen en este proyecto en el estado de mediciones y presupuesto.

En la **FASE I (primera etapa)** se llevará a cabo la consolidación estructural del inmueble para conservarlo en condiciones adecuadas de estabilidad. Concretamente, se actuará sobre: la envolvente de las cubiertas, los cerramientos exteriores, en la consolidación de parte del sistema estructural dañado, en el desmontado y demolición del actual sistema de compartimentación, demolición de los cuerpos o partes de la edificación dañados o que se eliminan para la nueva configuración del edificio, en la nueva cimentación y estructura para la parte de la edificación que se amplía y en general en la mejora de la estanquidad global del edificio, también en la sustitución completa del sistema de saneamiento y nuevas acometidas a las redes generales del municipio.

Se incluye: actuaciones previas, desmontados y demoliciones, movimientos de tierras para la nueva cimentación de la parte ampliada y saneamiento general del edificio, nueva instalación de saneamiento en la totalidad del edificio y su conexión con la red general municipal, cimentaciones, nuevas estructuras y recuperación de la existente, aislamientos verticales en la envolvente exterior y horizontales en cubiertas, recuperación y nuevas cubiertas, revoco exterior incluido la reparación de aleros. La parte correspondiente a la seguridad y salud en la obra, gestión de residuos y control de calidad de esta primera fase.

Participan en esta primera etapa los capítulos siguientes del estado de mediciones y presupuesto: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10-12-15-17-27,28 y 29. El presupuesto total incluye veintinueve capítulos. Este proyecto desglosa (separatas) el estado de mediciones y presupuesto en tres partes correspondientes a las tres fases de ejecución propuestas.

El presupuesto de ejecución material total para la ejecución de las tres fases se ha estimado en 1.380.896,47 €. Que se corresponde con un presupuesto total por contrata con iva incluido o presupuesto base de licitación con iva incluido, de 1.988.352,82 € (BI, GG e IVA incluidos).

Para la **FASE I (primera etapa)** el Ayuntamiento cuenta con fondos propios destinados para esta rehabilitación en una cuantía que asciende a: **415.600,54 € (iva incluido)**. Este presupuesto inicial se destinará a las obras de ejecución enumeradas anteriormente. Incluidas las pruebas o estudios que fueran necesarios para la definición concreta del proyecto básico y de ejecución. Dentro de estas pruebas o estudios se han realizado: estudio geotécnico y prueba del hormigón armado de la losa del forjado sobre planta baja.

**RESUMEN DEL PRESUPUESTO DE LA FASE I.**

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL .....	288.631,53 €
13% GASTOS GENERALES s/PEM	37.522,10 €
6 % BENEFICIO INDUSTRIAL s/PEM	17.317,89 €
	<hr/>
SUBTOTAL	54.839,99 €
	<hr/>
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA (Presupuesto base de licitación, sin iva).....	343.471,52 €
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	343.471,52 €
21 % IVA	72.129,02 €
	<hr/>
TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACION (con iva incluido).....	415.600,54 €



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS  
“SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

---

FASES II y III.

Además de la primera fase centrada en la rehabilitación del sistema estructural y envolvente, se realizarán posteriormente otras dos fases diferenciadas, que permitirán actuar sobre el interior del inmueble, distribuyendo las estancias y renovando todas las instalaciones, carpinterías y acabados, con el objetivo de adecuar la construcción a un uso dotacional – asistencial en particular “Residencia de Mayores”. Son estas dos fases siguientes (Fase II y Fase III) las que incidirán directamente sobre los requisitos básicos de “seguridad en caso de incendio”, “seguridad de utilización y accesibilidad”, “higiene, salud y protección del medio ambiente”, “protección contra el ruido” y “ahorro de energía y aislamiento térmico”.

RESUMEN DE LOS PRESUPUESTOS PARA LAS FASES II Y III.RESUMEN DEL PRESUPUESTO DE LA FASE II.

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL.....	512.906,83 €
13% GASTOS GENERALES s/PEM	66.677,89 €
6 % BENEFICIO INDUSTRIAL s/PEM	30.774,41 €
	<hr/>
SUBTOTAL	97.452,30 €
	<hr/>
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA (Presupuesto base de licitación, sin iva) .....	610.359,13 €
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	610.359,13 €
21 % IVA	128.178,41 €
	<hr/>
TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACION (con iva incluido).....	738.534,54 €

RESUMEN DEL PRESUPUESTO DE LA FASE III.

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL.....	579.358,11 €
13% GASTOS GENERALES s/PEM	75.316,55 €
6 % BENEFICIO INDUSTRIAL s/PEM	34.761,49 €
	<hr/>
SUBTOTAL	110.078,04 €
	<hr/>
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA (Presupuesto base de licitación, sin iva) .....	689.436,15 €
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	689.436,15 €
21 % IVA	144.781,59 €
	<hr/>
TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACION (con iva incluido).....	834.217,74 €



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**A.3) TIPO // PROYECTOS Y OBRAS.**

**Proyectos y obras.** Conforme a los preceptos del articulado del **Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP).**

El artículo 6 en su punto 1, establece que son contratos de obras aquellos que tienen por objeto la realización de una obra o la ejecución de alguno de los trabajos enumerados en el Anexo I o la realización por cualquier medio de una obra que responda a las necesidades especificadas por la entidad del sector público contratante. Además de estas prestaciones, el contrato podrá comprender, en su caso, la redacción del correspondiente proyecto.

El punto 2, establece que se entiende por **«obra»** el resultado de un conjunto de trabajos de construcción o de ingeniería civil, destinado a cumplir por sí mismo una función económica o técnica, que tenga por objeto un bien inmueble.

Respecto al **«proyecto de obras»**, y conforme al artículo 121, la adjudicación de un contrato de obras requerirá la previa elaboración, supervisión, aprobación y replanteo del correspondiente proyecto que definirá con precisión el objeto del contrato. La aprobación del proyecto corresponderá al órgano de contratación salvo que tal competencia esté específicamente atribuida a otro órgano por una norma jurídica.

La clasificación de las obras considerando el artículo 122 del TRLCSP (RDL 3/2011), y a los efectos de la elaboración de este proyecto se clasificará conforme al siguiente criterio.

- a) *Obras de primer establecimiento, reforma o gran reparación.*
- b) *Obras de reparación simple, restauración o rehabilitación.*
- c) *Obras de conservación y mantenimiento.*
- d) *Obras de demolición.*

2. *Son obras de primer establecimiento las que dan lugar a la creación de un bien inmueble.*

- No es el caso ya que se trata de una intervención en un bien inmueble existente.

3. *El concepto general de reforma abarca el conjunto de obras de ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo de un bien inmueble ya existente.*

- Estas obras se consideran dentro del concepto general de reforma, forman parte de la FASE I.

4. *Se consideran como obras de reparación las necesarias para enmendar un menoscabo producido en un bien inmueble por causas fortuitas o accidentales. Cuando afecten fundamentalmente a la estructura resistente tendrán la calificación de gran reparación y, en caso contrario, de reparación simple.*

- Se realizarán obras de consolidación (reparación) que subsanarán deficiencias detectadas en el edificio existente, forman parte de la FASE I.

5. *Si el menoscabo se produce en el tiempo por el natural uso del bien, las obras necesarias para su enmienda tendrán el carácter de conservación. Las obras de mantenimiento tendrán el mismo carácter que las de conservación.*



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

---

6. Son obras de restauración aquellas que tienen por objeto reparar una construcción conservando su estética, respetando su valor histórico y manteniendo su funcionalidad.

- No es el caso, aunque como se puede apreciar en este proyecto, se mantendrá en líneas generales la morfología de la edificación.

7. Son obras de REHABILITACIÓN aquellas que tienen por objeto reparar una construcción conservando su estética, respetando su valor histórico y dotándola de una nueva funcionalidad que sea compatible con los elementos y valores originales del inmueble.

- El tipo de obras definidas en este proyecto se pueden enmarcar en este grupo ya que el objeto fundamental del proyecto es la recuperación integral del edificio y dotarle de las infraestructuras necesarias para su nueva función (Residencia de Mayores).

**Contenido del proyecto.** Este proyecto incluye, entre otros, los documentos mínimos que se establecen en el artículo 123 del TRLCSP (RDL 3/2011). En resumen:

- a) MEMORIAS en las que se describe el objeto de las obras, que recoge los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.
  - b) PLANOS de conjunto y de detalle necesarios donde la obra queda perfectamente definida, así como los que delimitan la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.
  - c) PLIEGO de prescripciones técnicas particulares, donde se hace la descripción de las obras y se regula su ejecución, con expresión de la forma en que ésta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.
  - d) PRESUPUESTO, integrado por varios parciales (Fases de ejecución), con expresión de los precios unitarios y de los descompuestos, estado de mediciones y los detalles precisos para su valoración.
  - e) Un PROGRAMA de desarrollo de los trabajos (Fases de ejecución) de carácter indicativo, con previsión, en su caso, del tiempo y coste.
  - f) Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.
  - g) ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.
  - h) MEMORIAS Y ANEXOS TÉCNICOS, donde se prevé el cumplimiento de las normas de carácter legal o reglamentario que le son de aplicación.
  - ...
3. Este proyecto incluye ESTUDIO GEOTÉCNICO y estudios de la estructura de la edificación existente.



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

4. Cuando la elaboración del proyecto haya sido contratada íntegramente por la Administración, el autor o autores del mismo incurrirán en responsabilidad en los términos establecidos en los artículos 310 a 312. En el supuesto de que la prestación se llevara a cabo en colaboración con la Administración y bajo su supervisión, las responsabilidades se limitarán al ámbito de la colaboración.
5. Este proyecto se adapta a las instrucciones técnicas que son de obligado cumplimiento.

.....

-Debido a la necesidad motivada por razones presupuestarias de la Administración contratante, se propone realizar las obras en varias FASES DE EJECUCIÓN, se tendrá en cuenta el precepto del artículo 235 del TRLCSP (RDL 3/2011), donde se establece que podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el contrato, en atención a lo establecido en el artículo 86 del TRLCSP, en cuanto al objeto del contrato de obras.

-Como es lógico, corresponde a la Administración, promotora de estas obras, el establecimiento del objeto del contrato para la realización de las mismas, conforme a lo establecido en el TRLCSP. Este proyecto técnico, determina varias FASES DE EJECUCIÓN que se corresponden con el orden lógico de prelación de las actuaciones a realizar para rehabilitar el inmueble (estructura y envolventes en fase I) y las obras necesarias para destinarlo al fin requerido (en fase II y fase III). Por tanto y en resumen, la primera fase se centrará en la recuperación de los sistemas estructural y envolvente del bien inmueble y tiene como objetivo conservar, renovar y adecuar el edificio a las actuales necesidades y requisitos que establece la normativa vigente por la cual que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad. Posteriormente, las fases siguientes dotarán al edificio de los sistemas requeridos para poder destinarlo a “Residencia de Mayores”.

**ARQUITECTO:**

Don/Doña..... ALBERTO PULPÓN MARTIN. ARQUITECTO COLEGIADO (hab) Nº 5136 COACM





**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

→ **USO CARACTERÍSTICO DEL EDIFICIO:**

DOTACIONAL PÚBLICO– EQUIPAMIENTOS (DE) **SANITARIO - ASISTENCIAL DSA. (DE-DSA).**

-El Uso Sanitario-Asistencial (DSA): es aquél que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de mayores, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

→ **OTROS USOS PREVISTOS:**

No se establecen.

**1.3.7 CUMPLIMIENTO DEL CTE Y OTRAS NORMATIVAS:**

Requisitos Básicos (Ley de Ordenación de la Edificación)	<b>FUNCIONALIDAD</b>
--	----------------------

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.

En el caso de esta edificación ya construida se pretende dotar la misma de las garantías mínimas que adecuen a estos requisitos básicos, siempre dentro de las posibilidades que ofrece el inmueble.

• **Utilización:**

Las zonas o unidades de uso se adecuan al cumplimiento de estos requisitos, dentro de las posibilidades que ofrece la edificación construida.

• **Accesibilidad:**

Las zonas o unidades de uso se adecuan al cumplimiento de estos requisitos, dentro de las posibilidades que ofrece la edificación construida.

▪ **Acceso a los servicios:**

Las zonas o unidades de uso se adecuan al cumplimiento de estos requisitos, dentro de las posibilidades que ofrece la edificación construida.

Requisitos Básicos (Ley de Ordenación de la Edificación)	<b>SEGURIDAD</b>
--	------------------

• **Seguridad estructural:**

Los sistemas, puntos singulares o unidades de uso de cierta relevancia se adecuan al cumplimiento de estos requisitos, dentro de las posibilidades que ofrece la edificación construida.

• **Seguridad en caso de Incendio:**

Los sistemas, puntos singulares o unidades de uso de cierta relevancia se adecuan al cumplimiento de estos requisitos, dentro de las posibilidades que ofrece la edificación construida.

• **Seguridad de utilización:**

Los sistemas, puntos singulares o unidades de uso de cierta relevancia se adecuan al cumplimiento de estos requisitos, dentro de las posibilidades que ofrece la edificación construida.

Requisitos Básicos (Ley de Ordenación de la Edificación)	<b>HABITABILIDAD</b>
--	----------------------



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

- **Higiene, salud y protección del medio ambiente:**

Los sistemas, puntos singulares o unidades de uso se adecuan al cumplimiento de estos requisitos, dentro de las posibilidades que ofrece la edificación construida

- **Protección contra el ruido:**

Los sistemas, puntos singulares o unidades de uso se adecuan al cumplimiento de estos requisitos, dentro de las posibilidades que ofrece la edificación construida.

- **Ahorro de energía y aislamiento térmico:**

Los sistemas, puntos singulares o unidades de uso se adecuan al cumplimiento de estos requisitos, dentro de las posibilidades que ofrece la edificación construida.

**Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones**

Ver documentación gráfica.

→ **CUMPLIMIENTO DE OTRAS NORMATIVAS ESPECÍFICAS:**

**ESTATALES**

- ✓ **EHE-08 (R.D. 1247/2008)**

Se cumple con las prescripciones de la Instrucción de hormigón estructural y se complementan sus determinaciones con los Documentos Básicos de Seguridad Estructural.

- ✓ **NCSR-02 ( R.D. 997/2002)**

Se cumple con los parámetros exigidos por la Norma de construcción sismorresistente y que se justifican en la memoria de estructuras del proyecto de ejecución.

- ✓ **TELECOMUNICACIONES (R.D. Ley 1/1998)**

Se cumple con la ley sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicación los servicios de telecomunicación, así como de telefonía y audiovisuales.

- ✓ **REBT (R.D. 842/2002)**

Se cumple con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

- ✓ **RITE (R.D. 1027/2007)**

Se cumple con el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios y sus instrucciones técnicas complementarias

- ✓ **GESTIÓN DE RESIDUOS (R.D. 105/2008)**

Se cumple con las obligaciones establecidas en la regulación de la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

- ✓ **HABITABILIDAD (Orden del 29 de febrero de 1944)**

Se cumple con las condiciones higiénicas mínimas, dentro de las posibilidades que ofrece la edificación construida con las obras definidas en este proyecto.

**AUTONÓMICAS**

- ✓ **ACCESIBILIDAD** (Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas; y Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas)
- ✓ **LEY DE ACCESIBILIDAD DE CASTILLA LA MANCHA.**



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

LEY 1/1994 DE 24 DE MAYO DE ACCESIBILIDAD Y ELEMENACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y DEL DECRETO 158/1997 DE 2 DE DICIEMBRE DE 1997 CODIGO DE ACCESIBILIDAD DE CASTILLA LA MANCHA.

✓ **GESTIÓN DE RESIDUOS**

el **RD 105/2008** por el que se regula la producción y gestión de los residuos de la construcción y demolición y del **Decreto 189/2005 del Plan de Castilla La Mancha de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición.**



**1.3.8 DESCRIPCIÓN GEOMÉTRICA, VOLUMEN, ACCESOS Y EVACUACIÓN.**

Conforme se ha definido en puntos anteriores y conforme a los documentos básicos que integran este proyecto.

**1.3.9 DESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL SISTEMA: ESTRUCTURAL, COMPARTIMENTACIÓN, ENVOLVENTE, ACABADOS, ETC.**

Las descripciones se definen pormenorizadamente en la memoria constructiva y memorias técnicas de este proyecto. En todo caso en párrafos siguientes se explica de forma resumida y esquemática las intervenciones en dichos sistemas.

Primero, obras de demolición estructural parcial y desmontaje de elementos constructivos en mal estado para su posterior restitución. Reparación y rehabilitación de las cubiertas actuales en el cuerpo en una altura. Demolición del sistema de compartimentación actual.

Segundo, posteriormente a las obras de demolición, desmontados y rehabilitación de los sistemas actuales que se mantuvieron, se procederá con las obras de ampliación en las zonas que se han definido anteriormente y conforme a la información gráfica y resto de documentación que se incluye en este proyecto.

Tercero, dentro de las obras que afectarán al sistema estructural se incluirán:

- Forjados de ampliación de cubierta en planta baja (Zona de estancias auxiliares y de servicios).

Se trata de la ampliación del forjado de cubierta en la zona de la V (Avenida de las Américas) para ganar espacio en estancias auxiliares y de servicio (Sala de estar, biblioteca, sala de estancias diurnas, vestuarios de personal, almacenes...).

- Forjado de cubierta de vestíbulo en la entrada principal.

Se trata de la ampliación del hall de recepción principal para la formación de un cortavientos en la entrada.

- Forjado de cubierta en ampliación de Hall y parasol de planta baja en patio interior.



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

Se corresponde con la ampliación de la cubierta en la zona de Hall o vestíbulo principal, así como de la formación de un parasol volado en el exterior de la galería que discurre paralela a las zonas de comedor, cocina y consultas de atención médica en la parte de la V de la calle Puerto Rico.

- Escalera exterior ligera.

En la zona de la edificación que se corresponde con el cuerpo en dos alturas (zona residencial) y como escalera exterior de emergencia, se proyecta la construcción de una escalera ligera con peldaños y meseta de chapa lagrimada galvanizada.

- Escalera interior y rellano en zona de montacamillas.

La parte de edificación de doble altura, es la destinada a las habitaciones (zona residencial). En la actualidad ya cuenta con dos núcleos o torres de comunicación mediante escaleras. En uno de estos núcleos se instalará un ascensor en el hueco interior que deja la escalera, será necesario modificar el ancho de los tramos pero sin modificar su actual configuración. En el otro núcleo, por la necesidad de contar además del ascensor convencional con otro de mayores dimensiones apto para su uso con camillas, se procederá a la demolición de la escalera existente y la construcción de una nueva escalera para dejar el espacio necesario para la instalación del montacamillas.

- Ampliación de cubierta en planta primera.

En la planta primera del módulo de doble altura y por diseño de estancias se necesita ganar algo de espacio para la zona de habitaciones junto a la torre de escalera y ascensor, por lo tanto, se amplía y se cubre en planta primera parte de esta zona.

- Casetones de ascensor y montacamillas.

En las dos torres de comunicación existentes, para poder instalar los ascensores es necesario demoler los forjados existentes para realizarlos a otro nivel, y al tiempo que puedan soportar las cargas que los propios ascensores les transmitan así como el peso de las maquinas enfriadoras de la climatización del edificio.

- Parasol de planta 1ª.

Al nivel de la cubierta se proyecta una estructura que hace las veces de parasol para la planta 1ª. Esta zona servirá para limitar el soleamiento en la fachada sur y oeste que da a la sala de estancia de planta primera.

- Hueco en doble altura en forjado de planta primera.

En la actualidad, en el forjado de losa entre las dos plantas en la zona de habitaciones existe un hueco libre de forma cuadrada para permitir la iluminación natural de la planta baja desde la cubierta. Dicho hueco se pretende conservar, pero se pasará de la forma actual cuadrada a una forma de octágono mediante la construcción de pequeños forjados de forma triangular en cada uno de los ángulos de cuadrado. Dichas estructuras se realizarán mediante forjados mixtos de chapa colaborante y capa de compresión de hormigón con un espesor total de 14cm. El hueco restante seguirá permaneciendo con doble altura.

Para solucionar el problema de la propagación del fuego en caso de incendio entre la planta baja y alta, se instalará un sistema de cortinas parallamas FIRE NK EI-180 de NORATEK, suspendido de una estructura auxiliar tipo pórtico en los cuatro bordes del citado hueco de doble altura.

Cuarto, las obras que afectarán a los sistemas de compartimentación, envolvente e instalaciones se desarrollan en los documentos siguientes.

**ARQUITECTO:**

Don/Doña:..... **ALBERTO PULPÓN MARTÍN. ARQUITECTO COLEGIADO (hab) Nº 5136 COACM.**

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN – FEBRERO DE 2015





**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS  
“SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

### 1.4 PRESTACIONES DEL EDIFICIO

SE JUSTIFICARÁ LA APLICACIÓN O NO DE CADA DOCUMENTO BÁSICO EN SU APARTADO CORRESPONDIENTE.

Requisitos básicos:	Según CTE	En proyecto	Prestaciones según el CTE
<b>Seguridad</b>	DB-SE	Seguridad estructural	<b>DB-SE</b> SE-1: Resistencia y estabilidad SE-2: Aptitud al servicio SE-AE: Acciones en la edificación SE-C: Cimientos SE-A: Acero SE-F: Fábrica SE-M: Madera
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	<b>DB-SI</b> SI 1: Propagación interior SI 2: Propagación exterior SI 3: Evacuación de ocupantes SI 4: Instalaciones de protección contra incendios SI 5: Intervención de bomberos SI 6: Resistencia al fuego de la estructura
	DB-SU	Seguridad de utilización	<b>DB-SU</b> SU 1: Seguridad frente al riesgo de caídas SU 2: Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento SU 3: Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento SU 4: Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada SU 5: Seguridad frente al riesgo causado por situaciones con alta ocupación SU 6: Seguridad frente al riesgo de ahogamiento SU 7: Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento SU 8: Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo
<b>Habitabilidad</b>	DB-HS	Salubridad	<b>DB-HS</b> HS 1: Protección frente a la humedad HS 2: Recogida y evacuación de residuos HS 3: Calidad del aire interior HS 4: Suministro de agua HS 5: Evacuación de aguas
	DB-HR	Protección frente al ruido	<b>DB-HR</b> DB-HR
	DB-HE	Ahorro de energía	<b>DB-HE</b> HE 1: Limitación de demanda energética HE 2: Rendimiento de las instalaciones térmicas HE 3: Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación HE 4: Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria HE 5: Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica
	-	-	-
<b>Funcionalidad</b>	-	Utilización	<b>Orden de 29 de febrero de 1944</b> 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.
	-	Accesibilidad	<b>Ley 8/1993, D 138/1998, y D 13/2007</b> 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.
	-	Acceso a los servicios	<b>RD Ley 1/1998</b> De telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**Prestaciones que superan el CTE en proyecto**

**Seguridad** No procede

**Habitabilidad** No procede

**Funcionalidad** No procede

**Limitaciones**

Limitaciones de uso del edificio:	El edificio solo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto. La dedicación de algunas de sus dependencias a uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de licencia nueva. Este cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.
Limitaciones de uso de las dependencias:	El cambio de uso que difiera del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de licencia nueva.
Limitación de uso de las instalaciones:	La modificación de las instalaciones que difieran de lo proyectado por el técnico que redacte el proyecto de instalaciones, requerirá de un proyecto de reforma y/o cambio de uso que será objeto de licencia nueva.

