

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. Agentes intervinientes

PROMOTOR: CONSELLERÍA DE EDUCACIÓN, UNIVERSIDADE E FORMACIÓN PROFESIONAL – XUNTA DE GALICIA

PROYECTISTA: Ana Canal Montes, arquitecta colegiada nº 4155 del COAG DNI 34967543-E
Domicilio: Calle Eladio Sabucedo, 112, San Pedro de Moreiras (Toén) Ourense.

DIRECTOR/A DE OBRA: A determinar en su momento

DIRECTOR/A DE EJECUCIÓN: A determinar en su momento

SEGURIDAD Y SALUD:

AUTORA DEL ESTUDIO: Ana Canal Montes, arquitecta colegiada nº 4155 del COAG COORDINADOR/A

DURANTE LA OBRA: A determinar en su momento

OTROS AGENTES:

ESTUDIO GEOTÉCNICO: No procede

CONSTRUCTOR: A determinar en su momento

ENTIDAD DE CONTROL: A determinar en su momento

1.2. Información previa

ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

En diciembre de 2019 se recibe encargo por parte de la Consellería de Educación, Universidade e Formación Profesional de la Xunta de Galicia el encargo del Proyecto Básico y de Ejecución para la rehabilitación integral del CEE Miño de Ourense.

EMPLAZAMIENTO

Las obras objeto del presente proyecto se emplazan en el ayuntamiento de Ourense, en una parcela delimitada por las calles rúa Juan Fernández de Gres y el edificio de ASPANAS..

Referencia catastral de las parcela: 00110300NG99B0001MB

La parcela en la que se sitúa tiene una superficie de 18.817 m² según los datos catastrales.

Topografía: no se dispone de informe geotécnico

Orientación: la fachada principal se encuentra orientada al Sureste

Lindes: al norte linda con las parcelas 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 199 y 200 del polígono 212, al sur linda con el vial calle Juan Fernandez de Gres, al este con el vial Rúa Juan Fernandez de Gres y al oeste con una parcela edificada en la que se sitúa el edificio de ASPANAS.

La parcela cuenta con acceso rodado de uso público, abastecimiento de agua procedente de la red comunitaria del ayuntamiento de Ourense, evacuación de aguas residuales conectado a la red de alcantarillado del ayuntamiento de Ourense y suministro de energía eléctrica y telefonía.

NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

La normativa urbanística de aplicación es el PXOM del Ayuntamiento de Ourense.

También es de aplicación la Ley 2/2016 del suelo de Galicia

El cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación se justifica en el apartado II. Memoria Urbanística.

1.3. Descripción de la edificación

Dentro de la parcela hay un edificio, en ese edificio se da servicio a dos instituciones, uno ASPANAS y el otro el CEE Miño que es el que nos atañe. La parte a rehabilitar es la edificación en la que se encuentra el CEE Miño. Esta edificación consta de tres diferenciadas a las que denominaremos:

- Zona 1: Es la parte administrativa, en forma de ele, compuesta por dos plantas.
- Zona 2: Es una zona en la que se encuentran las aulas y el internado. Alberga las aulas generales en la planta baja, así como el internado en la planta superior.
- Zona 3: Es una zona en la que se encuentran los servicios, con forma ovalada, consta de una sola planta en la que se encuentra ubicado el salón de actos, el comedor, la cocina y la lavandería.

El uso característico de la edificación es el docente.

La estructura del edificio está compuesta por pórticos de hormigón armado sobre los que se apoyan forjados compuestos por bobedillas y viguetas de hormigón armado.

La cubierta está formada por chapas de panel metálico y la evacuación de aguas pluviales se realiza con bajantes de PVC.

Los cerramientos exteriores están formados por doble hoja al exterior con ladrillo caravista y ladrillo sencillo de 11cm al interior, con cámara de aire de 4 cm.

La tabiquería interior está ejecutada con ½ pie de ladrillo, con acabado enlucido y pintado, con un zócalo de 1.70 m de azulejo en las zonas húmedas.

