

Memoria Descriptiva .

- 0. Resumen datos generales**
- 1. Agentes**
- 2. Información previa**
 - 2.1. Antecedentes y condicionantes de partida
 - 2.2. Emplazamiento y entorno físico
 - 2.3. Normativa urbanística
 - 2.3.1. Marco normativo
 - 2.3.2. Planeamiento urbanístico de aplicación
 - 2.3.3. Condiciones particulares de aplicación y Ficha urbanística
- 3. Descripción del Proyecto**
 - 3.1. Descripción general del edificio
 - 3.2. Descripción de la geometría del edificio. Cuadro de superficies
 - 3.3. Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas
 - 3.2.1. Cumplimiento del CTE
 - 3.2.2. Cumplimiento de otras normativas específicas
 - 3.4. Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el Proyecto.
- 4. Prestaciones del edificio**
 - 4.1. Prestaciones del edificio por Requisitos Básicos
 - 4.2. Limitaciones de uso del edificio

0. Resumen de datos generales

- **Título del Proyecto:** Obras de Conservación en Cubierta del Palacio Provincial.

- **Emplazamiento:** Palacio Provincial. Deputación de Pontevedra.
Avenida Montero Ríos. 36071 Pontevedra

- **Usos del edificio:**

Uso principal del edificio	Administrativo
----------------------------	----------------

- **Nº Plantas:** a conservar

Sobre rasante	Planta de cubierta
---------------	--------------------

- **Superficies:**

Superficie Total Construida	300,00 m2
Presupuesto Ejecución Material	138.201,52 €
Presupuesto de Ejecución por Contrata (iva incluido 21%)	198.996,37 €

- **Plazo de ejecución:** 5 meses.

1. Agentes

- **Promotor:** Excma. DEPUTACIÓN DE PONTEVEDRA
Avenida Montero Ríos
36071 Pontevedra

- **Arquitecto:** José Enrique Pérez- Ardá Criado

- **Director de obra:** José Enrique Pérez- Ardá Criado

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto José Enrique Pérez- Ardá Criado. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

2. Información previa

2.1. Antecedentes y condicionantes de partida

Por encargo del Promotor, en nombre propio y en calidad de propietario, se redacta el presente proyecto de Obras de Conservación en Cubierta en Palacio Provincial.

Además de las características morfológicas del edificio existente y restricciones de normativa municipal, no existen otros condicionantes de partida en el diseño del acondicionamiento que las propias consideraciones funcionales de un programa de uso administrativo, a petición de la propiedad.

2.2. Emplazamiento y entorno físico

Emplazamiento Palacio Provincial. Excma. Deputación de Pontevedra
Dirección: Avenida de Montero Ríos
Localidad: Pontevedra
C.P.: 36071

Linderos	N: Avenida de Montero Ríos. S: Jardines de Vicenti. E: Jardines de Colón. O: Jardines de Vicenti.
Entorno físico	Las obras de Conservación se llevarán a cabo en la cubierta del Palacio Provincial de la Excm. Deputación de Pontevedra.

El edificio se encuentra en el núcleo urbano de la ciudad, se trata de una construcción exenta de planta sótano, planta baja, y dos plantas superiores con doble acceso frontal y posterior.

Sus dimensiones y características físicas son las siguientes:

Referencia catastral:	9078801NG2997N0001UJ
Superficie del terreno catastral:	6.890,00 m ²

El edificio cuenta con los siguientes servicios urbanos existentes:

Acceso: el acceso al Palacio Provincial se realiza desde la fachada frontal a la Avenida Montero Ríos y desde la fachada posterior a los Jardines de Vicenti.

Abastecimiento de agua: el agua potable procede de la red municipal de abastecimiento.

Saneamiento: existe red municipal de saneamiento conectada a la red interior de la edificación mediante la correspondiente acometida.

Suministro de energía eléctrica: el suministro de electricidad se realiza a partir de la línea de distribución en baja tensión que discurre por la vía pública.

2.3. Normativa urbanística

2.3.1. Marco Normativo

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; Se modifica el art. 3.1, por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre; Se modifica la disposición adicional 2, por Ley 53/2002, de 30 de diciembre; Se modifica el art. 4 por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre.