**RESUMEN:**

**PRESTACIONES DEL EDIFICIO EN CUANTO A SU USO.**

- DOTACIONAL PÚBLICO– EQUIPAMIENTOS (DE) SANITARIO - ASISTENCIAL DSA. (DE-DSA).
- TIPOLOGÍA DEL CENTRO (por su número de usuarios): RESIDENCIA DE MAYORES DE TAMAÑO MEDIO (entre 46 y 80 plazas).

**CONTARÁ CON 36 HABITACIONES** (3 fases de ejecución), de las cuales 20 de se ubican en la planta baja (cinco de ellas dobles) y 16 en planta primera (cuatro de ellas dobles) para un total de **45 RESIDENTES**, la tipología de las habitaciones según los cuadros de superficies y fichas de características de los modelos. Ocupa la totalidad del edificio principal en dos alturas. Estará dotado de ascensor accesible y de monta-camillas. **TODOS LOS DORMITORIOS SON ACCESIBLES PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA, SUPERANDO LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LA ORDEN DE 04/06/2013, DE LA CONSEJERÍA DE SANIDAD Y ASUNTOS SOCIALES, por la que se modifica la Orden de 21/05/2001, de la Consejería de Bienestar Social, por la que se regulan las condiciones mínimas de los centros destinados a las personas mayores en Castilla la Mancha.**

- INCLUYE CENTRO DE ATENCIÓN DIURNA PARA NO RESIDENTES.

Área destinada a “usuarios no residentes \_ Centro de día” con una capacidad mínima de **35 USUARIOS**. La zona para “estancias diurnas” se ubica en el ala oeste de la edificación y comparte acceso con el resto de la Residencia.



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

## **2. MEMORIA CONSTRUCTIVA**

- 2.1 Sustentación del edificio: características del suelo y parámetros del cálculo. Desmontados, demoliciones y reparación de los sistemas existentes.
- 2.2 Sistema estructural: cimentación, estructura portante y estructura horizontal
- 2.3 Sistema envolvente.
- 2.4 Sistema de compartimentación.
- 2.5 Sistema de acabados.
- 2.6 Sistemas de acondicionamiento e instalaciones.
- 2.7 Equipamiento: definición de baños, cocinas, lavaderos, equipamiento industrial.
- 2.8 Normativa Técnica de aplicación..

**CONFORME AL REAL DECRETO 314/2006**, de 17 de marzo, por el que se aprueba el **CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN**. (BOE núm. 74, martes 28 marzo 2006 y posteriores modificaciones).

**Memoria constructiva: descripción de las soluciones adoptadas que consolidan y rehabilitan el edificio actual:**

**Sustentación del edificio.**

*Justificación de las características del suelo y parámetros a considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación. SOLAMENTE SE ACTUA EN LA CIMENTACION DE LOS SOPORTES DE LA PARTE AMPLIADA DE PLANTA BAJA.*

**Sistema estructural** (cimentación, estructura portante y estructura horizontal).

*Se establecerán los datos y las hipótesis de partida, el programa de necesidades, las bases de cálculo y procedimientos o métodos empleados para todo el sistema estructural, así como las características de los materiales que intervienen.*

*SOLAMENTE SE ACTUA EN LA ZONA AMPLIADA DE PLANTA BAJA Y EN LAS TORRES DE COMUNICACIÓN VERTICAL.*

**Sistema envolvente.**

*Definición constructiva de los distintos subsistemas de la envolvente del edificio.*

*DESCRIPCION DEL SISTEMA DE FACHADA. ACONDICIONAMIENTO DE LOS PARAMENTOS EXTERIORES VERTICALES PARA LA MEJORA DEL AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO, TENIENDO EN CUENTA LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LOS DBs DE APLICACIÓN Y ESPECIALMENTE EN EL DB-HE.*

**Sistema de compartimentación.**

*DESCRIPCION DEL SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN, ACONDICIONAMIENTO DE LOS PARAMENTOS Y CERRAMIENTOS INTERIORES VERTICALES Y HORIZONTALES PARA LA MEJORA DEL AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO, TENIENDO EN CUENTA LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LOS DBs DE APLICACIÓN Y ESPECIALMENTE EN EL DB-HE Y DB-HR.*

**Sistemas de acabados.**

*Renovación completa del sistema de acabados.*

**Sistemas de acondicionamiento e instalaciones.**

*Se indicarán los datos de partida, los objetivos a cumplir, las prestaciones y las bases de cálculo para cada uno de los subsistemas que componen el sistema de instalaciones.*

*SE REALIZARÁN COMPLETAMENTE NUEVAS LAS INSTALACIONES DEL EDIFICIO, para adaptarlas a la normativa de aplicación y al uso al que se destinará el edificio rehabilitado.*

**Equipamiento.**

*NO PROCEDE.*



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

---

**0. OBRA DE DEMOLICIÓN, REPARACIÓN DE LOS SISTEMAS EXISTENTES.**

**EDIFICIO ACTUAL.**

- La edificación existente nunca ha llegado a utilizarse al completo y se ha utilizado para diferentes usos más o menos temporales. Actualmente se encuentra mayoritariamente sin uso, utilizándose el espacio de planta baja del torreón como archivo municipal y almacén general. Las naves en planta baja las ocupan parcialmente las instalaciones de la Radio de Pedro Muñoz. Existen varias salas en el ala norte y oeste que se utilizan por asociaciones culturales del municipio.
- La edificación actual está dividida en dos edificaciones claramente diferenciadas. Una es una construcción de dos alturas a modo de Torre con una doble altura interior. Esta construcción estaba pensada en el proyecto original como salas de exposiciones con una dotación de aseos aunque actualmente se encuentra en mal estado de conservación, sin uso en la planta primera y sin acabados en la planta baja. La estructura es de hormigón armado, mediante pilares y vigas, en toda la edificación rematada por una cubierta formada por cerchas metálicas y panel sándwich que apoyan sobre pilares de hormigón.
- La otra construcción en una nave principalmente en planta baja, excepto una pequeña sala en planta primera junto a la torre, con la misma tipología constructiva, estructura de hormigón y cerramiento de fábrica de ladrillo cerámico revocado. La cubierta de esta nave es a dos aguas mediante tabiques palomeros y teja cerámica. El estado de conservación es mejor que el de la torre, especialmente en las zonas de la Radio y las salas de uso para asociaciones culturales.

**ACTUACIONES INICIALES:**

Para poder destinar este edificio a RESIDENCIA DE MAYORES será necesario realizar obras parciales de demolición y desmontaje del edificio actual.

- Se eliminará el cuerpo construido en planta primera, anejo al edificio principal en dos alturas. Esta sala con una superficie construida de 52,85m<sup>2</sup> se demolerá al completo.
- Se demolerán las cubiertas (forjado y cubierta) de las torres de comunicación. Se mantendrá el tiro de escalera que ocupará el nuevo ascensor, aunque será necesario modificar el ancho de los tramos. Se demolerá el tiro de escalera y foso actual de la torre donde se ubicará el montacamillas.
- Se demolerá la cubierta inclinada (no el forjado) del cuerpo anexo a la torre principal (actualmente módulo de aseos públicos). Se demolerán parcialmente las cubiertas inclinadas sobre la planta primera, en particular, la cubierta inclinada sobre la galería abierta existente actualmente entre las torres de comunicación. Se demolerá parcialmente la cubierta inclinada del cuerpo en planta baja (ala norte) para ubicar en esta zona las terrazas de los dormitorios del ala oeste del edificio residencial.
- Se realizarán obras de consolidación en las partes de la estructura existente que actualmente se mantienen vistas y formaban parte de la futura ampliación con el Hotel que estaba previsto en el proyecto original.

**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

---

- Se desmontarán parcialmente las cubiertas inclinadas de teja árabe para proceder a su reforma y/o sustitución completa. Será necesario por su estado actual renovar toda la cubrición de teja curva cerámica del cuerpo de la edificación en dos alturas. La edificación en una sola altura (frente calle Puerto Rico y Avenida de las Américas) se encuentra en mejor estado de conservación. En estas cubiertas se sustituirán las tejas en mal estado y se procederá a la limpieza y renovación de la cubrición actual.
- Se eliminarán parcialmente muros interiores de cerramiento y toda la tabiquería actual. También se procederá a la eliminación de los trasdosados actuales. Estas acciones son necesarias para poder dotar al edificio del confort térmico y acústico requerido por su adaptación al Código Técnico de la Edificación.
- Se realizarán obras de consolidación en partes puntuales de los cerramientos exteriores y estructura, fundamentalmente en el ala oeste. En esta zona se han apreciado pequeños problemas de asentamientos diferenciales que han provocado fisuras en los aleros de hormigón y muros de cerramiento, fundamentalmente debidos a escasa cota sobre la que se cimentó el edificio original. El reciente estudio geotécnico a establecido los niveles recomendables para la cimentación superficial, estos parámetros se han tenido en cuenta a la hora de establecer el tipo de cimentación y cota de apoyo de la nueva cimentación de la zona ampliada.
- Se renovarán todas las instalaciones del edificio, esto es: saneamiento, agua, calefacción, refrigeración, electricidad etc...
- Se sustituirán todas las carpinterías exteriores por otras con rotura de puente térmico y vidrios con cámara.

**-Dentro de este tipo de obras, se tendrán en cuenta las siguientes actuaciones previas:**

- Vallado de las partes de la edificación que hubieran de ser desmontadas o demolidas y señalización de las zonas de trabajo.
- Observación del entorno del edificio y edificios medianeros y señalización en vías de tránsito para facilitar el acceso de pequeña maquinaria y evacuación de escombros.
- Retirada de materiales aprovechables.
- Instalación de andamios si fuese necesario.
- Comprobar el estado de las instalaciones para su anulación, protección, vaciado y/o desvío para evitar riesgos de electrocuciones, inundaciones por rotura de tuberías, explosiones, intoxicaciones etc...
- Se asegurará el acceso y la seguridad de las personas autorizadas en el interior del inmueble.
- Previo a la demolición o desmontaje se retirarán todos los elementos que puedan perturbar el desescombrado. En general la demolición se realizará en el orden inverso al seguido para su construcción:
  - Descendiendo planta a planta.
  - Aligerando la planta baja de forma simétrica.
  - Aligerando la carga gravita en los elementos antes de demolerlos.
  - Contrarrestando y/o anulando las componentes horizontales de posibles arcos y bóvedas.
  - Apuntalando elementos en voladizo.
  - Demoliendo en el orden que implique menores flechas, giros y desplazamientos.
  - Manteniendo o introduciendo los arriostramientos o apuntalamientos necesarios.





PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS  
“SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.

---

## **METODOLOGIA Y PAUTAS PARA LA DEMOLICIÓN.**

### **a) Medidas previas.**

#### Corte de suministros:

Dentro de las medidas previas de seguridad que se deben adoptar antes de iniciar las obras, está el corte de suministro de todas las instalaciones: línea eléctrica (aérea o empotrada), conducciones de combustibles, línea telefónica y de cualquier tipo de comunicación, conducciones de agua, de desagüe y alcantarillado, calefacción etc. Neutralizar o desviar las acometidas de las instalaciones de acuerdo con las Normas de las Compañías suministradoras. Se taponará el alcantarillado y se revisarán los locales del edificio, comprobando que no existe almacenamiento de materiales combustibles o peligrosos, ni otras derivaciones de instalaciones que procedan de las tomas del edificio, así como si se han vaciado todos los depósitos y tuberías.

El corte se realizará por los técnicos de las respectivas compañías suministradoras. En el caso de los elementos que pudieran ser retirados ni eliminados, estos serán debidamente protegidos, aislados y señalizados, para que constituyan peligro.

Al comienzo de la demolición el cuerpo a derribar estará rodeado de una valla de 2 metros de altura y situada a no menos de 1,50 metros de distancia de las fachadas con la adecuada señalización diurna de peligro e inaccesibilidad, por medio de carteles perfectamente visibles, dispondrá de los distintivos necesarios de prohibición absoluta de acceso al interior del recinto acotado de toda persona ajena a los trabajos en ejecución. Dispondrá también de luces rojas de señalización nocturna. Se protegerán los elementos de servicio público que puedan ser dañados por el proceso de demolición. Se colocarán protecciones, como redes y o lonas, en fachadas que den a la vía pública así como pantallas inclinadas para recoger escombros. Se dispondrá a pie de obra el equipo necesario para el operario, tanto para realizar los trabajos como equipos de seguridad y salud.

Previsión de tomas de agua para el riego de los escombros y evitar la formación de polvo.

### **b) Medidas de seguridad y salud.**

Se establecerán en el Estudio de Seguridad y Salud que formará parte del Proyecto básico y de Ejecución.

### **c) Esquema básico del proceso de derribo.**

- Se tendrá especial atención al derribo en las zonas cercanas a las medianeras con las fincas colindantes.

El derribo comenzará por la cubierta del inmueble, el orden de las operaciones será el siguiente:

- Eliminar chimeneas, salientes y adornos de cualquier clase.
- Retirada de los vidrios y carpinterías tanto interiores como exteriores y acopio de los mismos en el patio interior de la edificación. Quedará a determinación de la propiedad que se hace con dichos elementos, ya sea su retirada como escombros o su recuperación.
- Retirada de las tejas de la cubierta con recuperación de las mismas y demolición por medios mecánicos del tablero soporte. Retirada parcial en las zonas que se definirán en los planos del proyecto básico y de ejecución.
- Demolición y retirada por medios mecánicos de los pares y elementos estructurales de la cubierta, en el caso de las torres de comunicación.
- Demolición total de la tabiquería interior.
- Demolición total de los muros de cerramiento interiores y parcial de los muros de cerramiento de las fachadas sur y este de la parte del edificio en planta baja y según los planos en las fachadas del cuerpo principal en dos alturas.



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

- Demolición de los solados actuales, la cota de referencia será -14cm respecto al suelo actual de la escuela infantil temporal.

**TIPO DE DEMOLICIÓN. DEMOLICIÓN MECÁNICA.**

Es aquella que tiene lugar mediante la actuación de máquinas o herramientas accionadas manualmente o bien de máquinas especiales. Dentro de las posibles opciones se deben descartar en esta actuación, dado el tamaño de la edificación y sus características morfológicas, los métodos más agresivos y molestos para entorno, como pueden ser las demoliciones por el método de la fracturación o la demolición con ariete de golpeo.

**MAQUINARIA A UTILIZAR:**

- Herramientas de mano.
- Martillo compresor hidráulico de mano o montado sobre máquina.
- Dentro de esta herramienta de demolición manual, se podrán utilizar los llamados martillos neumáticos rompedores, picadores y/o cinceladores.
- Demolición mediante empuje o tracción con máquina retro-excavadora.

Se deberá tener en cuenta que la máquina deberá trabajar situada a una distancia del punto de derribo nunca inferior a un tercio de la altura de la obra a demoler, por lo que el brazo será lo suficientemente largo para salvar dicha distancia de protección y llegar al mismo tiempo al punto más alto. Se debe tener en cuenta la necesidad de utilizar máquinas de corte para hormigón en zonas puntuales que se definirán en los planos del proyecto básico y de ejecución.

Se prohíbe la caída libre de cascotes y escombros a la calle. Se montará un sistema vertedero para la evacuación inmediata de los productos de desecho. Una vez terminado el derribo entrarán en acción las excavadoras, retros y cargadoras, para cargar y evacuar los escombros finales.

**1 SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO: CARACTERÍSTICAS DEL SUELO Y PARÁMETROS DEL CÁLCULO.**

-La nueva cimentación para la estructura de la zona ampliada será de tipo superficial aislada mediante zapatas rectangulares y vigas de atado. Los pilares se anclarán a las cimentaciones mediante las correspondientes placas de apoyo. Se mantiene sin alteración la cimentación del edificio existente.

- Se han considerado los datos del estudio geológico – geotécnico realizado por la empresa UNICONTROL S.L. Laboratorio & Entidad. Los datos son los siguientes:

**ESTUDIO GEOTÉCNICO**

Generalidades:	El análisis y dimensionamiento de la cimentación exige el conocimiento previo de las características del terreno de apoyo, la tipología del edificio previsto y el entorno donde se ubica la construcción. Se consideran los siguientes datos previos.	
Tipo de reconocimiento:	Tipo de construcción C-1. Tipo o grupo de terreno T-1. Se ha realizado: un sondeo mecánico que ha incluido cuatro ensayos de penetración estándar (SPT) y dos ensayos de penetración dinámica Tipo Borros. A efectos del estudio geotécnico se considera como cota +-0,00 la cota de la rasante actual del patio interior.	
Parámetros geotécnicos estimados:	Cota de cimentación	Cotas: -1,00m, -1,20m , -1,75m
	Estrato previsto para cimentar	En el estrato N.1_ granular de compacidad muy densa, costra calcárea muy dura y cementada. , respectivamente y dependiendo de las zonas a cimentar.



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

Nivel freático.	No aparece
Tensión admisible considerada	0,30 N/mm <sup>2</sup> , en la capa denominada N.1.

**Cimentación:**

Descripción:

La cimentación será de tipo superficial mediante zapatas continuas bajo pilares. Las zapatas estarán unidas mediante las correspondientes vigas centradoras o de atado según los casos, que sirven también como cimentación de los nuevos cerramientos.

Material adoptado:

HORMIGÓN ARMADO. El hormigón utilizado para la totalidad de los elementos de cimentación, será **HA-25/P/40/IIa**, siendo el acero **B.500.S**. La placa de anclaje del pilar metálico será de acero **S.275.JR**, mientras que las garrotas serán de acero B.500S. Todos los elementos de cimentación contarán con una capa de espesor mínimo 10cm, para nivelación del fondo, con hormigón en masa **HM-20**. Por los datos obtenidos en el estudio geotécnico no es necesario la utilización de cementos sulfurorresistentes.

**CAMPAÑA DE RECONOCIMIENTO:**

La campaña de reconocimiento estará formada por 1 sondeo mecánico con recuperación de testigo, 4 ensayos de penetración estándar SPT (entre 0.5-1m y por debajo) y 2 ensayos de penetración dinámica tipo BORROS (hasta -8.00m \_ rechazo). Se realizará la extracción de 1 testigo de hormigón endurecido de diámetro entre 50-100mm y se realizarán mediciones de ultrasonidos y densidad, además de su rotura a compresión simple con informe que incluirá reportaje fotográfico.

En la campaña geotécnica se ha alcanzado una profundidad suficiente que garantiza la imposibilidad de asentamientos significativos para la cimentación propia de la instalación. En este sentido, se indica que la campaña de reconocimiento ha sido supervisada en todo momento por un geólogo.

**ENSAYOS DE LABORATORIO.**

Se tendrán en cuenta los datos recabados tras la testificación del sondeo y los resultados de los ensayos in situ, de forma que queden definidos los litotipos existentes y se puedan realizar los ensayos adecuados para caracterizar sus parámetros resistentes y deformaciones (ensayos de corte directo en condiciones diferentes de drenaje y consolidación y ensayos de colapsabilidad/expansividad en célula edométrica), así como las características texturales y composicionales más significativas (granulometrías, límites de Atterberg, composición de sulfatos, humedades naturales, densidades, etc.). El número de ensayos será el necesario para garantizar la validez de los resultados considerando además, su correlación con el resto de resultados.

El informe geotécnico contiene todos los anejos necesarios con los protocolos de ensayos de laboratorio, el reportaje fotográfico, la columna estratigráfica del sondeo con integración de resultados de ensayos in situ y laboratorio, interpretación de resultados de ensayos de penetración dinámica continua y croquis con situación de prospecciones y resultados de ensayos integrados para una mejor comprensión de la memoria.

**RESUMEN DEL ESTUDIO GEOTÉCNICO.**

Tipo de construcción C-1. Tipo o grupo de terreno T-1.

Se ha realizado: un sondeo mecánico que ha incluido cuatro ensayos de penetración estándar (SPT) y dos ensayos de penetración dinámica Tipo Borros.

A efectos del estudio geotécnico se considera como cota +-0,00 la cota de la rasante actual del patio interior.

Sondeo S-1, a una profundidad de -8,00m., cuatro ensayos de penetración estándar en el sondeo.



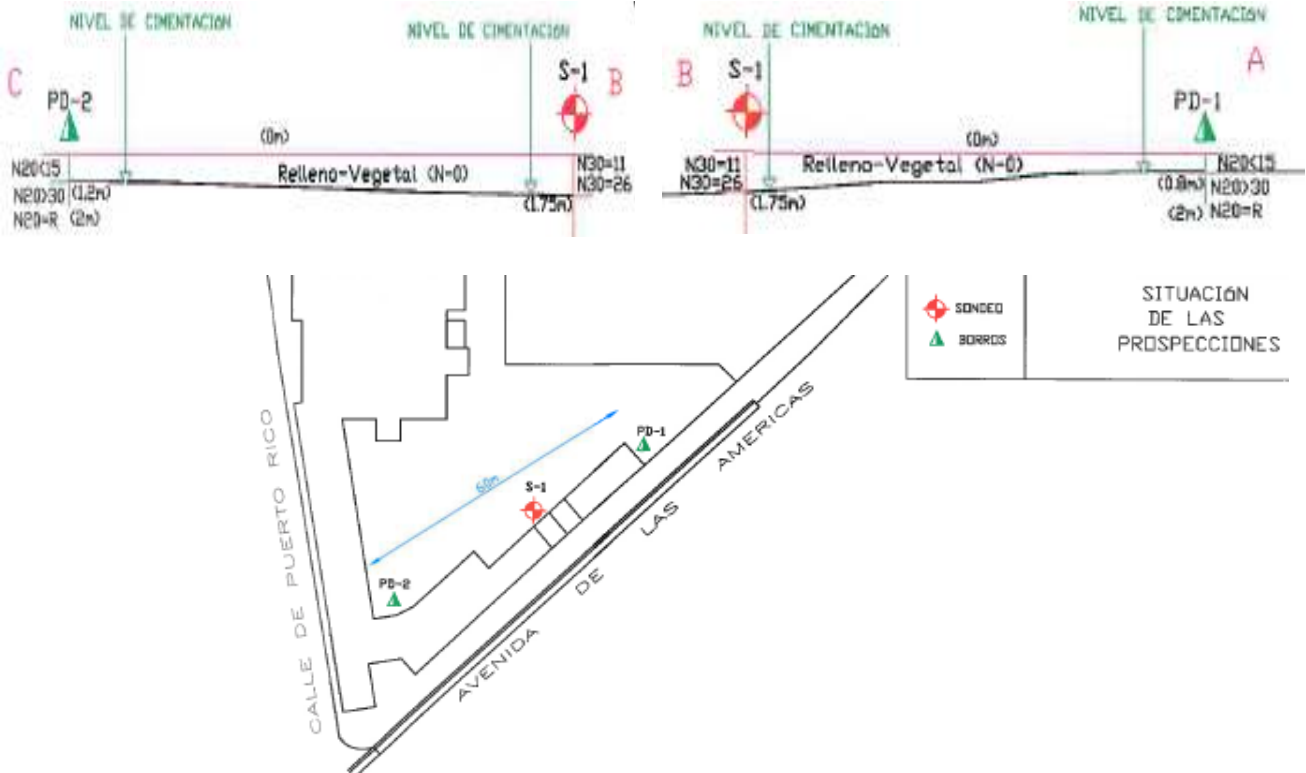
**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

Ensayos de penetración dinámica tipo Borros (PD-1 a -2,00m) y (PD-2 a -2,00m).