En los solados hay heterogeneidad de materiales. En la mayor parte del centro el suelo es el de terrazo original, en algunas estancias y zonas de circulación, en estancias reformadas pavimentos laminados.

SUPERFICIES ÚTILES DEL EDIFICIO PRINCIPAL:

ZONA 1 PLANTA PRIMERA	
Hall	20.06 m ²
Vestibulo general	166.37 m ²
Control de calefacción e instalaciones	36.72 m ²
Distribuidor	195.37 m ²
Paso talleres 2	71.13 m ²
Aula psicomotricidad	46.23 m ²
Taller animales	19.83 m ²
Taller apartamento	42.16 m ²
Almacén talleres	19.31 m ²
Almacén pediatría 1	33.34 m ²
Almacén pediatría 2	40.06 m ²

Aseos talleres	11.66 m ²
Biblioteca	57.88 m ²
Médico	27.87 m ²
Aseos	11.40 m ²
Vivienda Conserge	96.68 m ²
TOTAL:	813.07 m ²
TOTAL CONSTRUIDO:	1.022,84 m ²

ZONA 1 PRIMERA PLANTA	
Distribuidor personal	65.71 m ²
Vestuario masculino	12.80 m ²
Carpintería	16.68 m ²
Almacén carpintería	19.38 m ²
Sala personal	59,86 m ²
ANPA	19.80 m ²
Almacén archivo	38.04 m ²
Distribuidor personal	31.86 m ²
Sala de profesores I	25,92 m ²
Sala de profesores II	25,92 m ²
Sala de juntas y claustro de profesores	73.52 m ²
Aseos personal	17.60 m ²
Distribuidor personal	27.72 m ²
TOTAL:	434.64 m ²
TOTAL CONSTRUIDO:	633.44 m ²

ZONA 2 PLANTA BAJA	
Distribuidor 1	491.10 m ²
Secretaría	24.10 m ²
Sala multisensorial	56.78 m ²
Dirección	19.88 m ²
Aseo público	16.75 m ²
Acceso PP	207.85 m ²
Patio 1	71.71 m ²
Aula 1	33.90 m ²
Aula 2	33.62 m ²
Paseo aulas 1 y 2	23.75 m ²

Vestidor aulas 1 y 2	7.59 m ²
Aseo aulas 1 y 2	13.96 m ²
Cláustro profesores aulas 1 y 2	16.25 m ²
Patio 2	84.49 m ²
Gimnasio	162.63 m ²
Aula 3	31.49 m ²
Aula 4	38.36 m ²
Paso aulas 3 y 4	23.75 m ²
Vestidor aulas 3 y 4	7.60 m ²
Aseo aulas 3 y 4	13.96 m ²
Cláustro profesores aulas 3 y 4	16.68 m ²
Patio 3	69.02 m ²
Gimnasio 2	52.66 m ²
Gimnasio 3	52.66 m ²
Aula 5	70.50 m ²
Paso aula 5	31.11 m ²
Vestidor aula 5	6.70 m ²
Aseo aula 5	13.96 m ²
Claustro profesores aula 5	8.25 m ²
Aula 6	111.43 m ²
Aula 7	51.88 m ²
Aseo aula 7	8.23 m ²
Paso aulas 8 y 9	31.67 m ²
Vestidor aulas 8 y 9	6.70 m ²
Aseo aulas 8 y 9	13.96 m ²
Aula 8	36.74 m ²
Aula 9	32.67 m ²
Aseo aulas 10 y 11	13.96 m ²
Paso aulas 10 y 11	23.75 m ²
Vestidor aulas 10 y 11	7.59 m ²
Aula 11	36.50 m ²
Aula 10	33.88 m ²
Claustro profesores aulas 10 y 11	16.68 m ²
Paso aulas 12 y 13	23.73 m ²
Vestidor aulas 12 y 13	7.59 m ²
Aseo aulas 12 y 13	13.96 m ²
Claustro de profesores aulas 12 y 13	15.60 m ²
Aula 13	37.43 m ²