Ley 9/2002 de 30 de Diciembre Ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia (DOG 31/12/2002), con las modificaciones introducidas por:

Ley 15/2004 de 29 de diciembre (DOG 31/12/2004) de modificación de la Ley 9/2002 de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

Ley 6/2007 de 11 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del litoral de Galicia (DOG 16/05/2007)

Ley 3/2008, de mayo, de ordenación de la minería de Galicia (DOG 6/06/2008)

Ley 6/2008, de 19 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y suelo (DOG 30/06/2008)

Ley 2/2010, de 25 de marzo (DOG 31/03/2010) de medidas urgentes de modificación de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

Ley 15/2010, de 28 de diciembre de medidas fiscales y administrativas (DOG 30/12/2010)

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, Código Técnico de la Edificación; MODIFICACIÓN R.D.314/2006. R.D.1371/2007, Corrección de errores R.D.1371/2007; Corrección de errores del R.D.314/2006; MODIFICACIÓN R.D.314/2006, R.D.1675/2008; MODIFICACIÓN R.D.314/2006. ORDEN VIV/984/2009 del Ministerio de Vivienda, Corrección de errores y erratas de la ORDEN VIV/984/2009 del Ministerio de Vivienda; MODIFICACIÓN R.D.314/2006, R.D.173/2010. Accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, Modificado por el Real Decreto Ley 8/2011, de 13 de julio, modifica los art. 20;51;17.6;53.1;53.2 , Modificado por el Real Decreto Ley 6/2010, de 9 de abril, modifica la D.T. 3ª.2; D.A.7ª, Modificado por la Ley 20/2011, de 30 de diciembre, modifica la D.T. 3ª.2, Modificado por el Real Decreto, 1492/2011, 24 de octubre.

2.3.2. Planeamiento urbanístico de aplicación

La Normativa Urbanística vigente en el Municipio y de aplicación a esta edificación es el Plan General de Ordenación Municipal de Pontevedra.

2.3.3. Condiciones particulares de aplicación

Adecuación a la Normativa Urbanística: - Plan General de Ordenación Municipal de Pontevedra.
 El Palacio Provincial de la Excm. Deputación de Pontevedra se encuentra recogido en el “Catálogo de Edificios a Conservar de la Ciudad y del Rural” con Nivel II, de Protección Integral.
 Las obras permitidas serían de grado 3 Conservación.

3. Conservación:

Son las obras necesarias para evitar el deterioro, ruina o derrumbamiento de un edificio o parte de él, comprendiendo tanto las intervenciones estrictas de mantenimiento, tales como retejado, pintura, reparación de solados, carpinterías o elementos decorativos y mejora de instalaciones, como las de consolidación estructural mediante afianzamiento o reparación de los elementos resistentes dañados.

3. Descripción del Proyecto

3.1. Descripción general del Proyecto

Descripción general	<p>Se trata de las obras de Conservación de la cubierta del Palacio Provincial. Se pretende llevar a cabo las obras necesarias de conservación en la cubierta, ya que el grado de deterioro con el que cuenta, está afectando no sólo a la propia cubierta, sino a los espacios interiores que se encuentran bajo ella. Dichas obras afectarán principalmente a la cubierta de la nave central situada sobre el salón de plenos. La situación actual, tras los temporales sufridos y el paso de años, hacen que exista un importante deterioro en los elementos de cubrición. Se producen filtraciones de agua, debidas al desperfecto que presenta el material de cubrición, teja cerámica, que se encuentra con un alto porcentaje de rotura y desplazamiento. Los encuentros entre los faldones de cubierta generan entradas de agua, al no estar correctamente sellados. Como consecuencia de ello y de la presencia de insectos en la madera, principalmente en el pavimento situado bajo la cubierta, así como parte de las correas dañadas, parecillos y listones hace urgente tomar las medidas necesarias para evitar un mayor deterioro de la cubierta, así como del techo del propio salón de plenos. Estas obras, debido a la situación actual, antes descrita tienen carácter de urgencia, al poder generar mayores desperfectos de los ya existentes. En la redacción del proyecto, así como durante su ejecución en obra, se plantean realizar las obras de conservación necesarias, con un criterio de protección y respeto hacia los elementos originales.</p>
Programa de necesidades	<p>El programa de necesidades, a petición de la propiedad, y a desarrollar en el presente Proyecto se adapta a un programa que busca conservar aquellos elementos de la cubierta que lo demandan.</p>
Uso característico	<p>Administrativo.</p>
Otros usos previstos	<p>No se proyectan.</p>
Relación con el entorno	<p>Las obras de conservación proyectadas abarcan la cubierta del Palacio Provincial, respetando y recuperando la estructura morfológica y formal del edificio y cumpliendo la normativa y el programa a desarrollar.</p>