En el SONDEO se han detectado hasta la cota -1,75m, rellenos con restos vegetales y limo blando (estrato: N-0). La cota de cimentación en esta área será inferior a -1,75m. Se realizará en el estrato N-1 la tensión admisible se establece en 3Kp/cm<sup>2</sup>, a partir de la cota citada el terreno es granular de compacidad muy densa costra calcárea muy dura y cementada.

En la zona donde se ha realizado el PD-1 la base para las nuevas cimentaciones superficiales se establece a -1,00m. En la zona donde se ha realizada PD-2 la base para las nuevas cimentaciones superficiales se establece a la cota -1,20m. Siempre por debajo del estrato N-0.

- En consecuencia, la base de la cimentación (cara inferior) de los pilares en la zona de encuentro del ala norte de la edificación con el ala oeste (av de las Américas) bajará hasta la cota -1,40m (considerando como cota 0,00 la cota de referencia del proyecto que es el suelo terminado de planta baja). Se ha de tener en cuenta que la cara superior de la cimentación (viga continua de 60x60cm) se situará a la cota (-0,28 o -0,30m) por tanto en esta zona será necesario rellenar con hormigón de limpieza HM-20 una profundidad de 0,50m.
- En la cimentación de la zona ampliada (ala oeste) tenemos diez nuevos pórticos que enlazan con la estructura existente en el edificio. La cimentación de los cinco pórticos centrales bajará hasta la cota -2,00m, por lo tanto se necesitará rellenar con HM-20 un estrato de 1,10m por debajo de la cota de apoyo de la viga de cimentación.
- Los pórticos restantes y más cercanos al patio interior (zona de aparcamiento con entrada por la av de las Américas) se rellenará con al menos 30cm de HM-20 por debajo de la cota de apoyo de la viga de cimentación.



27.02.2015 Reg. CR 201500446

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA VISADO según R.D. 1000/2010. Se adjunta informe.



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**PRUEBA REALIZADA SOBRE LA ESTRUCTURA DE HORMIGÓN ACTUAL.**

Se han realizado pruebas sobre un testigo de hormigón del forjado sobre planta baja en la denominada torre residencial.



Informe nº1378 HA-15-09176. este informe se incluye en el anexo: estudio geotécnico.

Muestra de diámetro, 9,44cm.

Peso: 1909,70g

Altura: 11,90cm.

Densidad: 2,29 g/cm<sup>3</sup>.

Se ha obtenido una CARGA DE ROTURA corregida de: 27,10 N/mm<sup>2</sup> > 25 N/mm<sup>2</sup> (HA-25).

A efectos de resistencia, considerando este parámetro, es: ACEPTABLE.

Se han realizado pruebas de ultrasonidos, obteniendo una velocidad media de 4281,79 m/s. Si tenemos en cuenta la clasificación de la calidad del hormigón por medio de la velocidad de onda según Leslie y Cheesman, la condición del hormigón en BUENA ya que se encuentra entre (3050 a 4570).

En consecuencia se puede considerar que el forjado sobre planta baja mantiene unas características que están dentro de los baremos aceptables establecidos en la norma EHE.

**2 SIST. ESTRUCTURAL: CIMENTACIÓN, ESTRUCTURA PORTANTE Y ESTRUCTURA HORIZONTAL.**

Justificación de la solución adoptada.

El edificio existente tiene una parte de una sola planta con forma de **V** que discurre paralelo a las calles Puerto Rico y Avenida de las Américas y otro módulo de dos alturas en un extremo de la citada **V**. La estructura es en su totalidad de hormigón armado, siendo en la zona de la **V** con forjado unidireccional y en la zona de 2 niveles, con forjado de losa maciza de 28cm y la cubierta metálica mediante estructuras de celosías trianguladas. Partiendo de la estructura existente se pretende realizar las obras necesarias para adaptar el edificio existente a las nuevas necesidades y diseño de espacios.





**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS  
“SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

Las cimentaciones de la totalidad de las zonas de ampliación y estructuras necesarias se realizará mediante zanjas corridas de dimensiones 60x60cm, armadas con zuncho con 6Ø16 longitudinales y cercos transversales de Ø8 cada 20cm. Las placas de anclaje de los pilares serán de dimensiones 300x300x15mm y contarán con 4 garrotas de acero corrugado B.500.S de 16mm de diámetro y geometría según la documentación gráfica. La tensión admisible del terreno considerada en los cálculos es la obtenida en los datos del estudio geotécnico. Se cimentará a las cotas establecidas anteriormente. Los materiales empleados serán: hormigón HA-25/P/20/IIa para los elementos de cimentación. El acero de armar utilizado en la totalidad de los elementos será B.500.S.

La estructura portante de la zona ampliada estará formada por soportes de acero laminado S-275-JR, en perfiles 2-UPN-100 (cajón), las vigas que apoyarán en cabeza de estos pilares y en el lateral de los pilares actuales de hormigón serán del tipo HEA, HEB de dimensión y tipo según los planos de estructura del proyecto básico y de ejecución. Sobre esta estructura principal apoyarán las chapas grecadas colaborantes de acero galvanizado del tipo orientativo INCO 70.4 S. Sobre estas y en el caso de la ampliación en planta baja, no se hormigonará, se realizará una cubierta tipo DECK que estará compuesta por los siguientes elementos: plancha de 5mm de espesor y 10 kg/m<sup>2</sup> rígida, lámina acústica sintética de alta densidad del tipo TECNOSOUND 100 de TEXSA, sobre esta se colocará un aislante térmico de 50 a 80mm, plancha rígida de poliuretano de densidad 32kg/m<sup>3</sup> y coeficiente de conductividad térmica  $\leq 0,026W/mK$  del tipo AISLADECK BV de TEXSA. Sobre esta última plancha se procederá a la impermeabilización del tipo bicapa adherida realizada con MORTERPLAS FPV 4kg y MORTERPLAS FP 3kg, geotextil de protección y protección pesada con LOSA FILTRÓN R8. Los voladizos – parasoles, seguirán el mismo criterio excepto en el espesor de los aislamientos y capa de protección pesada, estos voladizos se rematarán en chapa lacada en gris oscuro por su parte inferior y remate del peto frontal y albardilla.

Las ampliaciones de forjados que se realizarán en la edificación en dos alturas seguirán el mismo criterio pero teniendo en cuenta que sobre la chapa grecada colaborante se realizará losa de hormigón armado conforme se defina en los planos de estructura del proyecto básico y de ejecución. Las nuevas zancas para la escalera de la torre del montacamillas se realizarán de la misma forma.

## **ESTRUCTURA**

Las distintas partes de que se compone las obras estructurales de ampliación y rehabilitación de espacios son:

**FORJADOS DE AMPLIACIÓN DE CUBIERTA EN PLANTA BAJA (ZONA DE ESTANCIAS AUXILIARES Y DE SERVICIOS).** Se trata de la ampliación del forjado de cubierta en la zona de la V (Avenida de las Américas) para ganar espacio en estancias auxiliares y de servicio (Sala de estar, biblioteca, sala de estancias diurnas, vestuarios de personal, almacenes...). Dicha cubierta se proyecta con una estructura de chapa galvanizada grecada modelo Inco 70.4 de 0.75mm de espesor, que sirve de base a una serie de capas de aislantes acústicos, térmicos e impermeabilizaciones para constituir una cubierta Deck, con protección pesada mediante losa tipo filtron o grava. Este tablero apoya sobre una estructura horizontal de perfiles de acero laminado, sustentada con pilares igualmente de acero y fijaciones a los pilares de la estructura existente mediante placas de acero formando collarines ancladas mediante tacos químicos.

**FORJADO DE CUBIERTA DE HALL EN ENTRADA PRINCIPAL.** Se trata de la ampliación del hall de recepción principal para la formación de un cortavientos en la entrada. Dicha cubierta tiene la misma configuración estructural y constructiva que en el caso anterior, con la salvedad de que los pilares en lugar de estar formados por perfiles laminados de la serie UPN son de acero conformado en frío de la serie RHS.



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

---

**FORJADO DE CUBIERTA EN AMPLIACIÓN DE HALL Y PARASOL DE PLANTA BAJA EN PATIO INTERIOR.** Se corresponde con la ampliación de la cubierta en la zona de Hall o vestíbulo principal, así como de la formación de un parasol volado en el exterior de la galería que discurre paralela a las zonas de comedor, cocina y consultas de atención médica en la parte de la V de la calle Puerto Rico. Dicha cubierta tiene la misma configuración estructural y constructiva que en los casos anteriores. La zona del parasol es una estructura de vigas voladas fijadas mediante placas-collarín a los pilares existentes y ancladas con tacos químicos.

**ESCALERA EXTERIOR LIGERA.** En la zona de la edificación en dos alturas (esquina de la calle Puerto Rico con la calle de la Paloma) y como escalera exterior de emergencia, se proyecta la construcción de una escalera ligera con peldaños y meseta de chapa lagrimada galvanizada. La estructura es mediante zancas y pilares de acero laminado de la serie UPN con las alas hacia fuera para que los peldaños queden embutidos en el canto de las zancas. En dicha estructura se ha realizado la comprobación de estado límite de servicio por vibraciones debidas al tránsito de personas, al tratarse de un elemento ligero especialmente susceptible a estos fenómenos.

**ESCALERA INTERIOR Y RELLANO EN ZONA DE MONTACAMILLAS.** La parte de edificación de doble altura, es la destinada a las habitaciones. En la actualidad ya cuenta con dos núcleos o torres de comunicación mediante escaleras. En uno de estos núcleos se instalará un ascensor en el hueco interior que deja la escalera. En el otro núcleo, por la necesidad de contar además del ascensor convencional con otro de mayores dimensiones apto para su uso con camillas, se procederá a la demolición de la escalera existente y la construcción de una nueva escalera para dejar el espacio necesario para la instalación del montacamillas. Dicha escalera y su rellano de desembarco en la planta 1ª se realizarán con estructura con perfiles de acero laminado fijados al canto del forjado existente y pilares con cimentaciones mediante zanjas y forjados mixtos de chapa colaborante Inco 70.4 de 0.75mm de espesor con capa de compresión de hormigón armado con un canto total de 14cm.

**AMPLIACIÓN DE CUBIERTA EN PLANTA PRIMERA.** En la planta primera del módulo de doble altura y por diseño de estancias se necesita ganar algo de espacio para la zona de habitaciones junto a la torre de escalera y ascensor. La tipología estructural escogida es de mediante vigas de acero laminado que apoyan en pilares de acero conformado en frío y en los pilares existentes a través de collarines con anclajes químicos. Los pilares de acero conformado descansarán en el forjado de losa existente repartiendo las cargas a través de placas de acero ancladas. La configuración del forjado es la misma que en el caso de la ampliación de planta baja, es decir cubierta Deck ligera sobre chapa galvanizada grecada.

**CASETONES DE ASCENSOR Y MONTACAMILLAS.** En las dos torres de comunicación existentes, para poder instalar los ascensores es necesario demoler los forjados existentes para realizarlos a otro nivel, y al tiempo que puedan soportar las cargas que los propios ascensores les transmitan así como el peso de las máquinas enfriadoras de la climatización del edificio. Dichos forjados se realizarán mediante vigas de acero laminado con forjado mixto de chapa colaborante tipo Inco 70.4 de 0.75mm de espesor y capa de compresión de hormigón con un canto total de 14cm. Las vigas se dispondrán de tal forma que se puedan soldar directamente sobre los perfiles los ganchos necesarios para el montaje y funcionamiento de los ascensores. Dichas vigas descansarán directamente en unos huecos existentes en el cerramiento de las torres a través de placas de acero de reparto.

**PARASOL DE PLANTA 1ª.** Al nivel de la cubierta se proyecta una estructura que hace las veces de parasol para la planta 1ª. Dicha estructura está compuesta por una chapa sencilla de acero galvanizado soportada por unos perfiles en voladizo fijados a los pilares de la estructura existente mediante placas de acero formando collarines y anclados con tacos químicos.



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS  
“SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**HUECO EN FORJADO DE PLANTA PRIMERA.** En la actualidad, en el forjado de losa entre las dos plantas en la zona de habitaciones existe un hueco libre de forma cuadrada para permitir la iluminación natural de la planta baja desde la cubierta. Dicho hueco se pretende conservar, pero se pasará de la forma actual cuadrada a una forma de octágono mediante la construcción de pequeños forjados de forma triangular en cada uno de los ángulos de cuadrado. Dichas estructuras se realizarán mediante forjados mixtos de chapa colaborante y capa de compresión de hormigón con un espesor total de 14cm. El hueco restante seguirá permaneciendo con doble altura. Para solucionar el problema de la propagación del fuego en caso de incendio entre la planta baja y alta, se instalará un sistema de cortinas parallamas FIRE NK EI-180 de NORATEK, suspendido de una estructura auxiliar tipo pórtico en los cuatro bordes del citado hueco de doble altura.

Los materiales utilizados serán los siguientes:

El hormigón utilizado en los forjados será HA-25/B/20/I, siendo el acero de armar B.500.S y el correspondiente a los mallazos de reparto B.500.T.

Los perfiles de acero serán de calidad S.275.JR para el caso de los perfiles laminados en caliente y chapas de anclaje y calidad S.275.J0H para el caso de los perfiles conformados en frío.

Se llama la atención sobre las fijaciones de las estructuras de ampliación a la estructura existente, especialmente cuando se trata de estructuras en voladizo como son los casos de parasol en planta baja y planta 1ª. Dichas fijaciones en principio se diseñan con taco químico tipo Hilti modelo HIT RE 500, de diferentes diámetros y longitudes de anclaje. Aún así se consultará su adecuación durante el desarrollo de la obra teniendo en cuenta la naturaleza y estado de las bases de anclaje, con el servicio técnico de Hilti o cualquier otro suministrador de dichos productos en su caso, basándose en las solicitudes que en cada caso están indicadas en los planos correspondientes.

### **3 SISTEMA ENVOLVENTE.**

Se rehabilitarán los muros de cerramiento actuales para dotarles de las condiciones necesarias para el cumplimiento de la eficiencia energética requerida, aislamiento acústico y resto de requisitos que se establecen en el Código Técnico de la Edificación. A continuación se exponen los tipos de cerramientos actuales y sus características térmicas, se verifica que según el estado actual, la edificación aún contando con muros con cámara y aislamiento no cumplen con los requisitos establecidos en el DB HE. En cuadros siguientes aparecen los tipos modificados, aumentando en aislamiento térmico y sustituyendo las actuales cámaras o tradosados de fábrica por otros de tabiquería seca, placas de cartón yeso con aislamiento de poliuretano proyectado y panel arena de lana de roca.

#### **MUROS ACTUALES**

TIPO DE CERRAMIENTO	<b>ACTUAL 1 PIE</b>	HORIZONTAL/VERTICAL		Transmitancia Térmica U U=1/R (W/m2K)
		Elemento	Vertical	
Elemento	Espesor (m)	Conductividad Térmica $\lambda$ (W/mK)	Resistencia Térmica R (m2K/W)	
<i>Rse</i>				0,040
<i>Enfoscado de cemento</i>	0,01	1,3		0,008
<i>Fábrica de Ladrillo Macizo</i>	0,24	0,85		0,282
<i>Cámara de Aire</i>	0,02			0,170
<i>Ladrillo Hueco Doble</i>	0,07	0,32		0,219
<i>Guarnecido de yeso</i>	0,01	0,57		0,018
<i>Rsi</i>				0,130
		Total Cerramiento		<b>0,866</b>
				<b>1,154</b>



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

TIPO DE CERRAMIENTO	<b>ACTUAL 1/2 PIE</b>	HORIZONTAL/VERTICAL	Vertical	
Elemento	Espesor (m)	Conductividad Térmica $\lambda$ (W/mK)	Resistencia Térmica R (m <sup>2</sup> K/W)	Transmitancia Térmica U U=1/R (W/m <sup>2</sup> K)
Rse				0,040
Enfoscado de cemento	0,01	1,3		0,008
Fábrica de Ladrillo Macizo	0,115	0,85		0,135
Cámara de Aire	0,02			0,170
Ladrillo Hueco Doble	0,07	0,32		0,219
Guarnecido de yeso	0,01	0,57		0,018
Rsi				0,130
Total Cerramiento				<b>0,719</b>
				<b>1,390</b>

**MUROS REHABILITADOS. TIPOS.**

Se adjunta a esta memoria los estudios sobre la eficiencia energética de este edificio en su estado rehabilitado.

TIPO DE CERRAMIENTO		HORIZONTAL/VERTICAL	Vertical	
<b>SATE+PIE+CAMARA+TRASDOS</b>				
Elemento	Espesor (m)	Conductividad Térmica $\lambda$ (W/mK)	Resistencia Térmica R (m <sup>2</sup> K/W)	Transmitancia Térmica U U=1/R (W/m <sup>2</sup> K)
Rse				0,040
Revoco Acrílico	-	-		0,000
Poliestireno Expandido	0,070	0,039		1,795
Enfoscado de cemento	0,010	1,300		0,008
Fábrica de Ladrillo Macizo	0,240	0,850		0,282
Cámara de Aire	0,020			0,170
Ladrillo Hueco Doble	0,070	0,320		0,219
Guarnecido de yeso	0,010	0,570		0,018
Aislamiento Panel Arena	0,040	0,037		1,081
Placa de yeso laminado	0,025	0,250		0,100
Rsi				0,130
Total Cerramiento				<b>3,842</b>
				<b>0,260</b>
TIPO DE CERRAMIENTO		HORIZONTAL/VERTICAL	Vertical	
<b>PIE+PROYECTADO+TRASDOS</b>	<b>TIPO</b>			
Elemento	Espesor (m)	Conductividad Térmica $\lambda$ (W/mK)	Resistencia Térmica R (m <sup>2</sup> K/W)	Transmitancia Térmica U U=1/R (W/m <sup>2</sup> K)
Rse				0,040
Enfoscado de cemento	0,010	1,300		0,008
Fábrica de Ladrillo Macizo	0,240	0,850		0,282
Poliuretano Proyectoado	0,060	0,028		2,143
Aislamiento Panel Arena	0,040	0,037		1,081
Placa de yeso laminado	0,025	0,250		0,100
Rsi				0,130
Total Cerramiento				<b>3,784</b>
				<b>0,264</b>
TIPO DE CERRAMIENTO		HORIZONTAL/VERTICAL	Vertical	
<b>PIE+PROYECTADO+TRASDOS</b>	<b>TIPO</b>			
Elemento	Espesor (m)	Conductividad Térmica $\lambda$ (W/mK)	Resistencia Térmica R (m <sup>2</sup> K/W)	Transmitancia Térmica U U=1/R (W/m <sup>2</sup> K)
Rse				0,040



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

<i>Enfoscado de cemento</i>	0,010	1,300	0,008	
<i>Fábrica de Ladrillo Macizo</i>	0,115	0,850	0,135	
Poliuretano Proyectado	0,060	0,028	2,143	
Aislamiento Panel Arena	0,040	0,037	1,081	
Placa de yeso laminado	0,025	0,250	0,100	
Rsi			0,130	
Total Cerramiento			<b>3,637</b>	<b>0,275</b>
<b>TIPO DE CERRAMIENTO</b>		<b>HORIZONTAL/VERTICAL</b>	<b>Vertical</b>	
<b>PIE+PROYECTADO+TRASDOS</b>		<b>TIPO</b>		
Elemento	Espesor (m)	Conductividad Térmica $\lambda$ (W/mK)	Resistencia Térmica R (m <sup>2</sup> K/W)	Transmitancia Térmica U U=1/R (W/m <sup>2</sup> K)
Rse				0,040
Panel Larsón PE	0,004	0,222	0,018	
Camara de Aire	0,090		0,090	
<i>Enfoscado de cemento</i>	0,010	1,300	0,008	
<i>Fábrica de Ladrillo Macizo</i>	0,250	0,850	0,294	
Poliuretano Proyectado	0,060	0,028	2,143	
Aislamiento Panel Arena	0,040	0,037	1,081	
Placa de yeso laminado	0,025	0,250	0,100	
Total Cerramiento			<b>3,904</b>	<b>0,256</b>
<b>TIPO DE CERRAMIENTO</b>		<b>HORIZONTAL/VERTICAL</b>	<b>Vertical</b>	
<b>TIPO</b>				
Elemento	Espesor (m)	Conductividad Térmica $\lambda$ (W/mK)	Resistencia Térmica R (m <sup>2</sup> K/W)	Transmitancia Térmica U U=1/R (W/m <sup>2</sup> K)
Rse				0,040
Panel Larsón	0,004	0,222	0,018	
Poliuretano Proyectado	0,090	0,028	3,214	
Enfoscado de cemento	0,010	1,300	0,008	
Fábrica de Ladrillo Macizo	0,115	0,850	0,135	
Aislamiento Panel Arena	0,040	0,037	1,081	
Placa de yeso laminado	0,025	0,250	0,100	
Rsi			0,130	
Total Cerramiento			<b>4,726</b>	<b>0,212</b>
<b>TIPO DE CERRAMIENTO</b>		<b>HORIZONTAL/VERTICAL</b>	<b>Vertical</b>	
<b>TIPO</b>				
Elemento	Espesor (m)	Conductividad Térmica $\lambda$ (W/mK)	Resistencia Térmica R (m <sup>2</sup> K/W)	Transmitancia Térmica U U=1/R (W/m <sup>2</sup> K)
Rse				0,040
Panel Larsón	0,004	0,222	0,018	
Poliuretano Proyectado	0,090	0,028	3,214	
Enfoscado de cemento	0,010	1,300	0,008	
Fábrica de Ladrillo Macizo	0,250	0,850	0,294	
Guarnecido de yeso	0,010	0,570	0,018	
Rsi			0,130	
Total Cerramiento			<b>3,722</b>	<b>0,269</b>

27.02.2015 Reg. CR 201500446

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA  
VISADO según R.D. 1000/2010. Se adjunta informe.





**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**TIPOLOGÍA CUBIERTAS: PLANAS TRANSITABLES, NO TRANSITABLES, INCLINADAS.**

**1º PARÁMETROS QUE DETERMINAN LAS PREVISIONES TÉCNICAS DE LAS CUBIERTAS Y TERRAZAS EN GENERAL.**

Para las cubiertas planas: con anterioridad a la ejecución de la impermeabilización, se realizarán las siguientes comprobaciones:

- a) Que todas las superficies soporte de la impermeabilización, estén completamente terminadas, (rodapiés, rebosaderos, calderetas, juntas perimetrales y de dilatación, soportes verticales, aristas y rincones, etc.), y que todos los ángulos entrantes y salientes estén achaflanados o redondeados y toda la superficie limpia.
- b) Que no existan materiales contaminantes (aceites, grasas, cal, yeso, etc.).
- c) Que el grado de humedad de los soportes en el interior de la masa sea  $\leq 8\%$ .
- d) Que los accesos a cubierta estén protegidos y limpios.

Los trabajos de impermeabilización, no deberán realizarse cuando las condiciones climatológicas puedan resultar perjudiciales a la cubierta y, en particular, cuando exista:

- a) Nieve, hielo o lluvia.
- b) Fuertes vientos.
- c) Temperaturas inferiores a cinco grados ( $5^{\circ}\text{C}$ ).

No se admitir la existencia de arrugas superficiales, después del extendido de las láminas.

La reanudación de los trabajos después de una paralización, se hará previa comprobación de que el soporte de la impermeabilización y los materiales adyacentes, reúnen las condiciones necesarias establecidas anteriormente; en caso contrario, deberán tomarse las medidas oportunas para adecuar el soporte al recibido de las láminas.

Se colocarán las láminas de refuerzo de todos los puntos singulares (petos, cuerpos elevados, juntas, calderetas, pasos, etc.), y cambios de pendiente totalmente adheridas a su soporte, previa imprimación del mismo. Entre la aplicación de la imprimación y la adherencia de las láminas, se dejarán transcurrir  $> 24$  horas. (Ver puntos singulares). Se imprimirán, también, todas las superficies que vayan a recibir láminas adheridas.

La adherencia de las láminas, bien a su soporte o entre ellas (formación de capas, solapas, etc.), se realizará a la llama, con el fin de eliminar el polietileno superficial de protección de ellas.

Las láminas de refuerzo se puentearán (no se adherirán) en los vértices o chaflanes de encuentro, así como en las juntas de materiales o en las fisuras, eventualmente existentes.

Los empalmes y solapas entre láminas serán siempre  $\geq 10$  cm.

Una vez iniciada la soldadura entre láminas (solapos o entre sí), no deberá interrumpirse el trabajo hasta no terminar las soldaduras del rollo. Los solapos entre láminas de una misma hilera, paralelos a la línea de máxima pendiente, no coincidirán con los de las hileras adyacentes, existiendo como mínimo entre ellos una separación  $> 30$  cm.

Los solapos se achaflanarán en su borde superior con rodillo o espátula caliente.

No se admitirán superposiciones en un mismo punto de cuatro láminas, quedando por tanto prohibido los solapos coincidentes.

Una vez colocadas las láminas de oxiasfalto y de betún modificado SBS, no se expondrán a una radiación solar prolongada o a daños por efectos de obra, debiendo llevarse a cabo su protección de inmediato.

En todos los casos de adherencia de láminas entre sí o a soportes, hechas con calor de llama, se evitará la oclusión de aire ambiente o gases. Los encuentros entre paramentos (rincones, aristas, etc.) y entre éstos y el soporte de la membrana, deberán estar realizados en Escocia o chaflán de ángulo  $135^{\circ} \pm 10^{\circ}$ , siendo los lados del chaflán o el radio  $\geq 6$  cm.

Una vez colocada la membrana no se verterán o colocarán sobre ella materiales o andamios que puedan dañarla. Se controlará el acceso a la membrana (cubierta), y se realizarán las protecciones y accesos provisionales necesarios para no dañar la misma.

Se comprobará que el calzado utilizado por los operarios es el adecuado para no dañar la membrana. Una vez terminada la membrana impermeabilizante, se cerrarán todos los desagües, excepto los rebosaderos y se realizarán las pruebas de estanqueidad consistentes en una inundación de la cubierta hasta un nivel de 5 cm por encima del punto más alto de la misma. La inundación deberá mantenerse durante un tiempo superior a 72 horas.

Cuando pueda realizarse el ensayo de embalsamiento de la cubierta y existan dudas de una buena ejecución previa conformidad de la Dirección Facultativa, se reforzarán los solapos con una faja de 15 cm soldada totalmente.



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**2º TIPOLOGÍA.**

El edificio en su estado actual tiene cubiertas inclinadas sobre palomeros de fábrica cerámica en el cuerpo del edificio en planta baja y cubrición con teja curva cerámica roja. Las cubiertas de esta parte de edificio se encuentran en relativo buen estado, las obras que realizarán serán las de retejado y mantenimiento del sistema actual. En los planos estas cubiertas vienen grafiadas como **TIPO T.5** (tejado actual en buen estado).

La parte del edificio en dos alturas (la denominada en este proyecto “torre residencial”) tienen una cubierta inclinada con cubrición de teja cerámica curva roja sobre panel sándwich. Se encuentra en mal estado debido a la falta de conservación y al desprendimiento parcial de la cubrición en ciertos puntos. Esta cubierta es la denominada **TIPO T.4** (nuevo tejado). Las actuaciones que se llevarán a cabo en estas cubiertas serán el desmontaje de la cubrición actual (teja cerámica), reparación de la base de apoyo sobre el panel sándwich, nueva cubrición con teja cerámica curva de color marrón.

**Las nuevas cubiertas:**

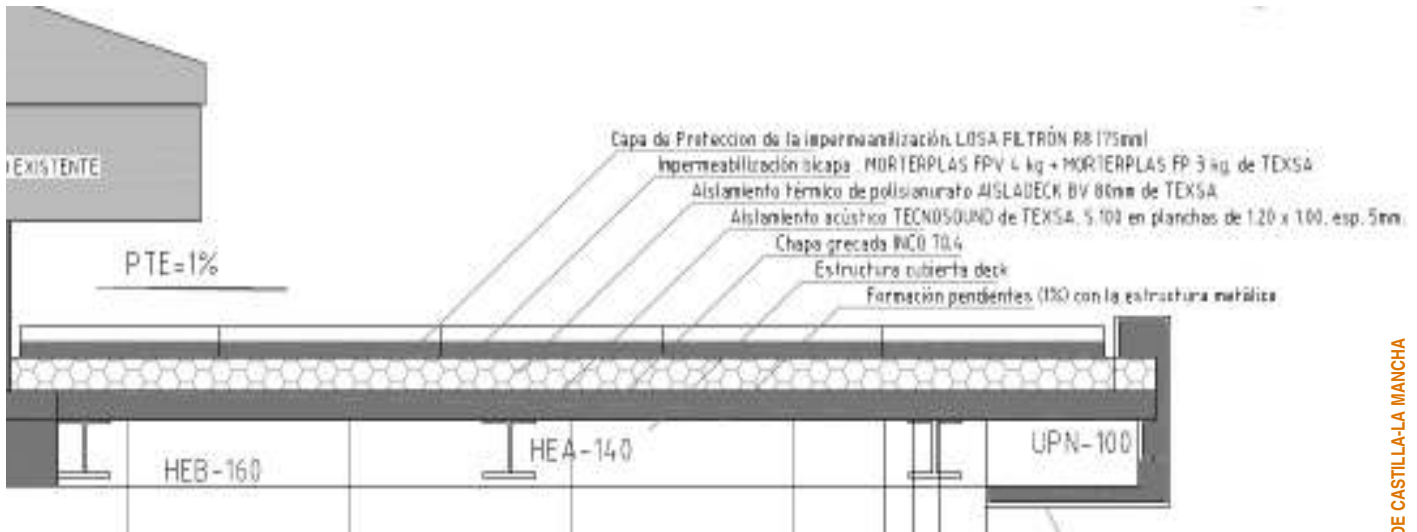
CUBIERTA PLANA **TIPO T.1** CUBIERTA TIPO DECK.

Está formada por los siguientes elementos:

Sobre la base de apoyo que está formada por una estructura metálica (soporte UPN 100 y vigas HEB 160 y HEA 140) se colocará una chapa grecada del tipo INCO 70.4, sobre esta chapa se instalará una membrana acústica TECNOSOUND de TEXSA S.100 que viene en planchas de 1.20 x 1,00 m y tiene un espesor de 5mm. Sobre este aislamiento acústico se colocará el aislamiento térmico que será: planchas de polisicianurato AISLADECK BV 80mm de TEXSA. Directamente sobre el aislamiento se procederá a la impermeabilización: impermeabilización bicapa formado por capa de mortero MORTERPLAS FPV 4 kg de TEXSA y MORTERPLAS FP 3 kg. Encima de esta impermeabilización se colocará geotextil de protección y sobre este LOSA FILTRÓN R8 (75mm).

Este tipo de cubierta será para la zona ampliada del edificio (ala oeste con frente a la avenida de la Américas).

TIPO T.1



CUBIERTA PLANA **TIPO T.2** CUBIERTA PLANA INVERTIDA SOBRE FORJADOS ACTUALES.

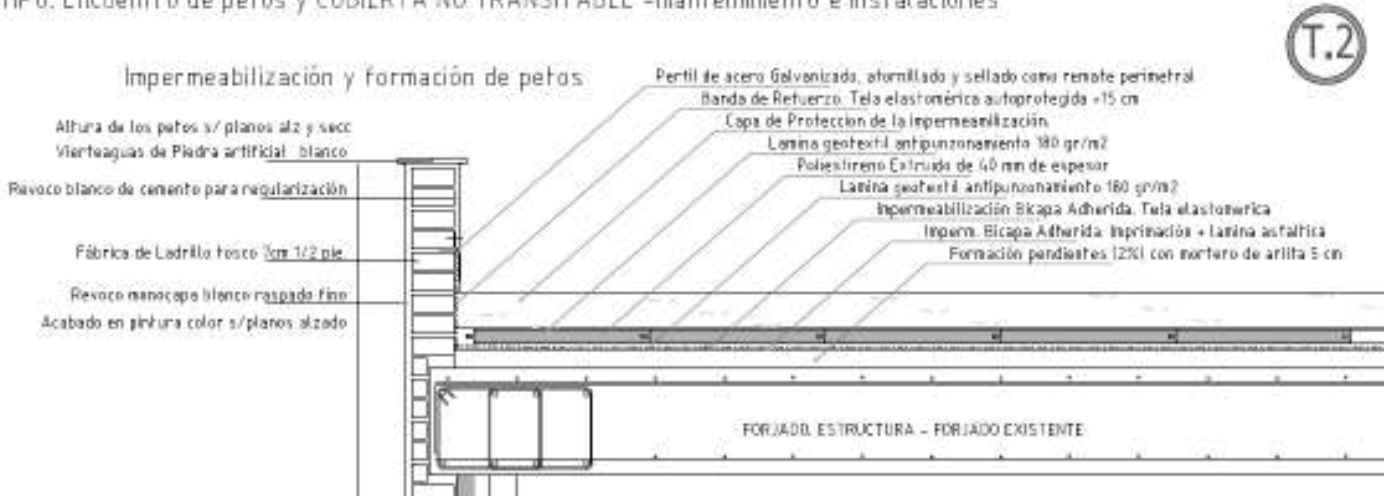
Parte de las cubiertas actuales se demolerán y se convertirán en cubiertas planas. Estas nuevas cubiertas serán planas invertidas con cubrición con losa filtrón o capa de protección de grava lavada para las cubiertas no transitables y/o cubiertas de instalaciones y mantenimiento. También se utilizará esta solución para las nuevas cubiertas donde también se demuele el forjado soporte. Este caso es el de las cubriciones de las torres de comunicación que se transformará en cubiertas planas transitables o no según el caso.



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

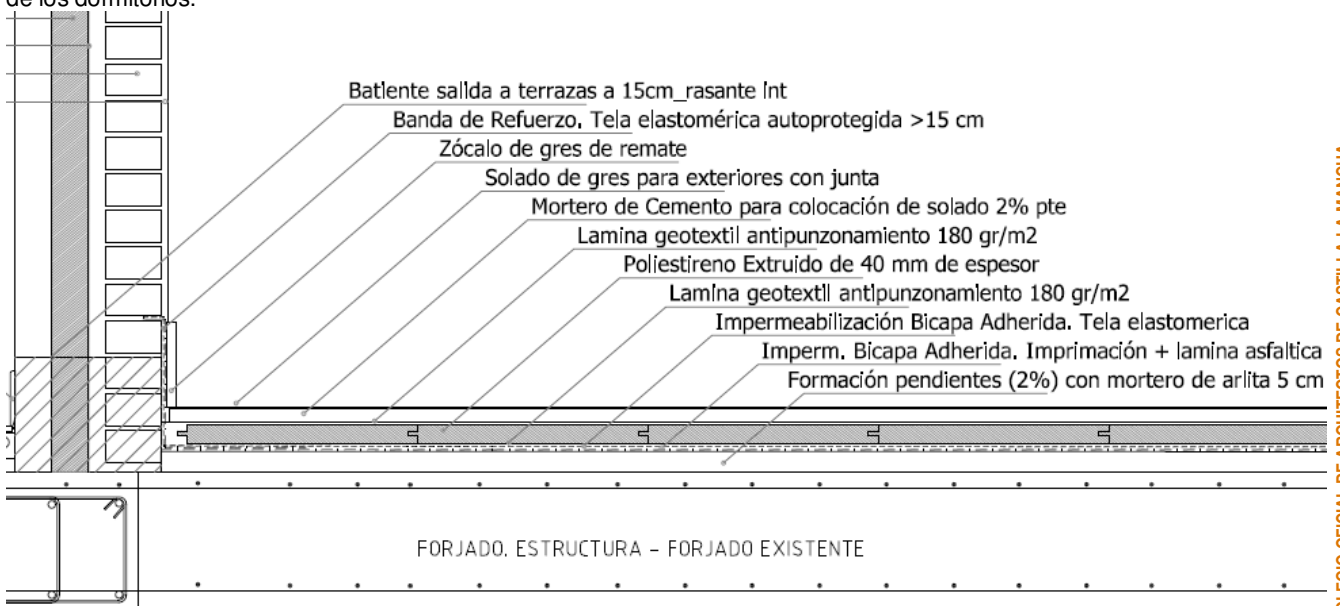
TIPO T.2. Con protección de grava o losa filtrón según el caso. La base soporte será o el forjado existente o los nuevos forjados de chapa colaborante en el caso de las torres de comunicación.  
 Formación de pendientes con hormigón aligerado con arlita.  
 Impermeabilización bicapa adherida (lámina asfáltica + tela elastomérica).  
 Lámina antipunzonamiento 180gr/m2.  
 Aislamiento térmico con planchas rígidas machiembradas de poliuretano extruido de 40mm de espesor.  
 Lámina antipunzonamiento 180gr/m2.  
 Capa de protección de la impermeabilización que será con grava lavada o losa filtrón.

2 TIPO. Encuentro de petos y CUBIERTA NO TRANSITABLE -mantenimiento e instalaciones



CUBIERTA PLANA **TIPO T.3** CUBIERTA PLANA INVERTIDA SOBRE FORJADOS ACTUALES PARA TERRAZAS TRANSITABLE.

Solución igual que el caso anterior pero la cubrición será con baldosa cerámica. Caso para cubiertas transitables y terrazas de los dormitorios.



27.02.2015 Reg. CR 201500446

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA  
VISADO según R.D. 1000/2010. Se adjunta informe.



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

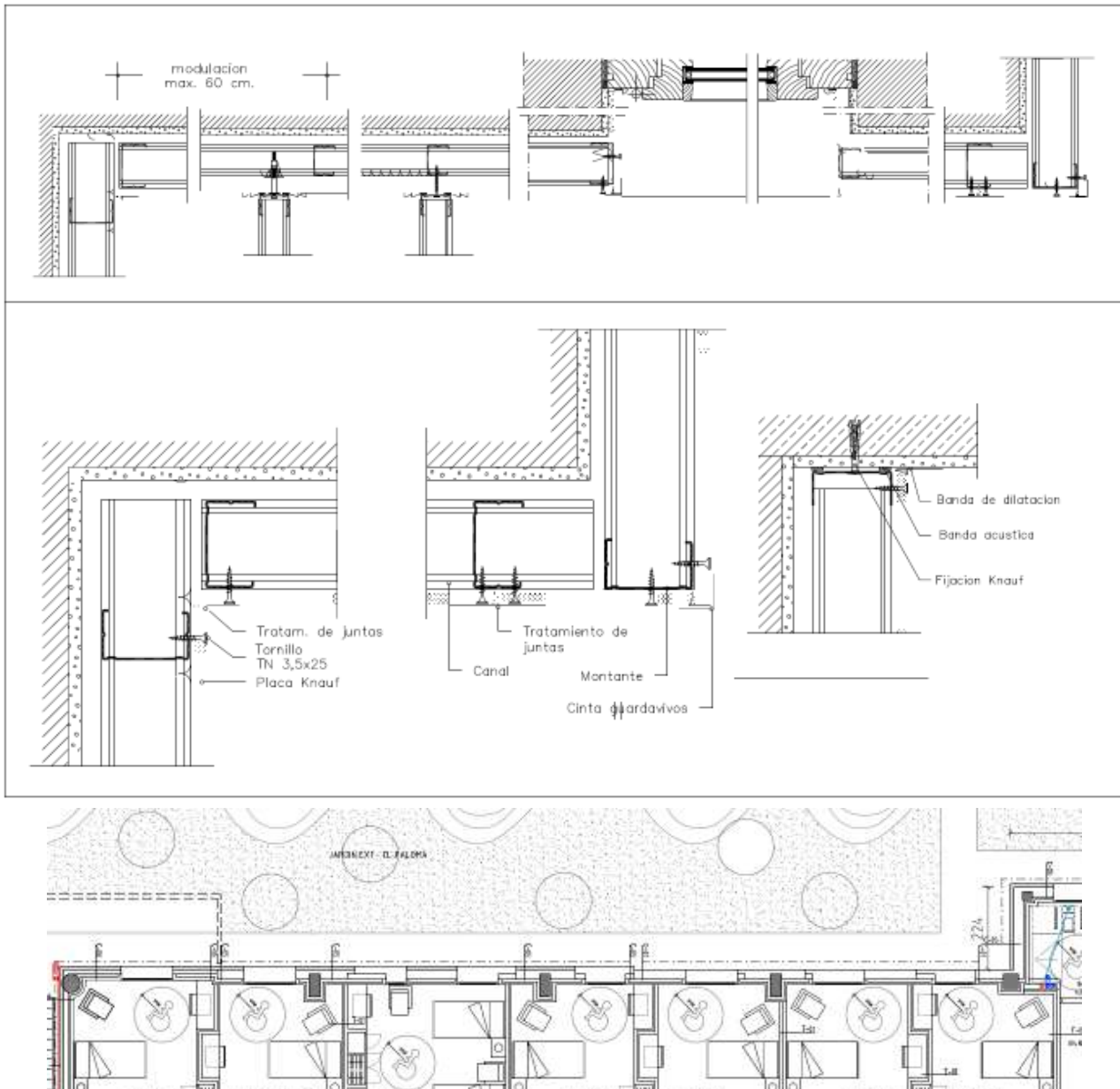
**4 SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN.**

TABICUERÍAS Y TRASDOSADOS CON PLACAS DE CARTÓN YESO.

TIPOS: **T01, T02, T03.** (descripción en cuadros siguientes).

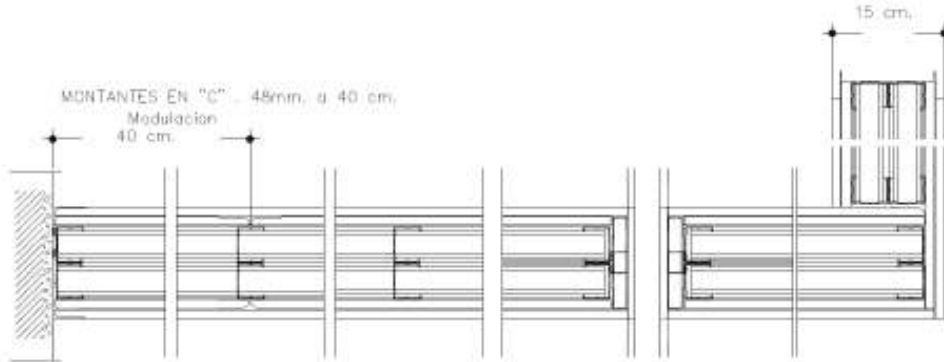
Trasdosado autoportante con canal y montante

TRADOSADOS CON PLACAS DE CARTÓN YESO (2 x 12.5mm)

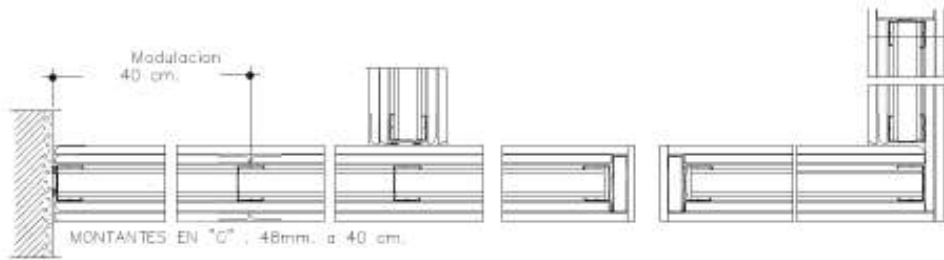


**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

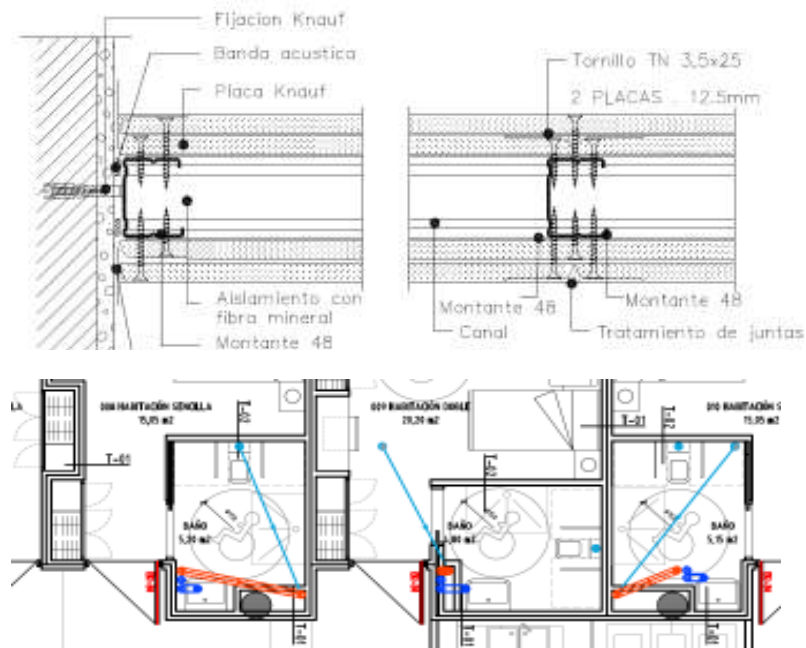
DETALLE PLANTA TABIQUERIA – PLACA DOBLE TABIQUE TB-1



DETALLE PLANTA TABIQUERIA – PLACA TABIQUE SENCILLO TB-2



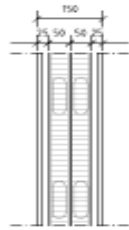
DETALLE SECCION TABIQUERIA – PLACA TB-2



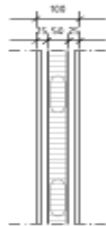


**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

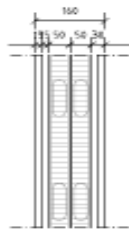
**CUADROS: SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN y TIPOLOGÍA MUROS SISTEMA ENVOLVENTE.**



TIPO DE DIVISIÓN <b>T-01</b> (SISTEMA W115 Knauf)	HORIZONTAL/VERTICAL <b>Vertical</b>
Elemento	Espesor (m)
Placa de yeso laminado (WR C. Húm.)	0,013
Placa de yeso laminado	0,013
Canal 48 mm cada 400 mm	0,048
Aislamiento Panel Arena	0,040
Canal 48 mm cada 400 mm	0,048
Aislamiento Panel Arena	0,040
Placa de yeso laminado	0,013
Placa de yeso laminado (WR C. Húm.)	0,013



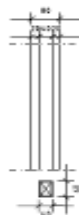
TIPO DE DIVISIÓN <b>T-02</b> (SISTEMA W112 Knauf)	HORIZONTAL/VERTICAL <b>Vertical</b>
Elemento	Espesor (m)
Placa de yeso laminado (WR C. Húm.)	0,013
Placa de yeso laminado	0,013
Aislamiento Panel Arena	0,040
Canal 48 mm cada 400 mm	0,048
Placa de yeso laminado	0,013
Placa de yeso laminado (WR C. Húm.)	0,013