3.2. Descripción de la geometría del edificio. Cuadro de superficies

Descripción de las obras de conservación	<p>Las obras de conservación a ejecutar abarcarían la planta de cubierta de la nave central sobre el salón de plenos, el patio anexo situado al norte y el faldón transversal situado al sur.</p> <p>Se plantea la retirada de los elementos de cubrición, teja cerámica, parecillos y listones en un porcentaje del 100%, sin aprovechamiento, debido a su estado de deterioro.</p> <p>Se sustituirán las correas que se encuentran en mal estado, debido a la carcoma, humedad,..., que no se puedan conservar. Intentando en la medida de lo posible mantener las actuales.</p> <p>Los cuatro lucernarios existentes sobre la cubierta que iluminan el salón de plenos, presentan problemas de impermeabilización en el encuentro con la cubierta y en las escamas de zinc que recubren la estructura de madera que forma el lucernario.</p> <p>La pérdida de parte de las escamas de zinc, han provocado que los elementos de madera de sujeción del lucernario, requieran una pequeña reparación.</p> <p>Se colocarán nuevas escamas de zinc en las zonas de pérdida de piezas, y se sustituirán las deterioradas y agrietadas, que provocan filtraciones de agua al lucernario.</p> <p>Se resuelve la impermeabilización en el encuentro entre los faldones y los lucernarios mediante el solape de chapas de zinc.</p> <p>Los canalones interiores se fueron reparando mediante sucesivas impermeabilizaciones de caucho a lo largo de los años, llegando en la actualidad a una situación de agrietamiento y rotura que exige la ejecución de un nuevo canalón.</p> <p>El pavimento de madera bajo la cubierta y sobre el falso techo del salón de plenos, se sustituirá en su totalidad, ya que su deficiente estado de conservación, genera un importante peligro sobre el salón de plenos.</p> <p>Buscando mejorar las condiciones de habitabilidad y confort del salón de plenos, que en la actualidad cuenta con importantes deficiencias de climatización. Se proyecta la instalación de la maquinaria y conductos necesarios para climatizar dicho espacio.</p> <p>Por motivos de seguridad y aprovechando que las necesidades de salubridad y conservación obligan a intervenir en la cubierta, se pretende la preinstalación de los sistemas de detección de incendios necesarios.</p> <p>Se plantea la ubicación de una ventana tipo velux, que permita el acceso a la cubierta del personal de mantenimiento.</p> <p>Las obras pretendidas están por encima de los parámetros relativos a habitabilidad y funcionalidad.</p>
Accesos	<p>La edificación cuenta con dos accesos peatonales y rodados desde la Avenida Montero Ríos y los Jardines de Vicenti.</p>

3.3. Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas

3.2.1. Cumplimiento del CTE

Descripción de las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE:

Son requisitos básicos, conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, los relativos a la **funcionalidad, seguridad y habitabilidad**. Se establecen estos requisitos con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, debiendo los edificios proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan estos requisitos básicos.

Requisitos básicos relativos a la funcionalidad

1. **Utilización**, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

El diseño y dimensiones de todos los elementos y espacios privativos que componen las obras de conservación se ajustan a las especificaciones que marca el planeamiento de aplicación, así como a las indicaciones de la propiedad.

Requisitos básicos relativos a la habitabilidad

Las obras de conservación previstas reúnen los requisitos de habitabilidad, salubridad, ahorro energético y funcionalidad exigidos para este uso.

1. Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

La edificación y las obras de conservación proyectadas en la misma, disponen de los medios que impiden la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones, y dispone de medios para impedir su penetración o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños.

Las obras de conservación proyectadas disponen de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante su uso normal, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.

Las obras de conservación proyectadas disponen de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas con las precipitaciones atmosféricas.