TIPO DE DIVISIÓN <b>T-03</b> Resistencia al Fuego: <b>EI-120</b> (SISTEMA W115 Knauf)	HORIZONTAL/VERTICAL <b>Vertical</b>
Elemento	Espesor (m)
Placa de yeso laminado RF	0,015
Placa de yeso laminado RF	0,015
Canal 48 mm cada 400 mm	0,048
Aislamiento Panel Arena	0,040
Canal 48 mm cada 400 mm	0,048
Aislamiento Panel Arena	0,040
Placa de yeso laminado RF	0,015
Placa de yeso laminado RF	0,015



TIPO DE DIVISIÓN <b>T-04</b>	HORIZONTAL/VERTICAL <b>Vertical</b>
Elemento	Espesor (m)
Acabado	
Enfoscado de cemento	0,010
Fábrica Ladrillo Macizo 1/2 PIE	0,120
Enfoscado de cemento	0,010
Acabado	

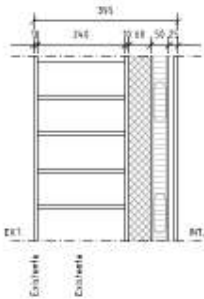


TIPO DE DIVISIÓN <b>T-05</b>	HORIZONTAL/VERTICAL <b>Vertical</b>
Elemento	Espesor (m)
Acabado	
Aquapanel. Panel Cemento Knauf	0,020
Tubo acero #RHS 60.40.3 cada 600 mm	0,040
Aislamiento Panel Arena	0,040
Aquapanel. Panel Cemento Knauf	0,020
Acabado	



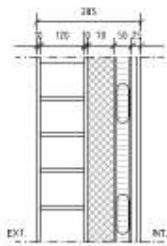
**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**TIPOLOGÍA MUROS SISTEMA ENVOLVENTE.**



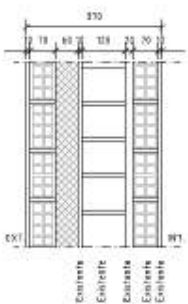
TIPO DE CERRAMIENTO C-01

Elemento	Espesor (m)	HORIZONTAL/VERTICAL <b>Vertical</b>		Transmitancia Térmica U U=1/R (W/m2K)
		Conductividad Térmica $\lambda$ (W/mK)	Resistencia Térmica R (m2K/W)	
Rse			0,040	
Enfoscado de cemento	0,010	1,300	0,008	
Fábrica de Ladrillo Macizo 1 PIE	0,240	0,850	0,282	
Enfoscado de cemento	0,010	1,300	0,008	
Poliuretano Projectado	0,060	0,028	2,143	
Aislamiento Panel Arena	0,040	0,037	1,081	
Placa de yeso laminado	0,025	0,250	0,100	
Rsi			0,130	
<b>Total Cerramiento</b>			<b>3,792</b>	<b>0,264</b>



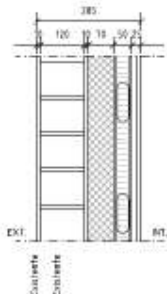
TIPO DE CERRAMIENTO C-02

Elemento	Espesor (m)	HORIZONTAL/VERTICAL <b>Vertical</b>		Transmitancia Térmica U U=1/R (W/m2K)
		Conductividad Térmica $\lambda$ (W/mK)	Resistencia Térmica R (m2K/W)	
Rse			0,040	
Enfoscado de cemento	0,010	1,300	0,008	
Fábrica Ladrillo Macizo 1/2 PIE	0,120	0,850	0,141	
Enfoscado de cemento	0,010	1,300	0,008	
Poliuretano Projectado	0,070	0,028	2,500	
Aislamiento Panel Arena	0,040	0,037	1,081	
Placa de yeso laminado	0,025	0,250	0,100	
Rsi			0,130	
<b>Total Cerramiento</b>			<b>4,149</b>	<b>0,250</b>



TIPO DE CERRAMIENTO C-03

Elemento	Espesor (m)	HORIZONTAL/VERTICAL <b>Vertical</b>		Transmitancia Térmica U U=1/R (W/m2K)
		Conductividad Térmica $\lambda$ (W/mK)	Resistencia Térmica R (m2K/W)	
Rse			0,040	
Enfoscado de cemento	0,010	1,300	0,008	
Ladrillo Hueco Doble	0,070	0,320	0,219	
Poliuretano Projectado	0,060	0,028	2,143	
Enfoscado de cemento	0,010	1,300	0,008	
Fábrica Ladrillo Macizo 1/2 PIE	0,120	0,850	0,141	
Cámara de Aire	0,020		0,170	
Ladrillo Hueco Doble	0,070	0,320	0,219	
Guarnecido de yeso	0,010	0,570	0,018	
Rsi 0,130			0,130	
<b>Total Cerramiento</b>			<b>3,094</b>	<b>0,323</b>



TIPO DE CERRAMIENTO C-04

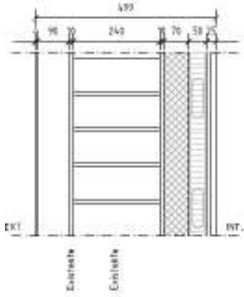
Elemento	Espesor (m)	HORIZONTAL/VERTICAL <b>Vertical</b>		Transmitancia Térmica U U=1/R (W/m2K)
		Conductividad Térmica $\lambda$ (W/mK)	Resistencia Térmica R (m2K/W)	
Rse			0,040	
Enfoscado de cemento	0,010	1,300	0,008	
Fábrica Ladrillo Macizo 1/2 PIE	0,120	0,850	0,141	
Enfoscado de cemento	0,010	1,300	0,008	
Poliuretano Projectado	0,070	0,028	2,500	
Aislamiento Panel Arena	0,040	0,037	1,081	
Placa de yeso laminado	0,025	0,250	0,100	
Rsi			0,130	
<b>Total Cerramiento</b>			<b>4,149</b>	<b>0,241</b>

27.02.2015 Reg. CR 201500446

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA  
VISADO según R.D. 1000/2010. Se adjunta informe.



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

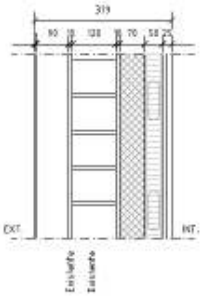


TIPO DE CERRAMIENTO C-05

Elemento	Espesor (m)
Rse	
Panel Larsón PE	0,004
Camara de Aire	0,090
Enfoscado de cemento	0,010
Fábrica Ladrillo Macizo 1 PIE	0,240
Enfoscado de cemento	0,010
Poliuretano Proyectado	0,070
Aislamiento Panel Arena	0,040
Placa de yeso laminado	0,025
Rsi	

HORIZONTAL/VERTICAL Vertical

Conductividad Térmica $\lambda$	Resistencia Térmica R	Transmitancia Térmica U
(W/mK)	(m2K/W)	U=1/R (W/m2K)
	0,040	
	0,018	
	0,090	
	0,008	
	0,282	
	0,008	
	2,500	
	1,081	
	0,100	
	0,130	
<b>Total Cerramiento</b>	<b>4,257</b>	<b>0,235</b>

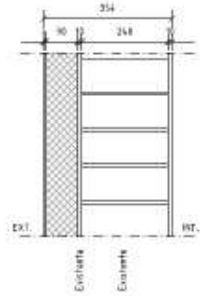


TIPO DE CERRAMIENTO C-06

Elemento	Espesor (m)
Rse	
Panel Larsón PE	0,004
Camara de Aire	0,090
Enfoscado de cemento	0,010
Fábrica Ladrillo Macizo 1/2 PIE	0,120
Enfoscado de cemento	0,010
Poliuretano Proyectado	0,070
Aislamiento Panel Arena	0,040
Placa de yeso laminado	0,025
Rsi	

HORIZONTAL/VERTICAL Vertical

Conductividad Térmica $\lambda$	Resistencia Térmica R	Transmitancia Térmica U
(W/mK)	(m2K/W)	U=1/R (W/m2K)
	0,040	
	0,018	
	0,090	
	0,008	
	0,141	
	0,008	
	2,500	
	1,081	
	0,100	
	0,130	
<b>Total Cerramiento</b>	<b>4,257</b>	<b>0,235</b>

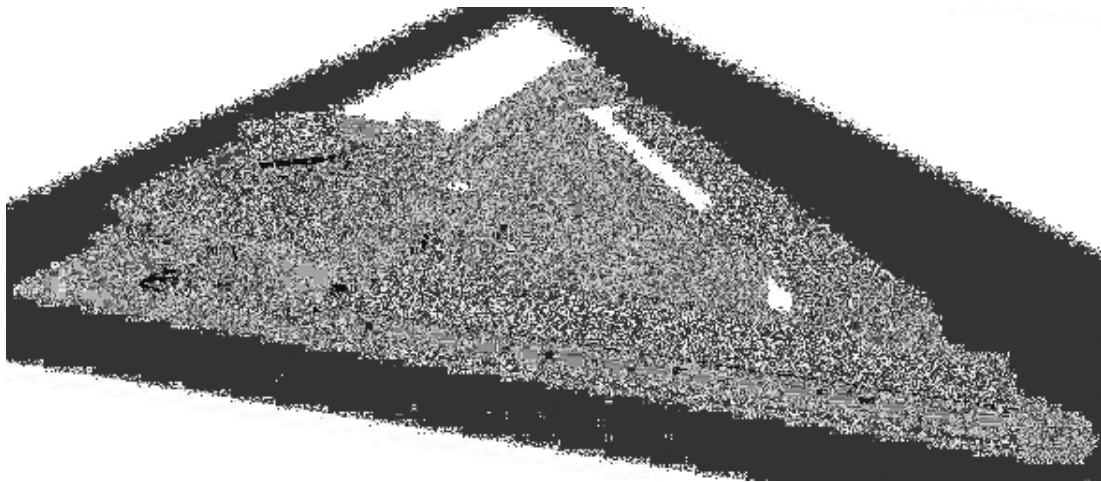


TIPO DE CERRAMIENTO C-07

Elemento	Espesor (m)
Rse	
Panel Larsón PE	0,004
Poliuretano Proyectado	0,090
Enfoscado de cemento	0,010
Fábrica Ladrillo Macizo 1 PIE	0,240
Guarnecido de yeso	0,010
Rsi	

HORIZONTAL/VERTICAL Vertical

Conductividad Térmica $\lambda$	Resistencia Térmica R	Transmitancia Térmica U
(W/mK)	(m2K/W)	U=1/R (W/m2K)
	0,040	
	0,018	
	3,214	
	0,008	
	0,282	
	0,018	
	0,130	
<b>Total Cerramiento</b>	<b>3,710</b>	<b>0,270</b>



27.02.2015 Reg. CR 201500446

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA  
VISADO según R.D. 1000/2010. Se adjunta informe.



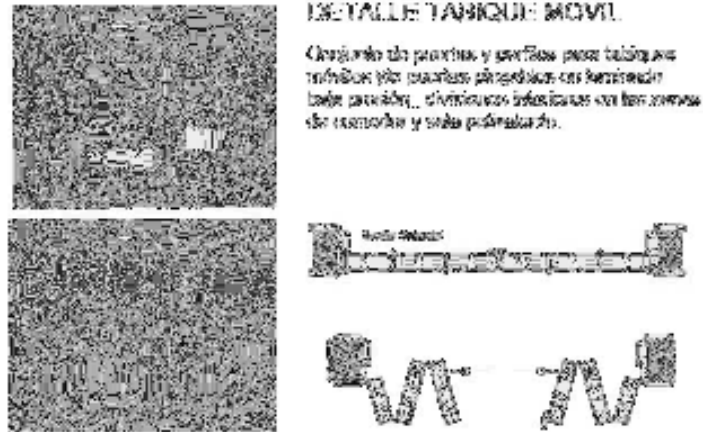
**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**COMPARTIMENTACIÓN INTERIOR.**

**Resumen:**

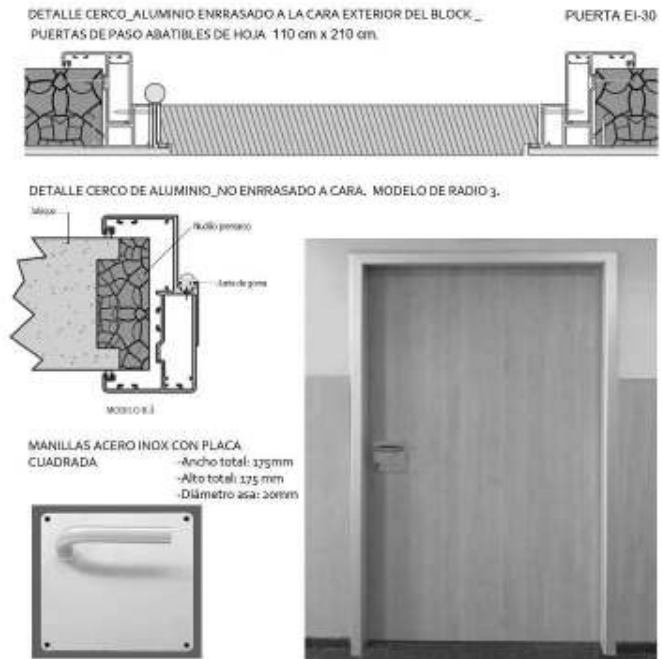
**TABIQUES Y MAMPARAS MÓVILES:**

Conjunto de hojas plegables y/o deslizantes sin guía inferior. Fabricados en laminados de baja presión y con acabado simil haya natural o arce. La altura de las hojas será de 250cm y se instalarán en el comedor y sala multiusos polivalente.



**PUERTAS INTERIORES:**

De las dimensiones expresadas en los planos. Alma: laminado compacto fenólico, cercos en block de aluminio, las puertas se enrasarán a la cara exterior del block. Las manillas serán de acero inoxidable (placa de 175x175cm y asa de diámetro 20mm). Las puertas correderas serán del mismo material, el acabado en simil haya natural o arce. Paso libre 1,05m.



**ARMARIOS INTERIORES:**

De las dimensiones expresadas en los planos. Alma: laminado compacto fenólico, frentes laminados en laminado de alta presión HPL, en los dormitorios los frentes serán de tres hojas de 43 y 36cm y altura 240cm. El acabado simil haya natural o arce.

27.02.2015 Reg. CR 201500446

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA  
 VISADO según R.D. 1000/2010. Se adjunta informe.







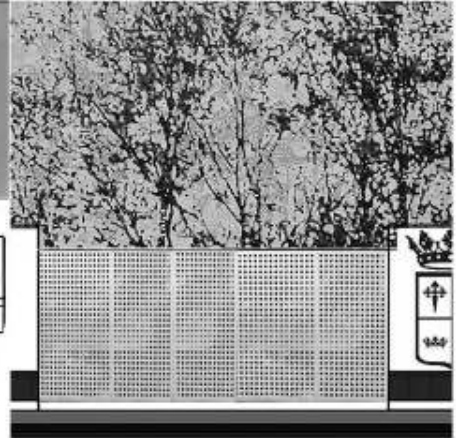
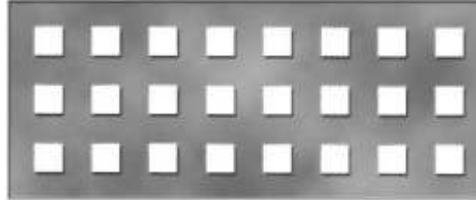


**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**CERRAJERÍA EXTERIOR**

Bastidores en acero galvanizado formados por tubo hueco estructural #70.50.2 y chapa de acero perforada y espesor 5mm, decorativa con cuadrados de 40mm también en acero galvanizado.

CHAPAS PERFORADAS PARA CERRAMIENTOS EXTERIORES. MATERIAL Y ACABADO ACERO GALVANIZADO.



□	Distancia entre centros	Espesor chapa	Ancho máximo	Largo máximo
40	80	5 mm	1250 mm	5000 mm

CHAPA PERFORADA CUADRADOS DECORATIVOS PERFORACIÓN 40mm ESPESOR CHAPA 5 mm. VALLADOS Y PUERTAS EXTERIORES

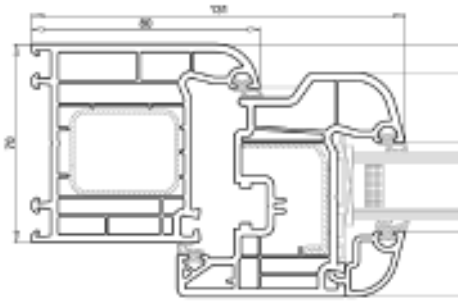
**CHIMENEAS EXTERIORES DE VENTILACIÓN Y EXTRACCIÓN**

Tubos en simple chapa de acero galvanizado de espesor 0,7mm, tubo helicoidal de diámetros: 25-30-50cm. Remates superiores con sombrero antirevoco.

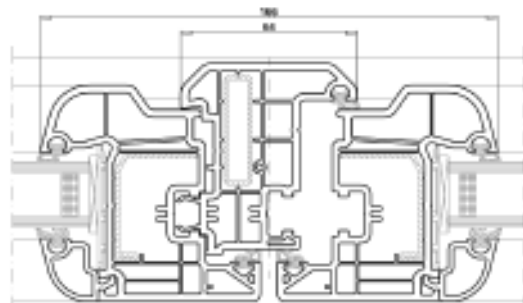
**CARPINTERÍAS EXTERIORES**

Todas las carpinterías exteriores (ventanas) serán sustituidas por ventanas de PVC\_RPT. Serán carpinterías con cinco cámaras y vidrios tipo climalit con cámara de al menos 12mm (según planos de carpinterías). El modelo tipo será: SOFTLINE doble junta 70mm.

Sección Lateral



Sección Central



PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS  
“SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.

---

## **5 SISTEMA DE ACABADOS.**

### **SISTEMAS DE ACABADOS, funcionalidad, seguridad y habitabilidad.**

a) Referente a las características de los acabados de los paramentos y solados. Informativo.

#### **SOLADOS.**

##### **Pavimento vinílico heterogéneo. 3.45mm**

Pavimento vinílico heterogéneo en rollos de 3,45 mm. de espesor, reforzado en capa de uso, resistente al ensuciamiento, s/UNE 23.727, comportamiento al fuego CFL (s/n UNE-23727), clasificación de U3 P3 E3 C2, con absorción acústica 20 dB, recibido con pegamento sobre capa de pasta niveladora.

#### **Terrazos**

El terrazo se ejecutará con una primera capa de arena de río de dos centímetros (2 cm) de espesor sobre la que se extenderá mortero de cemento P-350 de dosificación 1:10 con un espesor de un centímetro y medio (1,5 cm). Se colocarán a continuación un mallazo de diámetro cuatro milímetros (4 mm) y separación diez (10 cm) de acero A42. Se extenderá posteriormente una capa de mortero de cemento de dosificación 1:4 en un espesor de centímetro y medio (1,5 cm), apisonada y nivelada. En este momento se insertarán las juntas en cuadrículas de lado no mayor de un metro veinticinco (1,25 m). **Baldosas**

Los pavimentos de baldosas recibidas con mortero se ejecutarán con una primera capa de arena de espesor dos centímetros (2 cm), sobre la que se extenderá una segunda capa de mortero de cemento de dosificación 1:6 con el mismo espesor. Cuando el pavimento sea exterior sobre solera se formarán juntas de ancho no menor de un centímetro y medio (1,5 cm) en cuadrícula de lado no mayor de diez metros (10 m), rellenas con arena.

#### **CONTROL Y CRITERIOS DE ACEPTACION Y RECHAZO**

En todo tipo de solados, no se admitirán defectos de planeidad superiores a 3 mm medidos con regla de un metro.

Todos los cortes de las piezas de solados se realizarán mecánicamente y con las herramientas adecuadas para evitar desportillamientos. Se procurará siempre que los lados cortados se sitúen en los encuentros con las paredes.

Se prohibirá totalmente la colocación de piezas partidas.

En los revestimientos de peldaños se realizará un control por planta, verificando si:

- La colocación del revestimiento es deficiente.
- El espesor de las capas de arena o de mortero, o son inferiores, o tienen otra dosificación.
- Hay variaciones superiores a cuatro milímetros (4 mm) en la planeidad del pavimento, o se manifiestan

cejás superiores a un milímetro (1 mm).

Cuando se compruebe la horizontalidad del pavimento, y aparezcan pendientes superiores a cinco décimas por cien (0.5%).

#### **Azulejos**

Los azulejos estarán fabricados a base de hidróxido de aluminio hidratado con impurezas ferromagnéticas (arcilla), totalmente exentos de cal, cocidos a temperaturas superiores a 900 °C y posteriormente prensados, presentarán una superficie esmaltada impermeable, uniforme e inalterable a los ácidos, lejía y a la luz.

#### **Alicatados**

Antes de la colocación de los azulejos, éstos se habrán mojado previamente hasta su completa saturación y dejado orear a la sombra un mínimo de 12 horas. Se recibirán con mortero de cemento y arena de río en relación 1/4.



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

El paramento para alicatar estará humedecido, limpio y aplomado. Se comenzará su ejecución a partir de una regla que nos marcará el nivel superior de la solería, comenzándose la colocación de los azulejos aplicándose la pasta de forma que cubra toda la cara posterior y cuidándose de que no se interponga en las juntas, se ajustará sobre el soporte a golpe y se rellenarán una vez colocado el azulejo, los huecos que pudieran quedar. La capa del mortero de agarre deber tener un canto aproximado de 1 cm.

Posteriormente a la fijación del azulejo se le dará una lechada de cemento blanco PB-250 principalmente en las juntas, limpiándose a las 12 horas con un estropajo seco.

**Enfoscados**

En enfoscados exteriores vistos será necesario hacer un llagueado en recuadros para evitar agrietamientos.

En los techos exteriores se cortará el paso del agua mediante goterón.

Cuando el espesor del enfoscado sea superior a quince milímetros (15 mm) se realizará por capas sucesivas sin superar este espesor.

**Acabados**

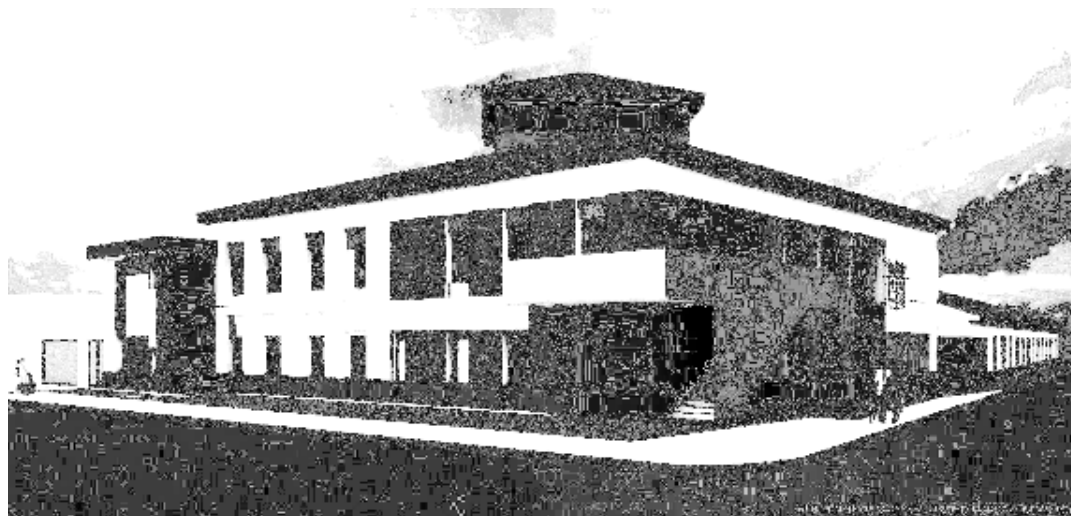
**habitabilidad**

Revestimientos exteriores	Eficiencia Energética de las Instalaciones de Iluminación DB HE 3 DB HE
Revestimientos interiores	DB HE
Solados	DB HE
Cubierta	DB HE
otros acabados	DB HE

**Acabados**

**seguridad**

Revestimientos exteriores	Reacción al fuego Propagación exterior DB SI 2 DB SI
Revestimientos interiores	DB SI
Solados	DB SI
Cubierta	DB SI
otros acabados	DB SI



PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS  
“SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.

**b) CUADROS RESUMEN DE LOS ACABADOS EXTERIORES.**

PANEL COMPOSITE\_ FACHADA VENTILADA  
COLORES



Copper Patina



Corten Steel 1



Corten Steel 2

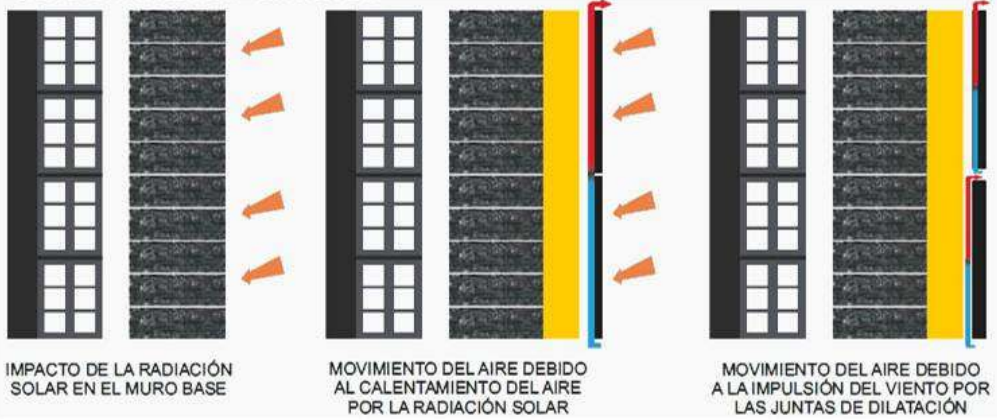
ACABADOS\_ imitación COOPER PATINA y CORTEN STEEL





PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.

SISTEMA FACHADA VENTILADA



Panel COMPOSITE ALUMINIO

	Propiedades Unidades	Esesor total (mm)	Esesor metal (mm)
<b>Producto</b>	<b>laron pe<sup>®</sup></b>	3 - 4 - 6	0,5 Ext / 0,5 Int
	<b>laron fr<sup>®</sup></b>		
	<b>laron wood<sup>®</sup></b>	3 - 4 - 6	0,5 Ext / 0,5 Int
	<b>laron metals<sup>®</sup></b> acero inoxidable (acabado 2D)	3 - 4 - 6	0,25 Ext / 0,20 Int
	<b>laron metals<sup>®</sup></b> acero inoxidable (acabado Wf30 brushed)		0,25 Ext / 0,20 Int
	<b>laron metals<sup>®</sup></b> cobre		0,3 Ext / 0,3 Int
	<b>laron metals<sup>®</sup></b> latón		0,3 Ext / 0,3 Int
<b>laron metals<sup>®</sup></b> self W. Zinc	0,5 Ext / 0,5 Int		

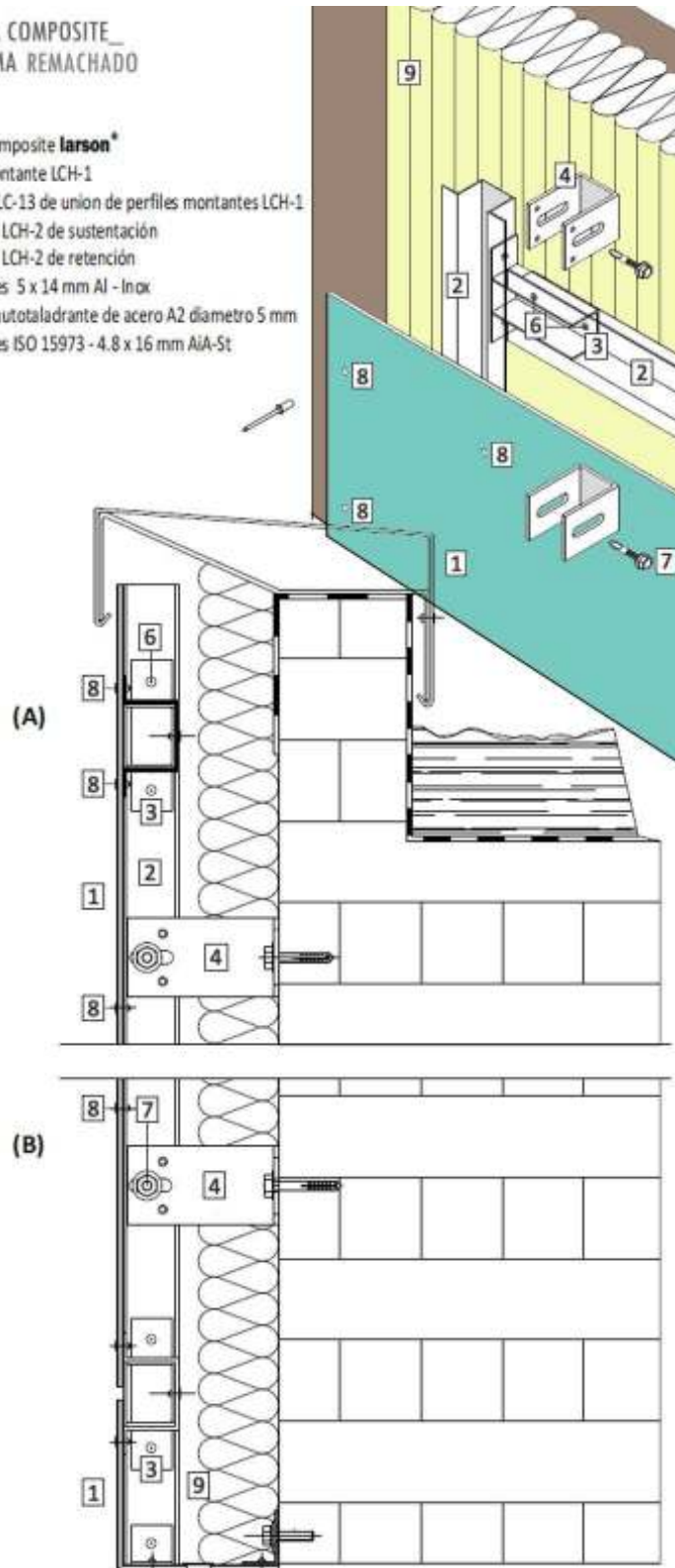




PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.

PANEL COMPOSITE\_ SISTEMA REMACHADO

1. Panel Composite **larson**<sup>®</sup>
2. Perfil montante LCH-1
3. Angular LC-13 de union de perfiles montantes LCH-1
4. Ménsula LCH-2 de sustentación
5. Ménsula LCH-2 de retención
6. Remaches 5 x 14 mm Al -Inox
7. Tornillo autotaladrante de acero A2 diametro 5 mm
8. Remaches ISO 15973 - 4.8 x 16 mm AIA-St
9. Aislante



PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.

FACHADAS\_ESTADO REHABILITADO  
ACTUACIONES SOBRE LOS CERRAMIENTOS EXISTENTES

1. Fachadas NORTE, SUR, ESTE y OESTE sin fachada ventilada - Revestimiento acrílico pétreo PINTURAS.

EN EDIFICIO CON UNA PLANTA- NORTE\_OESTE

ALERO PINTADO MARRON OSCURO

PARED, BLANCO sobre acab. actual

ZOCALO, BALDOSA IMIT. PIZARRA N.

EJEMPLOS- ALEROS EN MARRON OSCURO



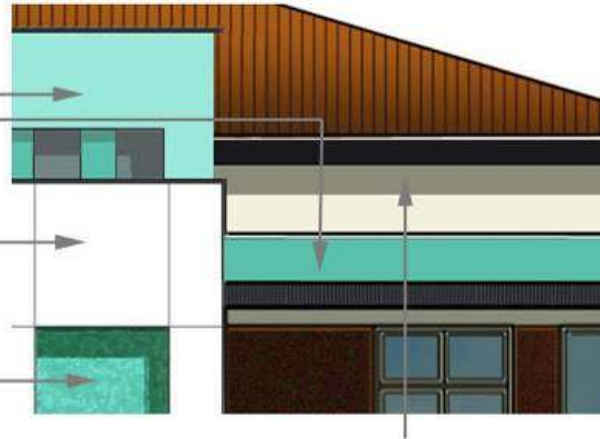
**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**EN EL EDIFICIO CON DOS PLANTAS- ÁREA RESIDENCIAL**

PARTE SUPERIOR DE LAS TORRES DE ASCENSOR  
SOBRE REVOCO BLANCO - PINTURA IMITACIÓN  
COBRE PATINADO (VERDE TURQUESA).

FACHADA AQUAPANEL

FACHADA COMPOSITE



ALEROS DEL CUERPO PRINCIPAL DEL EDIFICIO EN DOS ALTURA. PINTURA GRIS OSCURO

**EJEMPLO. ACABADO BLANCO - COMPOSITE COOPER PATINA - ALERO GRIS OSCURO**



LOS ALEROS DEL CUERPO DE LA EDIFICACION EN UNA SOLA PLANTA - PINTADO MARRÓN OSCURO  
EL VUELO DE LA NUEVA CUBIERTA DECK Y EL ALERO EN VOLADIZO EN CHAPA LACADA EN GRIS OSCURO.



ALERO P. MARRÓN OSC.

ALERO CHAPA GRIS OSC.

PINTURA P. BLANCO

ZOCALO IMIT. PIZARRA





**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**CARPINTERÍAS EXTERIORES**

Todas las carpinterías exteriores actuales (aluminio si RPT y vidrio monolítico) serán sustituidas por nuevas carpinterías de PVC (perfil -2\_3 capas y vidrios tipo Climalit con cámara de 12mm).

**IMAGEN -VENTANAS ACTUALES.**



**NUEVAS VENTANAS EN PVC y VIDRIOS CON CÁMARA DE 12 mm.**



**SOFTLINE Doble Junta 70**

- ✓ 5 cámaras y 70 mm de profundidad
- ✓  $U_f = 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$
- ✓ Estética recta y redondeada
- ✓ Acristalamiento hasta 42 mm
- ✓ Alta calidad a precio competitivo

**COMPARATIVA**

**ELECCIÓN\_ VIDRIO BAJO EMISIVO (4.12.4mm)**

**Transmitancia térmica del hueco ( $\text{W/m}^2\text{K}$ )**

Vidrio (70%)		Marco (30%)			PVC <sup>7</sup> U=1,8
		Metálico U=5,7	Metálico RPT <sup>5</sup> U=4	Madera <sup>6</sup> U=2,5	
Monolítico 4mm	U=5,7	5,7	5,2	4,7	4,5
4-6-4	U=3,3	4	3,5	3,0	2,8
4-12-4	U=2,9	3,7	3,2	2,7	2,5
4-6-4 bajo emisivo <sup>8</sup>	U=2,5	3,5	3,0	2,5	2,3
4-12-4 bajo emisivo <sup>8</sup>	U=1,7	2,9	2,4	1,9	1,7



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**6 SISTEMAS DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES.**

(Ver la descripción completa de los sistemas en memorias específicas anejas a este proyecto)

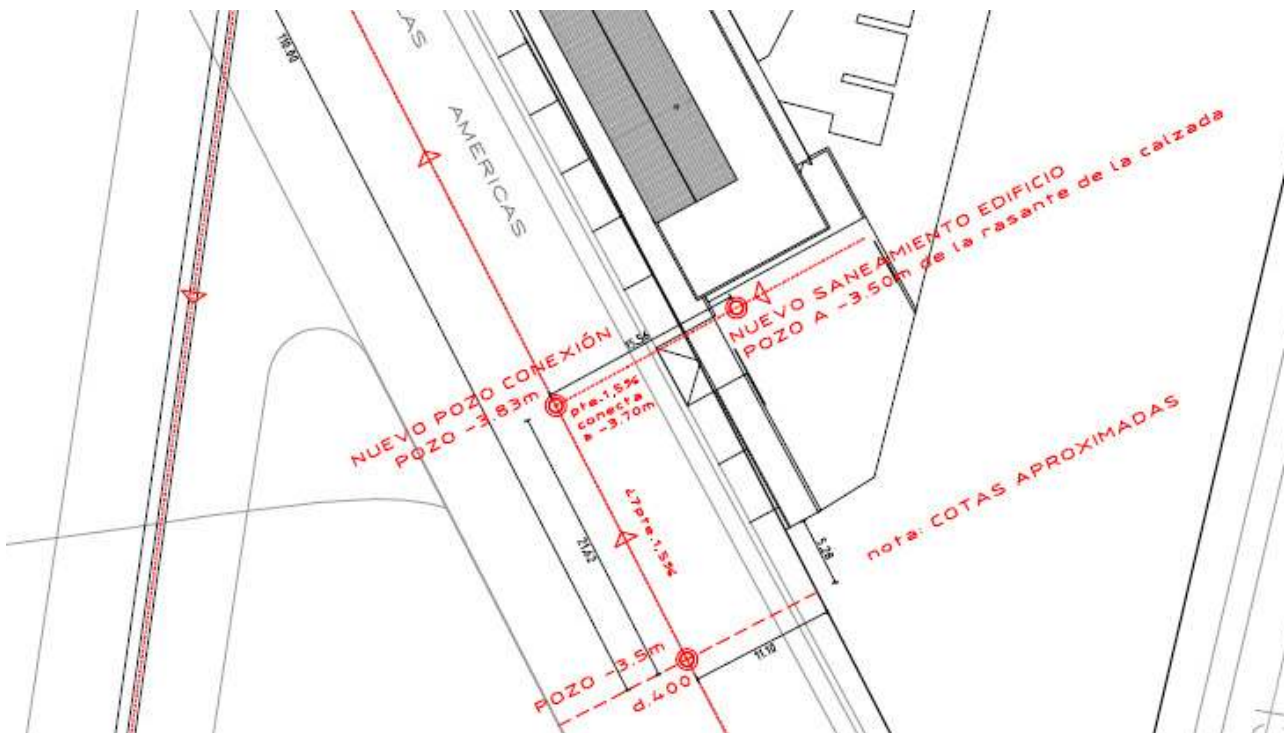
**RESUMEN:**

- **INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO.**

Evacuación a la red pública de alcantarillado. La red municipal es unitaria, la red interior de saneamiento del edificio es separativa hasta el último pozo de registro situado en el límite con la avenida de la Américas.

El saneamiento en el frente del edificio, en esa avenida será superior a -3,8m y el diámetro del colector municipal es 400mm. Se acometerá a la red general con tubo de pvc corrugado 315mm, en la generatriz superior del colector municipal.

Se estima que la red municipal tiene capacidad suficiente para esta evacuación. La cota de alcantarillado (+- 3,80) es superior a la cota de evacuación (+-3,50) por tanto la evacuación será por gravedad. En esta zona de la avenida de las Américas el colector municipal citado (400mm) conecta con el emisario que va a la depuradora EDAR que esta a una cota superior a -5,00m.



➤ **DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE EVACUACIÓN**

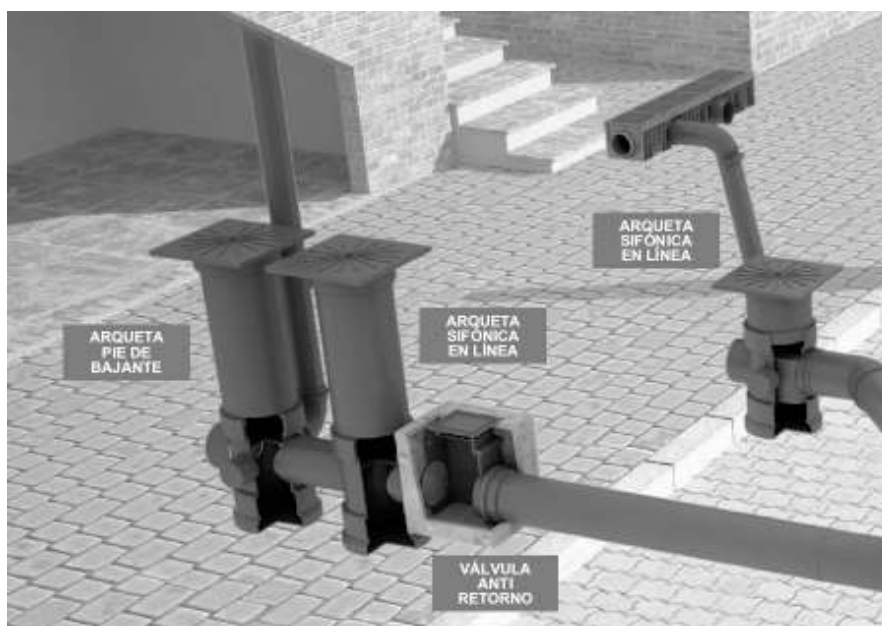
Para la evacuación (saneamiento general del edificio) se utilizará el SISTEMA COLECTOR de JIMTEN, que es un sistema modular de elementos fabricados en pvc, que permite la realización de la red de evacuación de aguas residuales, fecales y pluviales. Este sistema permite realizar fácilmente el mantenimiento desde la superficie, utilizando equipos de limpieza mecánicos o con agua a presión, así como su inspección mediante cámaras móviles. De esta forma se evita el acceso de operarios como medida de seguridad.





**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**SISTEMA COLECTOR- JIMTEN**



• **INSTALACIÓN –AF / ACS-**

➤ **MATERIAL UTILIZADO EN LA DISTRIBUCIÓN DENTRO DE LA INSTALACIÓN**

Tuberías Polibutileno (PB). Clase 2 10 Bar. Sistema de unión Push-Fit.

Diámetros de tubos utilizados:

- PB 16x1,8 (∅ int 12,4). Clase 2 = 10 Bar.
- PB 20x2,3 (∅ int 15,4). Clase 2 = 10 Bar.
- PB 25x2,3 (∅ int 20,4). Clase 2 = 10 Bar.
- PB 32x2,9 (∅ int 26,2). Clase 2 = 10 Bar.
- PB 40x3,7 (∅ int 32,6). Clase 2 = 10 Bar.

➤ **CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA INSTALACIÓN Y DISTRIBUCIÓN.**

En los aparatos y equipos de la instalación, la llegada de agua se realizará de tal modo que no se produzcan retornos. La distribución se realizará mediante derivaciones horizontales, junto al techo o en todo caso, a un nivel por encima de cualquier aparato, manteniéndose horizontalmente en este nivel y arrancando desde la misma vertical y hacia abajo las derivaciones de los aparatos.

Se dispone de una red de retorno para ACS que discurrirá paralelamente a las de impulsión. Se dispondrá una bomba de recirculación doble, de montaje paralelo o "gemelas", funcionando de forma análoga a como se especifica para las del grupo de presión de agua fría.

Para soportar adecuadamente los movimientos de dilatación por efectos térmicos deben tomarse las precauciones siguientes:

- en las distribuciones principales deben disponerse las tuberías y sus anclajes de tal modo que dilaten libremente, según lo establecido en el RITE
- en los tramos rectos se considerará la dilatación lineal del material, previendo dilatadores si fuera necesario, cumpliéndose para cada tipo de tubo las distancias que se especifican en el Reglamento antes citado.
- Irán calorifugadas tanto la distribución de agua fría como caliente y retorno de ACS en todo su recorrido conforme a CTE. y RITE.

En los puntos de consumo la presión mínima debe ser: 100 kPa para grifos comunes y 150 kPa para fluxores y calentadores. 3 La presión en cualquier punto de consumo no debe superar 500 kPa.

Los grifos de los lavabos y las cisternas deben estar dotados de dispositivos de ahorro de agua.



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

Se adopta la solución de distribuidor en anillo en edificios tales como los de uso sanitario, en los que en caso de avería o reforma el suministro interior deba quedar garantizado.

Deben disponerse llaves de corte en todas las derivaciones, de tal forma que en caso de avería en cualquier punto no deba interrumpirse todo el suministro. A la entrada de los cuartos húmedos debe disponerse una llave general de corte tanto en la derivación de AF como ACS.

La red general de distribución se dispondrá a una distancia no menor de 30cm de toda la conducción o cuadro eléctrico NTE-IFC.

La conducción de ACS se dispondrá a una distancia superior a 4 cm de la de AF y nunca por debajo de esta NTE-IFC.

• **INSTALACIONES TERMICAS Y VENTILACIÓN.**

El presente proyecto, conlleva la realización de:

- UN SISTEMA DE CALEFACCIÓN POR SUELO RADIANTE Y REFRIGERACIÓN POR FANCOILS, ALIMENTADOS AMBOS POR UNA ENFRIADORA DE AGUA.
- LA REALIZACIÓN DE UN SISTEMA DE VENTILACIÓN CON RECUPERADORES DE CALOR. La totalidad de la impulsión de aire primario de los recuperadores de calor, se mezcla con el retorno de los distintos fancoils de estancias, permitiendo así que el aire de ventilación entre a la estancia a una temperatura adecuada. No se pretende que los fancoils calefaccionen las estancias en invierno, pero sí que el aire de ventilación que en invierno se introduzca en las estancias, quede atemperado hasta unos 21º C, de tal forma que no constituya ni ganancia ni pérdida de calor a vencer por el suelo radiante. En verano, el sistema de refrigeración se realizará íntegramente con los fancoils, no utilizando en modo alguno el suelo radiante a modo de suelo refrigerante. La potencia nominal de la enfriadora de agua de climatización es de 199 KW en modo frío y 226 KW en modo calor. Los generadores de calor y frío utilizados, tienen los coeficientes de eficiencia energética en modo calor (COP) y frío (EER):  
 Enfriadora agua ACS Fujitsu Midyline 101 .....COP = 3,7  
 Enfriadora agua clima Fujitsu Cha/k/WP/726 .....COP = 3,1
- UN SISTEMA DE GENERACIÓN DE ACS POR ENFRIADORA DE AGUA, potencia nominal de 40,2 KW (sólo modo calor). combinada con colectores solares.  
 Por tanto, la potencia de generación de calor es de 266 KW, mientras que la potencia de generadores de frío es de 199 KW > 70 KW.
- SISTEMA DE APROVECHAMIENTO SOLAR PARA PRODUCCIÓN DE ACS.