2. Protección frente al ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

Todos los elementos constructivos verticales (particiones interiores, paredes separadoras de usuarios distintos, paredes comunes de zonas comunes interiores, paredes separadoras de salas de máquinas, y fachadas) cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

Todos los elementos constructivos horizontales (forjados generales separadores de cada una de las plantas, con salas de máquinas y cubiertas) cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

3. Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

La edificación, así como las obras de conservación proyectadas disponen de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad de situación, del uso previsto y del régimen de verano e invierno.

Las características de aislamiento e inercia térmica, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, permiten la reducción del riesgo de aparición de humedades superficiales e intersticiales que puedan perjudicar las características de la envolvente.

Se ha tenido en cuenta especialmente el tratamiento de los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

OTRAS NORMATIVAS ESPECÍFICAS ESTATALES

- NCSR-02. NORMA SISMORRESISTENTE.
- EHE-08. INSTRUCCIÓN DEL HORMIGÓN ESTRUCTURAL.
- RD. 1027/2007 (MODIFICACIÓN 1826/2009). RITE. REGLAMENTO DE INSTALACIONES TÉRMICAS EN LOS EDIFICIOS.
- RD. 842/2002. REBT. REGLAMENTO ELECTROTÉCNICO DE BAJA TENSIÓN.
- RD. LEY 1/98 DE TELECOMUNICACIONES EN INSTALACIONES COMUNES.
- RD. 1627/97 DE SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.
- RD. 105/2008 POR EL QUE SE REGULA LA PRODUCCIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN.

AUTONÓMICAS

- DECRETO 35/2000 (D.O.G. 29.02.00) EN DESARROLLO DE LA LEY 8/97 DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN LA COMUNIDAD DE GALICIA.
- LEY 9/2002, DE 30 DE DICIEMBRE DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y PROTECCIÓN DEL MEDIO RURAL DE GALICIA.
- DECRETO 29/2010 - NORMAS DE HABITABILIDAD DE VIVIENDAS DE GALICIA.
- LEY 7/1997, DE 11 DE AGOSTO, DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

3.4. Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el Proyecto de Conservación

Se entiende como tales, todos aquellos parámetros que nos condicionan la elección de los concretos sistemas del edificio. Estos parámetros pueden venir determinados por las condiciones del terreno, de las parcelas colindantes, por los requerimientos del programa funcional, etc.)

Se desarrolla este apartado en detalle en la Memoria Constructiva.

4.

Prestaciones del edificio

4.1. Prestaciones del edificio

Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE.

Requisitos básicos	Según CTE		En Proyecto	Prestaciones según el CTE en Proyecto
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	De tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	De tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
	DB-SUA	Seguridad de utilización	DB-SUA	De tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HR	Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	De tal forma que el ruido percibido no ponga en riesgo la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
	DB-HE	Ahorro de energía y aislamiento térmico	DB-HE	De tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio. Cumple con la UNE EN ISO 13370:1999 "Prestaciones térmicas de edificios. Transmisión de calor por el terreno. Métodos de cálculo".
				Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio
Funcionalidad		Utilización	Ordenanza urbanística zonal	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		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		De telecomunicación audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

Se indicarán las acordadas entre promotor y proyectista que superen los umbrales establecidos en el CTE.

Requisitos básicos	Según CTE		En Proyecto	Prestaciones que superan al CTE en Proyecto
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	No procede	No se acuerdan
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	No se acuerdan
	DB-SUA	Seguridad de utilización	DB-SUA	No se acuerdan
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	No procede	No se acuerdan
	DB-HR	Protección frente al ruido	No procede	No se acuerdan
	DB-HE	Ahorro de energía	No procede	No se acuerdan
Funcionalidad		Utilización	Ordenanza urb. zonal	No se acuerdan
		Accesibilidad	Leyes y Reglamentos de la Comunidad de Galicia	No se acuerdan
		Acceso a los servicios	Otros reglamentos	No se acuerdan

4.2. Limitaciones de uso del edificio

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 una nueva licencia urbanística. 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 instalaciones. Las instalaciones previstas solo podrán destinarse vinculadas al uso del edificio y con las características técnicas contenidas en el Certificado de la instalación correspondiente del instalador y la autorización del Servicio Territorial de Industria y Energía.

Pontevedra, Septiembre de 2014

José Enrique Pérez- Ardá Criado
Arquitecto Provincial