➤ **MATERIAL UTILIZADO EN LA DISTRIBUCIÓN DE LA LA CALEFACCIÓN POR SUELO RADIANTE.**

Equipo	Descripción
<b>Tipo 1</b>	sistema de calefacción por suelo radiante "UPONOR IBERIA", compuesto por colector modular plástico para 8 circuitos de 1" de diámetro alojado en armario, unido a 8 circuitos de agua a baja temperatura con tubería de polietileno reticulado (PE-X) con barrera de oxígeno (EVAL) y capa de protección de PE modificado, PRO EvalPEX fijado sobre panel portatubos aislante de 1450x850 mm y 11 mm de espesor, de poliestireno expandido (EPS), de 30 kg/m³ de densidad, capa de mortero autonivelante, con aditivo especial
<b>Tipo 2</b>	sistema de calefacción por suelo radiante "UPONOR IBERIA", compuesto por colector modular plástico para 4 circuitos de 1" de diámetro alojado en armario, unido a 4 circuitos de agua a baja temperatura con tubería de polietileno reticulado (PE-X) con barrera de oxígeno (EVAL) y capa de protección de PE modificado, PRO EvalPEX fijado sobre panel portatubos aislante de 1450x850 mm y 11 mm de espesor, de poliestireno expandido (EPS), de 30 kg/m³ de densidad, capa de mortero autonivelante, con aditivo especial
<b>Tipo 3</b>	sistema de calefacción por suelo radiante "UPONOR IBERIA", compuesto por colector modular plástico para 6 circuitos de 1" de diámetro alojado en armario, unido a 6 circuitos de agua a baja temperatura con tubería de polietileno reticulado (PE-X) con barrera de oxígeno (EVAL) y capa de protección de PE modificado, PRO EvalPEX fijado sobre panel portatubos aislante de 1450x850 mm y 11 mm de espesor, de poliestireno expandido (EPS), de 30 kg/m³ de densidad, capa de mortero autonivelante, con aditivo especial



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

• **CALIDAD DEL AIRE INTERIOR – VENTILACIÓN.**

La calidad del aire interior que se precisa para el uso del local que nos ocupa es IDA 2  
Con estos valores el IDA 2, obtenemos:

$$Q = 8820 \text{ m}^3/\text{h}$$

De esta manera, el caudal total que precisa el local es superior a 1800 m<sup>3</sup>/h por lo que será necesario instalar un recuperador de entalpía del aire extraído.

Se opta por utilizar cuatro recuperadores de calor con batería de calentamiento con filtrado F7+F8 (F8 en caja de filtrado independiente) en impulsión y F7 en retorno, sistema de programación y gestión. Ejemplo: S&P CADB-D 30 CH DP25 F7 BASIC + CAFIL-355 + AFR-F8 o equipo equivalente. Incluso sifón de desagüe de drenaje de recuperador.

Se diseña el sistema de ventilación, de tal forma que los recuperadores atiendan (en función de las estancias a las que atienden) un caudal que oscila entre 2200 y 2997 m<sup>3</sup>/h.

• **SOLAR TÉRMICA**

Datos generales (la descripción detallada en anejo “Memoria RITE”).

Puesto que Pedro Muñoz se encuentra en la provincia de Ciudad Real, le asignaremos la radiación solar sobre superficie horizontal correspondiente a Ciudad Real.

Para conocer la radiación solar sobre superficie inclinada, se multiplica la radiación sobre superficie horizontal (H) por el coeficiente correspondiente a la inclinación elegida (k).

La inclinación óptima para los captadores coincide con la latitud del lugar que ya se ha mencionado es de 39° y 24', por lo que el coeficiente correspondiente es de inclinación 40°.

Sin embargo, se sobreinclinan los captadores 10° respecto a esa inclinación óptima de 40°. El motivo es que el ángulo óptimo para la inclinación del captador es en realidad la latitud del lugar menos la declinación de La Tierra. Lo que ocurre, es que la declinación varía cada día del año, valiendo cero, en el equinoccio de primavera, 23,45° en el solsticio de verano, cero nuevamente en el equinoccio de otoño y -23,45° en el solsticio de invierno. Es decir, que en la temporada invernal (noviembre a marzo) la declinación es negativa con un valor medio superior (en valor absoluto) a 10°. Es por esto, que al sobreinclinar los paneles, se consigue que una mayor captación en invierno, una menor captación en verano, y en conjunto una menor captación en todo el año. Puesto que en verano será preciso disipar parte del calor captado, y al no utilizar máquinas de sorción o similares, resulta claro que es más conveniente sobreinclinar hasta 50°.

**TIPO DE CAPTADOR.**

El número total de captadores del modelo seleccionado es de 17 captadores.

Elegimos un captador denominado “PLACA ÉLITE DE DAITSU CON TUBOS DE VACÍO” y con las siguientes características:

Rendimiento óptico $\eta_0$	0,795
Factor de pérdidas a1 (W/(m <sup>2</sup> K))	1,985
Factor de pérdidas a2 (W/(m <sup>2</sup> K <sup>2</sup> ))	0,0117
Superficie de absorción (m <sup>2</sup> )	1,4
Superficie bruta (m <sup>2</sup> )	1,6

El VOLUMEN DE DEPÓSITOS INTERACUMULADORES es de 1500+750 litros, resultando un total de 2250 litros



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

Puesto que la superficie total de captadores es igual o inferior a 25 m<sup>2</sup>, elegimos un acumulador con intercambiador incorporado. En concreto, instalaremos un depósito inter-acumulador de 750 litros y otro de 1500 litros.

El INTERCAMBIADOR DE PLACAS seleccionado (ver esquema de principio) es el modelo M3-FM17 de Salvador Escoda.

En el caso que nos ocupa, el fluido será agua con propilenglicol al 33%.

Con todo lo anterior, nuestra solución de compromiso resulta en un caudal de 3300 (l/h). De ellos, 2135 circularán por el agrupación de los 11 paneles y 1165 por la agrupación de los seis paneles.

**BOMBAS**

- Bomba PACS1 (del grupo de los 11 colectores): Esta bomba deberá ofrecer 8,5 mca para un caudal de 2160 l/h. Ejemplo: Ebara Etherma-B 3-100-2 o equipo de similares características. Con conexión de 40 mm (diámetro exterior) y alimentación trifásica.
- Bomba PACS2 (del grupo de los 6 colectores): Esta bomba deberá ofrecer 9,5 mca para un caudal de 1160 l/h. Ejemplo: Ebara Etherma-B 3-100-2 o equipo de similares características. Con conexión de 40 mm (diámetro exterior) y alimentación trifásica.
- Bomba de recirculación de ACS: Esta bomba circuladora de doble rotor, deberá ofrecer 2 mca para un caudal de 2000 l/h.

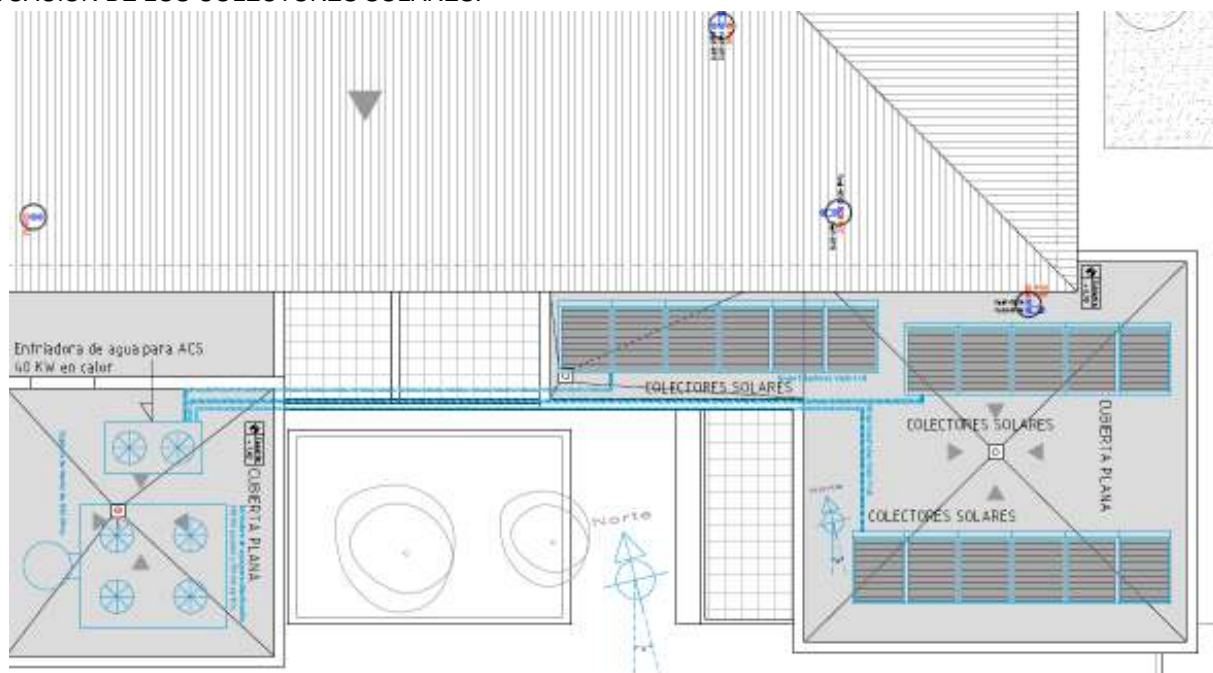
VASO DE EXPANSIÓN: POTERMIC SERIE SOLARVAREM LR de 40 litros (puede seleccionarse cualquier otro de capacidad superior a 29 litros y presión máxima de 6 bares).

LAS TUBERÍAS llevarán protección de 30 mm cuando el material de la coquilla tenga una conductividad térmica de 0,04 W/(m<sup>2</sup>K) a 10 °C. Utilizaremos coquilla a base de espuma elastomérica con una conductividad de 0,036 W/(m<sup>2</sup>K) a 10 °C, ejemplo: Armaflex SH-25X018.

**SISTEMA DE APOYO.**

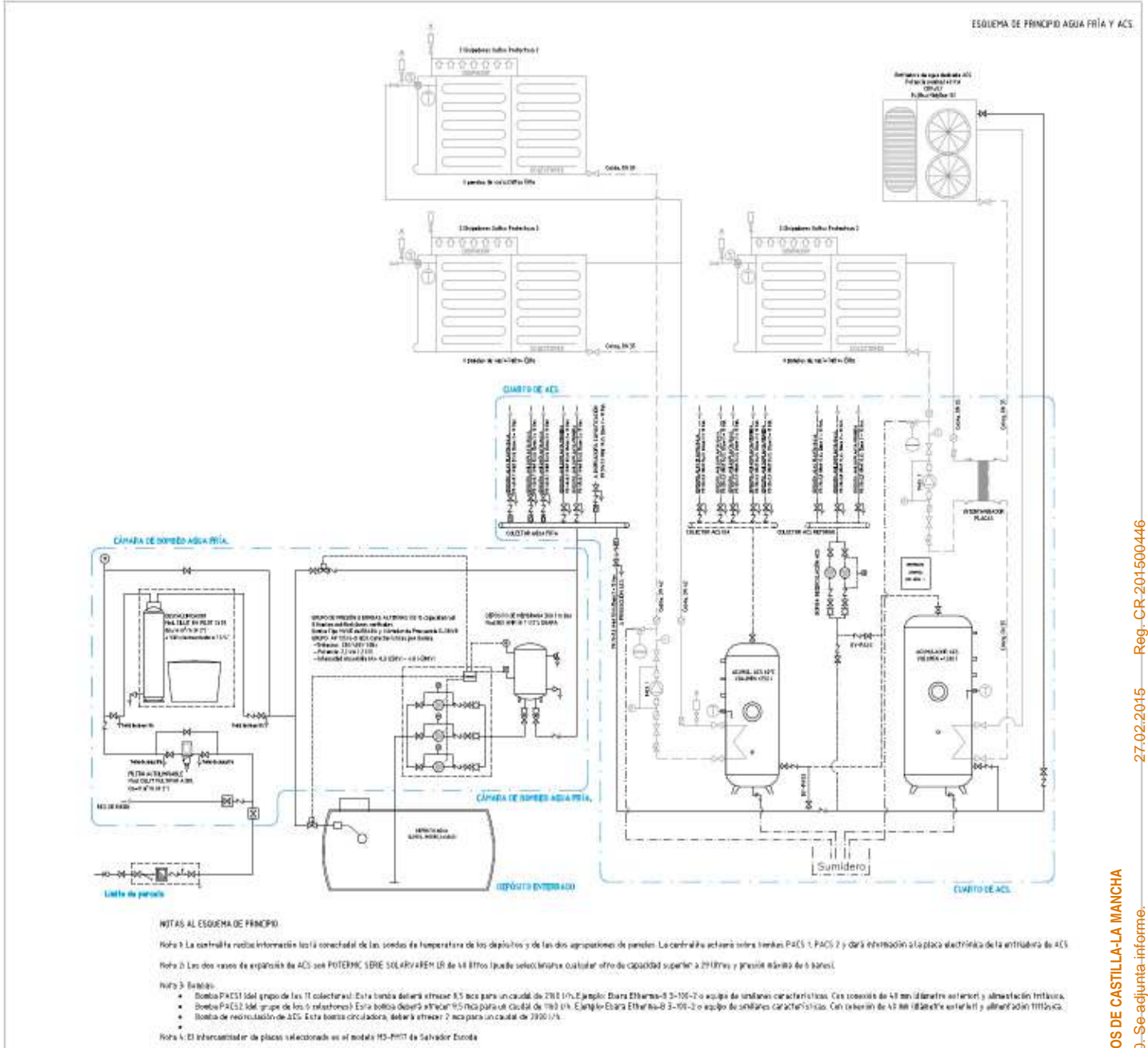
El sistema de apoyo será en el caso que nos ocupa, una enfriadora de agua Fujitsu Midyline 101, con 40 KW de potencia térmica nominal, que trabaja en apoyo sobre el depósito de interacumulación inicial.

**SITUACIÓN DE LOS COLECTORES SOLARES.**



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**ESQUEMA DE PRINCIPIO**



• **INSTALACIÓN DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.**

Datos generales (la descripción detallada, en anejo “Memoria protección contra incendios –PCI.”).

**SEÑALIZACIÓN DE SALIDAS Y VÍAS DE EVACUACIÓN**

Las salidas de planta y los puntos indicativos de dirección de evacuación, estarán señalizados con rótulos de salida y flechas de salida respectivamente. Todos ellos contarán con alumbrado normal y de emergencia, o estarán realizadas en material fotoluminiscente conforme a UNE 23035-4:2003.





## PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.

### EXTINTORES

Existe al menos un extintor portátil de eficacia mayor o igual que 21A-113B, por cada 15 m del recorrido de evacuación, así como en las proximidades de los locales de riesgos especial, señalizado mediante señal indicativa de 21x21 cm, con alumbrado normal y de emergencia, o realizadas en material fotoluminiscente conforme a UNE 23035-4:2003.

Igualmente, existe un extintor de eficacia mayor o igual que 21A-113B en las proximidades exteriores de los locales de riesgo especial.

En el edificio que nos ocupa, existen un total de 20 extintores de polvo polivalente y un extintor de CO<sub>2</sub>.

### COLUMNA SECA

No es precisa la instalación de columna seca, ya que la altura de evacuación no es superior a 24 m.

### SISTEMA DE ALARMA DE INCENDIOS

En tanto que se trata de una residencia de ancianos, el uso asimilable de la zona residencial es de hospitalario.

En uso hospitalario se precisa tanto sistema de detección como sistema de alarma de incendios. Ver descripción conjunta del sistema en memoria específica.

### SISTEMA DE DETECCIÓN DE INCENDIOS

Se ha optado por un sistema de detección de incendios de tipo algorítmico. La canalización para el sistema de detección y alarma de incendios, se realizará mediante tubo de 20 mm de diámetro corrugado conforme a la norma UNE 61386-22. En el interior del tubo se alojará cable de 1,5 mm<sup>2</sup> en sistema de 2 o 3 hilos (según fabricante). En todos los tramos, el cable deberá cumplir al menos ser libre de halógenos, trenzado y apantallado.

El sistema de detección está compuesto por:

- Detectores ópticos:
- Detectores termovelocimétricos:
- Pulsadores manuales:
- Avisadores acústico-ópticos:
- Retenedor de puertas:
- Central de detección de incendios algorítmica de 8 lazos:

### HIDRANTES EXTERIORES

Puesto que la superficie es superior a 2000 m<sup>2</sup>, son necesarias dos hidrantes.

Así, dispondremos un sistema compuesto por hidrantes exteriores de tipo arqueta.

Para alimentar el sistema de hidrantes, se dispondrá una acometida y contador de arqueta exclusivo a tal efecto, con el diámetro que se indica en planos.

Las hidrantes instaladas serán de 80 mm, se ajustarán a lo establecido en la norma UNE 23.407.

### INSTALACIÓN AUTOMÁTICA DE EXTINCIÓN

No se precisa instalación automática de extinción. Sin embargo, se dota a la cocina de un sistema automático de extinción a fin de que no se considere local de riesgo especial.

El sistema automático de extinción de la cocina está compuesto por un sistema de agua nebulizada.

Se instala un sistema de rociadores automáticos, asociado a las cortinas parallamas. El sistema y sus elementos, se describe en la sección de planos.

Se instalan un total de 12 rociadores de funcionamiento simultáneo, con un caudal cada uno de ellos de 72 l/min. Puesto que su función es garantizar la EI de la cortina parallamas durante 90 minutos, el volumen de acumulación para el servicio de los rociadores asociados a las cortinas parallamas es de 78 m<sup>3</sup>. Puesto que se utilizará un único depósito/aljibe para el abastecimiento del servicio de BIES y de rociadores, el volumen total del aljibe de PCI es de 90 m<sup>3</sup>.



## PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.

### BOCAS DE INCENDIO EQUIPADAS

Puesto que el uso es hospitalario (asimilado por DBSI) y la superficie construida de la edificación es superior a 500 m<sup>2</sup> se precisan bocas de incendio equipadas de 25 mm. Se instalan un total de 9 bocas de incendio equipadas de 25 mm. Para el diseño del sistema de extinción con bocas de incendio se han seguido los criterios que indica el Real Decreto 1942/1993. Las bocas de incendio equipadas (BIE) pueden ser de los tipos BIE de 45 mm y BIE de 25 mm.

### DEPOSITO PCI

El aljibe de pci contará con 90000 litros útiles (78000 para rociadores de las cortinas parallamas y 12000 paa BIES).

El grupo de pci será para caudal total de 64 m<sup>3</sup>/h y presión igual o superior a 8,0 bar. Será de tipo "monobloque" con todos los elementos montados y suministrados por fabricante, incluso cuadro eléctrico, bombas, depósito de membrana,.... Contará sólo con dos bombas (jockey y eléctrica) ya que la bomba diesel no será necesaria al disponer de grupo electrógeno.

Las tuberías del sistema se realizarán en acero negro excepto en su parte enterrada que se realizará con polietileno.

Para alimentar el sistema del depósito de PCI para BIES, se dispondrá una acometida y contador de fachada exclusivo a tal efecto, con el diámetro que se indica en planos.

Los diámetros de tuberías a utilizar así como las acometidas para el suministro de hidrantes y el aljibe de BIESse indican en cada tramo en los planos correspondientes.

- **INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES.**

Datos generales (la descripción detallada, en anejo "Memoria de electricidad (5.3) y memoria de telecomunicaciones (5.6).).

### ELECTRICIDAD

Puesto que la ocupación que se ha calculado para el presente proyecto es superior a 300 personas, es preciso disponer de suministro de socorro además del suministro normal. El presente edificio debe asimilarse a uso hospitalario. En este sentido, sería preciso disponer de suministro de reserva.

Para el suministro normal, la energía eléctrica se tomará en baja tensión desde la CPM. La tensión que alimenta al edificio será de 400 y 230 V, entre fase-fase y fase-neutro respectivamente.

Para el suministro de reserva, la energía se tomará de un grupo electrógeno cuya potencia no será inferior al 25% de la potencia contratada. Así, para el caso que nos ocupa bastaría con un grupo electrógeno de 50 Kw de potencia activa en servicio continuo. Lo que satisface ampliamente el mínimo exigido.

CAJA GENERAL DE PROTECCIÓN: será Ref. AR-TtEI-250A-UF de UNIÓN FENOSA.

CONTADOR: será del tipo trifásico electrónico combinado y estará ubicado en el cuerpo superior de las envolventes de la caja general de protección.

DERIVACIONES INDIVIDUALES: de la CPM partirá una línea de 3x240+Nx240 mm<sup>2</sup> Al (en sistema unipolar). El tubo será de 160 mm de diámetro, estará realizado en PEAD conforme a UNE 50086-2-4, y será de color rojo. Comúnmente se conoce a este tubo como Decaplast 160 rojo. La derivación individual discurre enterrada hasta el cuadro general de la edificación alojado en el cuarto de electricidad. Al discurrir enterrada es imprescindible realizarla con cable tipo RZ1-K, con nivel de aislamiento 0,6/1 KV.

Las envolventes de los cuadros se ajustarán a las normas UNE 20.451 y UNE-EN 60.439 -3, con un grado de protección mínimo IP 30 según UNE 20.324 e 1K07 según UNE-EN 50.102.

Se ha considerado la instalación de dispositivo de protección contra sobretensiones, de origen atmosférico en el origen de la instalación, según ITC-BT-23, porque es preciso recordar que la instalación que nos ocupa cuenta con pararrayos.



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS  
“SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**PREVISIÓN DE CARGAS**

<b>PREVISION DE CARGAS DE LA RESIDENCIA</b>				
<i>Potencia del edificio:</i>				
<b>Centralización</b>	<b>Equipo</b>	<b>Asignación a circuito</b>	<b>Potencia (W)</b>	<b>P. Nor. (W)</b>
Suministro para único usuario	Generales	NA	175402	
	Emergencia/grupo	NA	50000	
	Total local simultánea		225402	195402
La potencia total simultánea del local es:				195402

**TELECOMUNICACIONES****DESCRIPCIÓN DE LA RED DE RTV**

Los servicios de radiodifusión FM, DAB y televisión terrestre, parten de los equipos de captación sitios en mástil fijo sobre tramo de terminación de torreta anclada a placa de fijación en cubierta. Los tres cables coaxiales de salida de cada una de las tres antenas mencionadas, se llevan hasta la central amplificadora programable de 8 filtros, sita en el Registro de cabecera. La distribución desde la cabecera de RTV se realiza con cable de baja atenuación tipo TR 165 de Televés o similar, y con cable normal tipo T100 de Televés o similar (con malla de cobre). Igualmente se utilizan derivadores y repartidores de distribución. La ubicación de las tomas de RTV así como el esquema de la instalación de RTV puede consultarse en la sección de planos.

**DESCRIPCIÓN DE LA RED DE ÁREA LOCAL (VOZ/DATOS)**

Se dispondrá una red de área local para acceso a internet. La red estará compuesta por un router de 4 puertos Gigabit 1000 Base-T (Ej: D-Link DCM 702), ubicado en el interior del rack. Hasta este router de 4 llegaremos con una línea de TB con ADSL desde uno de los PAU dobles de TB, sito en el RTR. Desde el router, saldremos con cable Cat 6 UTP hasta tres switch de 48 puertos y un switch de 24 puertos sitios en los distintos rack del edificio. Las referencias o equipos de ejemplo para los switch se indican en la leyenda de telecomunicaciones de los planos.

**DESCRIPCIÓN DE LA INSTALACIÓN DE MEGAFONÍA Y AVISOS GERIÁTRICOS**

Se dispondrá una instalación de megafonía para dar avisos en las zonas de circulación de la residencia y todas las estancias del centro de día, la instalación proyectada permitiría también el funcionamiento a modo de hilo musical. El sistema contará con un pupitre de llamadas con micrófono, para poder transmitir avisos. Se contará igualmente con un sistema de tres videoporteros para gestionar el acceso a la residencia y al centro de día. Se dispone de un sistema de gestión de avisos geriátricos que permite el intercambio de mensajes vocales.

**7 EQUIPAMIENTO:**

No se interviene.

-----



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS  
“SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

## **8 NORMATIVA TÉCNICA DE APLICACIÓN**

<b>NORMATIVA NACIONAL</b>		
<b>Titulo</b>	<b>disposición</b>	<b>publicación</b>
LOE. LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Ley 38/99	BOE. 06-NOV-1999
CTE. CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN	R.D. 314/06	BOE. 28-MAR-2006
GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN	R.D. 105/08	BOE. 13-FEB-2008
<b>ESTRUCTURAS</b>		
DB SE SEGURIDAD ESTRUCTURAL	R.D. 314/06	BOE. 28-MAR-2006
DB SE-AE SEGURIDAD ESTRUCTURAL. ACCIONES EN LA EDIFICACIÓN	R.D. 314/06	BOE. 28-MAR-2006
NCSR-02 NORMA DE CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTE	R.D. 997/02	BOE. 19-JUN-2002
DB SE-A SEGURIDAD ESTRUCTURAL-ACERO	R.D. 314/06	BOE. 28-MAR-2006
DB SE-C SEGURIDAD ESTRUCTURAL. CIMENTOS	R.D. 314/06	BOE. 28-MAR-2006
DB SE-F SEGURIDAD ESTRUCTURAL-FABRICAS	R.D. 314/06	BOE. 28-MAR-2006
DB SE-M SEGURIDAD ESTRUCTURAL-ESTRUCTURAS DE MADERA	R.D. 314/06	BOE. 28-MAR-2006
RC-08 . INSTRUCCIÓN PARA LA RECEPCION DE CEMENTOS	R.D. 956/08	BOE. 19-JUN-2008
EHE-08 INSTRUCCIÓN ESPAÑOLA DE HORMIGÓN ESTRUCTURAL	R.D. 1/08	BOE. 22-AGO-2008
<b>INCENDIO</b>		
DB SI SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO	R.D. 314/06	BOE. 28-MAR-2006
CLASIFICACION DE LOS PRODUCTOS DE LA CONSTRUCCION POR SU RF	R.D. 312/05	BOE. 02-ABR-2005
REGLAMENTO DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS EN LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES	R.D. 2267/04	BOE. 17-DIC-2004
REGLAMENTO DE INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	R.D. 1942/93	BOE. 14-DIC-1993
<b>UTILIZACION</b>		
DB SU SEGURIDAD DE UTILIZACION	R.D. 314/06	BOE. 28-MAR-2006
CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN ESPACIOS PUBLICOS Y EDIFICACIONES	R.D. 505/07	BOE. 11-MAY-2007
MEDIDAS MINIMAS SOBRE ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS	R.D. 556/89	BOE. 23-MAY-1989
<b>SALUBRIDAD</b>		
DB HS SALUBRIDAD	R.D. 314/06	BOE. 28-MAR-2006
CRITERIOS SANITARIOS DE LA CALIDAD DEL AGUA PARA CONSUMO HUMANO	R.D. 140/03	BOE. 21-FEB-2003
<b>RUIDO</b>		
DB HR PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO	R.D. 1371/07	BOE. 23-OCT-2007
<b>ENERGÍA</b>		
DB HE AHORRO DE ENERGÍA	R.D. 314/06	BOE. 28-MAR-2006
RITE REGLAMENTO DE INSTALACIONES TÉRMICAS EN LOS EDIFICIOS	R.D. 1027/07	BOE. 29-AGO-2007
REGLAMENTO DE DISTRIBUCIÓN Y USO DE COMBUSTIBLES GASEOSOS	R.D. 919/06	BOE. 04-SEP-2006
REGLAMENTO ELECTROTÉCNICO PARA BAJA TENSIÓN	R.D. 842/02	BOE. 18-SEP-2002
<b>VARIOS</b>		
REGLAMENTO DE ACTIVIDADES INSALUBRES, MOLESTAS Y PELIGROSAS	R.D. 2414/61	BOE. 07-DIC-1961
REGLAMENTO DE APARATOS DE ELEVACIÓN	R.D. 2291/97	BOE. 11-DIC-1985
INFRAESTRUCTURAS COMUNES PARA SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES	R.D. 401/03	BOE. 14-MAY-2003
DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS	R.D. 1627/97	BOE. 25-OCT-1997
<b>NORMATIVA DE CASTILLA LA MANCHA</b>		
<b>Titulo</b>	<b>disposición</b>	<b>publicación</b>
T.R. LOTAJ. LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANÍSTICA	D.Ley 1/05	DOCM. 19-ENE-2005
EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL EN CASTILLA LA MANCHA	Ley 4/07	DOCM. 20-MAR-2007
LIBRO DEL EDIFICIO DESTINADO A VIVIENDAS EN CASTILLA-LA MANCHA	D. 81/07	DOCM. 22-JUN-2007
LEY DE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS EN CASTILLA LA MANCHA	Ley 1/94	DOCM. 24-JUN-1994
CODIGO DE ACCESIBILIDAD DE CASTILLA LA MANCHA	D. 158/97	DOCM. 05-DIC-1997
FOMENTO DE ENERGÍAS RENOVABLES Y AHORRO Y EFICIENCIA ENERGÉTICA	Ley 1/07	DOCM. 13-MAR-2007



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS  
“SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**DESARROLLO:                    NORMATIVA TÉCNICA NACIONAL DE CARÁCTER GENERAL.**

**0) NORMAS DE CARÁCTER GENERAL**

**0.1) NORMAS DE CARÁCTER GENERAL**

**Ordenación de la edificación**

LEY 38/1999, de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado

B.O.E.: 6-NOV-1999

MODIFICADA POR:            Modificación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación

Artículo 82 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, de Jefatura del Estado

B.O.E.: 31-DIC-2001

**Modificación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación**

Artículo 105 de la LEY 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, de Jefatura del Estado

B.O.E.: 31-DIC-2002

**Código Técnico de la Edificación**

REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 28-MAR-2006

Corrección de errores y erratas: B.O.E. 25-ENE-2008

MODIFICADO POR:

**Modificación del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación**

REAL DECRETO 1371/2007, de 19 de octubre, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 23-OCT-2007

Corrección de errores: B.O.E. 20-DIC-2007

MODIFICADO POR:            Modificación del Real Decreto 1371/2007, de 19-OCT

Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 18-OCT-2008

**Modificación de determinados documentos básicos del Código Técnico de la Edificación , aprobados por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, y el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre**

Orden 984/2009, de 15 de abril, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 23-ABR-2009

Corrección de errores y erratas: B.O.E. 23-SEP-2009

**Certificación energética de edificios de nueva construcción**

REAL DECRETO 47/2007, de 19 de enero, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 31-ENE-2007

Corrección de errores: B.O.E. 17-NOV-2007

**1) ESTRUCTURAS**

**1.1) ACCIONES EN LA EDIFICACIÓN**

**DB SE-AE. Seguridad estructural - Acciones en la Edificación.**

Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 28-MAR-2006

**Norma de Construcción Sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02)**

REAL DECRETO 997/2002, de 27 de septiembre, del Ministerio de Fomento

B.O.E.: 11-OCT-2002

**1.2) ACERO**

**DB SE-A. Seguridad Estructural - Acero**

Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 28-MAR-2006

**1.3) FÁBRICA**

**DB SE-F. Seguridad Estructural Fábrica**

Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 28-MAR-2006

**1.4) HORMIGÓN**

**Instrucción de Hormigón Estructural "EHE"**

REAL DECRETO 1247/2008, de 18 de julio, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 22-AGO-2008





**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS  
“SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

---

Corrección errores: 24-DIC-2008

**1.5) MADERA**

**DB SE-M. Seguridad estructural - Estructuras de Madera**

Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 28-MAR-2006

**1.6) FORJADOS**

**Fabricación y empleo de elementos resistentes para pisos y cubiertas**

REAL DECRETO 1630/1980, de 18 de julio, de la Presidencia del Gobierno

B.O.E.: 8-AGO-1980

MODIFICADO POR:

**Modificación de fichas técnicas a que se refiere el Real Decreto anterior sobre autorización de uso para la fabricación y empleo de elementos resistentes de pisos y cubiertas.**

ORDEN de 29 de noviembre de 1989, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo

B.O.E.: 16-DIC-1989

MODIFICADO POR:

**Actualización del contenido de las fichas técnicas y del sistema de autocontrol de la calidad de la producción, referidas en el Anexo I de la Orden de 29-NOV-89**

RESOLUCIÓN de 6 de noviembre, del Ministerio de Fomento

B.O.E.: 2-DIC-2002

**Actualización de las fichas de autorización de uso de sistemas de forjados**

RESOLUCIÓN de 30 de enero 1997, del Ministerio de Fomento

B.O.E.: 6-MAR-1997

**1.7) CIMENTACIÓN**

**DB SE-C. Seguridad estructural - Cimientos**

Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 28-MAR-2006

**2) INSTALACIONES**

**2.1) AGUA**

**Criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano**

REAL DECRETO 140/2003, de 7 de febrero, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 21-FEB-2003

**DB HS. Salubridad (Capítulos HS-4, HS-5)**

Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 28-MAR-2006

**2.2) ASCENSORES**

**Disposiciones de aplicación de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo 95/16/CE, sobre ascensores**

REAL DECRETO 1314/1997 de 1 de agosto de 1997, del Ministerio de Industria y Energía

B.O.E.: 30-SEP-1997

Corrección errores: 28-JUL-1998

**Reglamento de aparatos de elevación y manutención de los mismos**

(sólo están vigentes los artículos 10 a 15, 19 y 23, el resto ha sido derogado por el Real Decreto 1314/1997)

REAL DECRETO 2291/1985, de 8 de noviembre, del Ministerio de Industria y Energía

B.O.E.: 11-DIC-1985

**Prescripciones para el incremento de la seguridad del parque de ascensores existentes**

REAL DECRETO 57/2005, de 21 de enero, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio

B.O.E.: 04-FEB-2005

**Instrucción técnica complementaria ITC-MIE-AEM 1, referente a ascensores electromecánicos**

(Derogado, excepto los preceptos a los que remiten los artículos vigentes del “Reglamento de aparatos de elevación y manutención de los mismos”)

ORDEN de 23 de septiembre de 1987, del Ministerio de Industria y Energía

B.O.E.: 6-OCT-1987

Corrección errores: 12-MAY-1988

MODIFICADA POR: Modificación de la ITC-MIE-AEM 1, referente a ascensores electromecánicos

ORDEN de 12 de septiembre de 1991, del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS  
“SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

B.O.E.: 17-SEP-1991

Corrección errores: 12-OCT-1991

**Prescripciones técnicas no previstas en la ITC-MIE-AEM 1, del Reglamento de aparatos de elevación y manutención de los mismos**

RESOLUCIÓN de 27 de abril de 1992, de la Dirección General de Política Tecnológica del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo

B.O.E.: 15-MAY-1992

**2.3) AUDIOVISUALES Y ANTENAS**

**Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones.**

REAL DECRETO LEY 1/1998, de 27 de febrero, de la Jefatura del Estado

B.O.E.: 28-FEB-1998

MODIFICADO POR:

**Modificación del artículo 2, apartado a), del Real Decreto-Ley 1/1998**

Disposición Adicional Sexta, de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Jefatura del Estado, de Ordenación de la Edificación

B.O.E.: 06-NOV-1999

**Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones.**

REAL DECRETO 401/2003, de 4 de abril, del Ministerio de Ciencia y Tecnología

B.O.E.: 14-MAY-2003

**Desarrollo del Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones.**

ORDEN 1296/2003, de 14 de mayo, del Ministerio de Ciencia y Tecnología

B.O.E.: 27-MAY-2003

**2.4) CALEFACCIÓN, CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA**

**Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE)**

REAL DECRETO 1027/2007, de 20 de julio, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 29-AGO-2007

Corrección errores: 28-FEB-2008

**Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11**

REAL DECRETO 919/2006, de 28 de julio, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio

B.O.E.: 4-SEPT-2006

**Instrucción técnica complementaria MI-IP 03 “ Instalaciones petrolíferas para uso propio”**

REAL DECRETO 1427/1997, de 15 de septiembre, del Ministerio de Industria y Energía

B.O.E.: 23-OCT-1997

Corrección errores: 24-ENE-1998

MODIFICADA POR:

**Modificación del Reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por R. D. 2085/1994, de 20-OCT, y las Instrucciones Técnicas complementarias MI-IP-03, aprobadas por el R.D. 1427/1997, de 15-SET, y MI-IP-04, aprobada por el R.D. 2201/1995, de 28-DIC.**

REAL DECRETO 1523/1999, de 1 de octubre, del Ministerio de Industria y Energía

B.O.E.: 22-OCT-1999

Corrección errores: 3-MAR-2000

**Criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis**

REAL DECRETO 865/2003, de 4 de julio, del Ministerio de Sanidad y Consumo

B.O.E.: 18-JUL-2003

**DB HE. Ahorro de Energía (Capítulo HE-4: Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria)**

Código Técnico de la Edificación REAL DECRETO. 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 28-MAR-2006

**2.5) ELECTRICIDAD**

**Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e instrucciones Técnicas Complementarias (ITC) BT 01 a BT 51**

REAL DECRETO 842/2002, de 2 de agosto, del Ministerio de Ciencia y Tecnología

B.O.E.: suplemento al nº 224, 18-SEP-2002

Anulado el inciso 4.2.C.2 de la ITC-BT-03 por:

SENTENCIA de 17 de febrero de 2004 de la Sala Tercera del Tribunal Supremo

B.O.E.: 5-ABR-2004



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS  
“SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

---

**Autorización para el empleo de sistemas de instalaciones con conductores aislados bajo canales protectores de material plástico**  
RESOLUCIÓN de 18 de enero 1988, de la Dirección General de Innovación Industrial  
B.O.E.: 19-FEB-1988

**Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07**

REAL DECRETO 1890/2008, de 14 de noviembre, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio  
B.O.E.: 19-NOV-2008

**2.6) INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

**Reglamento de instalaciones de protección contra incendios**

REAL DECRETO 1942/1993, de 5 de noviembre, del Ministerio de Industria y Energía  
B.O.E.: 14-DIC-1993

Corrección de errores: 7-MAY-1994

**Normas de procedimiento y desarrollo del Real Decreto 1942/1993, de 5-NOV, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios y se revisa el anexo I y los apéndices del mismo**

ORDEN, de 16 de abril de 1998, del Ministerio de Industria y Energía  
B.O.E.: 28-ABR-1998

**3) CUBIERTAS**

**3.1) CUBIERTAS**

**DB HS-1. Salubridad**

Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda  
B.O.E.: 28-MAR-2006

**4) PROTECCIÓN**

**4.1) AISLAMIENTO ACÚSTICO**

**DB HR. Protección frente al ruido**

REAL DECRETO 1371/2007, de 19 de octubre, del Ministerio de Vivienda  
B.O.E.: 23-OCT-2007

Corrección de errores: B.O.E. 20-DIC-2007

MODIFICADO POR:

**Modificación del Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre**

Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre, del Ministerio de Vivienda  
B.O.E.: 18-OCT-2008

**Modificación de determinados documentos básicos del Código Técnico de la Edificación , aprobados por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, y el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre**

Orden 984/2009, de 15 de abril, del Ministerio de Vivienda  
B.O.E.: 23-ABR-2009

**4.2) AISLAMIENTO TÉRMICO**

**DB-HE-Ahorro de Energía**

Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda  
B.O.E.: 28-MAR-2006

**4.3) PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

**DB-SI-Seguridad en caso de Incendios**

Código Técnico de la Edificación. REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda  
B.O.E.: 28-MAR-2006

**Reglamento de Seguridad contra Incendios en los establecimientos industriales.**

REAL DECRETO 2267/2004, de 3 Diciembre, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio  
B.O.E.: 17-DIC-2004

Corrección errores: 05-MAR-2005

**Clasificación de los productos de construcción y de los elementos constructivos en función de sus propiedades de reacción y de resistencia frente al fuego**

REAL DECRETO 312/2005, de 18 de marzo , del Ministerio de la Presidencia  
B.O.E.: 02-ABR-2005

MODIFICADO POR:



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

---

**Modificación del Real Decreto 312/2005, de 18 de marzo, por el que se aprueba la clasificación de los productos de la construcción y de los elementos constructivos en función de sus propiedades de reacción y de resistencia al fuego.** REAL DECRETO 110/2008, de 1 de febrero, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 12-FEB-2008

**4.4) SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN**

**Disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción**

REAL DECRETO 1627/1997, de 24 de octubre, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 25-OCT-1997

MODIFICADO POR:

**Modificación del Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo, en materia de trabajos temporales en altura.** REAL DECRETO 2177/2004, de 12 de noviembre, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 13-NOV-2004

**Modificación del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.** REAL DECRETO 604/2006, de 19 de mayo, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales

B.O.E.: 29-MAY-2006

**Disposición final tercera del REAL DECRETO 1109/2007, de 24 de agosto, por el que se desarrolla la Ley 32/2006, de 18 de Octubre, reguladora de la Subcontratación en el Sector de la Construcción**

REAL DECRETO 1109/2007, de 24 de agosto, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales

B.O.E.: 25-AGO-2007

**Prevención de Riesgos Laborales**

LEY 31/1995, de 8 de noviembre, de la Jefatura del Estado

B.O.E.: 10-NOV-1995

DESARROLLADA POR:

**Desarrollo del artículo 24 de la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales**

REAL DECRETO 171/2004, de 30 de enero, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales

B.O.E.: 31-ENE-2004

**Reglamento de los Servicios de Prevención**

REAL DECRETO 39/1997, de 17 de enero, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales

B.O.E.: 31-ENE-1997

MODIFICADO POR:

**Modificación del Reglamento de los Servicios de Prevención**

REAL DECRETO 780/1998, de 30 de abril, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales

B.O.E.: 1-MAY-1998

**Modificación del Reglamento de los Servicios de Prevención**

REAL DECRETO 604/2006, de 19 de mayo, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales

B.O.E.: 29-MAY-2006

**Señalización de seguridad en el trabajo**

REAL DECRETO 485/1997, de 14 de abril, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales

B.O.E.: 23-ABR-1997

**Seguridad y Salud en los lugares de trabajo**

REAL DECRETO 486/1997, de 14 de abril, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales

B.O.E.: 23-ABR-1997

MODIFICADO POR:



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

---

**Modificación del Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo, en materia de trabajos temporales en altura.**

REAL DECRETO 2177/2004, de 12 de noviembre, del Ministerio de la Presidencia  
B.O.E.: 13-NOV-2004

**Manipulación de cargas**

REAL DECRETO 487/1997, de 14 de abril, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales  
B.O.E.: 23-ABR-1997

**Utilización de equipos de protección individual**

REAL DECRETO 773/1997, de 30 de mayo, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales  
B.O.E.: 12-JUN-1997  
Corrección errores: 18-JUL-1997

**Utilización de equipos de trabajo**

REAL DECRETO 1215/1997, de 18 de julio, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales  
B.O.E.: 7-AGO-1997  
MODIFICADO POR:

**Modificación del Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo, en materia de trabajos temporales en altura.**

REAL DECRETO 2177/2004, de 12 de noviembre, del Ministerio de la Presidencia  
B.O.E.: 13-NOV-2004

**Disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto**

REAL DECRETO 396/2006, de 31 de marzo, del Ministerio de la Presidencia  
B.O.E.: 11-ABR-2006

**Regulación de la subcontratación**

LEY 32/2006, de 18 de Octubre, de Jefatura del Estado  
B.O.E.: 19-OCT-2006  
DESARROLLADA POR:

**Desarrollo de la Ley 32/2006, de 18 de Octubre, reguladora de la Subcontratación en el Sector de la Construcción**

REAL DECRETO 1109/2007, de 24 de agosto, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales  
B.O.E.: 25-AGO-2007  
Corrección de errores: 12-SEP-2007  
MODIFICADO POR:

**Modificación del Real Decreto 1109/2007, de 24 de agosto, por el que se desarrolla la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación.**

REAL DECRETO 327/2009, de 13 de marzo, del Ministerio de Trabajo e Inmigración  
B.O.E.: 14-MAR-2009

**4.5) SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN**

**DB-SU-Seguridad de utilización**

Código Técnico de la Edificación, REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda  
B.O.E.: 28-MAR-2006

**5) BARRERAS ARQUITECTÓNICAS**

**5.1) BARRERAS ARQUITECTÓNICAS**

**Medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios**

REAL DECRETO 556/1989, de 19 de mayo, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo  
B.O.E.: 23-MAY-1989





**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

---

**Real Decreto por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.**

REAL DECRETO 505/2007, de 20 de abril, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 11-MAY-2007

**6) VARIOS**

**6.1) INSTRUCCIONES Y PLIEGOS DE RECEPCIÓN**

**Instrucción para la recepción de cementos "RC-08"**

REAL DECRETO 956/2008, de 6 de junio, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 19-JUN-2008

Corrección errores: 11-SEP-2008

**Disposiciones para la libre circulación de productos de construcción en aplicación de la Directiva 89/106/CEE**

REAL DECRETO 1630/1992, de 29 de diciembre, del Ministerio de Relación con las Cortes y de la Secretaría del Gobierno

B.O.E.: 09-FEB-1993

MODIFICADO POR:

**Modificación del Real Decreto 1630/1992, de 29 de diciembre, en aplicación de la Directiva 93/68/CEE.**

REAL DECRETO 1328/1995, de 28 de julio, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 19-AGO-1995

**6.2) MEDIO AMBIENTE**

**Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas**

DECRETO 2414/1961, de 30 de noviembre, de Presidencia de Gobierno

B.O.E.: 7-DIC-1961

Corrección errores: 7-MAR-1962

**DEROGADOS el segundo párrafo del artículo 18 y el Anexo 2 por:**

**Protección de la salud y seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con los agentes químicos durante el trabajo**

REAL DECRETO 374/2001, de 6 de abril, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 1-MAY-2001

**DEROGADO por:**

Calidad del aire y protección de la atmósfera

LEY 34/2007, de 15 de noviembre, de Jefatura del Estado

B.O.E.: 16-NOV-2007

No obstante, el reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas mantendrá su vigencia en aquellas comunidades y ciudades autónomas que no tengan normativa aprobada en la materia, en tanto no se dicte dicha normativa

**Instrucciones complementarias para la aplicación del Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas**

ORDEN de 15 de marzo de 1963, del Ministerio de la Gobernación

B.O.E.: 2-ABR-1963

**Ruido**

LEY 37/2003, de 17 de noviembre, de Jefatura del Estado

B.O.E.: 18-NOV-2003

DESARROLLADA POR:

**Desarrollo de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.**

REAL DECRETO 1513/2005, de 16 de diciembre, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 17-DIC-2005

MODIFICADO POR:



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ESCUELA TALLER – CASA DE OFICIOS “SERYCAL” PARA DESTINARLO A RESIDENCIA DE MAYORES.**

**Modificación del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el**

**que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido.**

Disposición final primera del REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre,

del Ministerio de la Presidencia  
B.O.E.: 23-OCT-2007

**Desarrollo de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.**

REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 23-OCT-2007

**Regulación de la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición**

REAL DECRETO 105/2008, de 1 de febrero, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 13-FEB-2008

**6.3) OTROS**

**Ley del Servicio Postal Universal y de Liberalización de los Servicios Postales**

LEY 24/1998, de 13 de julio, de Jefatura del Estado

B.O.E.: 14-JUL-1998

DESARROLLADA POR:

**Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales, en desarrollo de lo establecido en la Ley 24/1998, de 13 de julio, del Servicio Postal Universal y de Liberalización de los Servicios Postales**

REAL DECRETO 1829/1999, de 3 de diciembre, del Ministerio de Fomento

B.O.E.: 31-DIC-1999

Fdo. **ALBERTO PULPÓN MARTÍN.**  
Arquitecto colegiado (HAB) nº 5136 COACM