Aula 12	33.41 m ²
Paso aula 14	22.75 m ²
Vestidor aula 14	6.79 m ²
Aseo aula 14	13.96 m ²
Claustro profesores aula 14	14.61 m ²
Paso ascensor	12.80 m ²
Aseo I	21.31 m ²
Aseo II	22.36 m ²
TOTAL:	2434.82 m ²
TOTAL CONSTRUIDO:	2632.77 m ²
ZONA 2 PLANTA PRIMERA	
Hall dormitorio 1	14.32 m ²
Dormitorio 1	73.17 m ²
Vestidor dormitorio 1	8.32 m ²
Aseo dormitorio 1	18.15 m ²
Apartamento 1	18.21 m ²
Aseo Apartamento 1	4.20 m ²
Hall dormitorio 2	14.36 m ²
Dormitorio 2	73.17 m ²
Vestidor dormitorio 2	8.32 m ²
Aseo dormitorio 2	17.24 m ²
Apartamento dormitorio 2	18.30 m ²
Aseo apartamento dormitorio 2	4.20 m ²
Hall dormitorio 3	14.00 m ²
Dormitorio 3	73.35 m ²
Vestidor dormitorio 3	8.32 m ²
Aseo dormitorio 3	16.88 m ²
Apartamento dormitorio 3	18.34 m ²
Aseo apartamento dormitorio 3	4.20 m ²
Hall dormitorio 4	14.47 m ²
Dormitorio 4	72.75 m ²
Vestidor dormitorio 4	8.32 m ²
Aseo dormitorio 4	16.88 m ²
Apartamento dormitorio 4	18.34 m ²
Aseo apartamento dormitorio 4	4.20 m ²
Hall dormitorio 5	14.32 m ²

Dormitorio 5	73.17 m ²
Vestidor dormitorio 5	8.32 m ²
Aseo dormitorio 5	17.24 m ²
Apartamento dormitorio 5	16.35 m ²
Aseo apartamento dormitorio 5	4.20 m ²
Hall dormitorio 6	14.32 m ²
Dormitorio 6	73.17 m ²
Vestidor dormitorio 6	8.32 m ²
Apartamento dormitorio 6	18.29 m ²
Aseo apartamento dormitorio 6	4.20 m ²
Ascensor	33.02 m ²
Distribuidor 2	209.24 m ²
TOTAL:	1036.17 m ²
TOTAL CONSTRUIDA:	1.627,65 m ²

ZONA 3	
Lavanderia	27.65 m ²
Plancha	16.95 m ²
Paso lavanderia 1	23.57 m ²
Paso instalaciones	27.06 m ²
Vestuario limpieza	22.63 m ²
Salón de actos múltiple	517.03 m ²
Paso salon de actos múltiple	113.96 m ²
Paso	16.71 m ²
Comedor	144.55 m ²
Zona de emplatado	113.95 m ²
Aseos cocina	6.57 m ²
Cocina	87.59 m ²
Almacén no perecederos	6.72 m ²
Vestuarios personal de cocina	19.84 m ²
Camaras	18.74 m ²
Almacén cocina	22.55 m ²
Paso almacén	15.30 m ²
Paso cocina	23.40 m ²
Almacén Salón Multiusos	95.15 m ²
Comedor II	82.98 m ²

TOTAL:	1223.78 m ²
TOTAL CONSTRUIDO:	1627.65 m ²

+

Justificación y descripción de las actuaciones planteadas:

El presente proyecto busca dar respuesta al programa de actuaciones planteado por la Consellería de Educación, Universidad y Formación Profesional, para mejorar la eficiencia energética y funcionalidad. Las intervenciones concretas son las siguientes:

HUECOS:

Sustitución de las ventanas existentes de una sola hoja y vidrio simple, colocando en su lugar ventanas con carpintería con RPT y doble acristalamiento climalit, espesor total 24mm, formado con vidrio exterior bajo emisivo planitherm incoloro de 4mm (76/60) y un vidrio laminado acústico y de seguridad STDIP SILENCE 6mm de espesor (3+3) y cama de aire deshidratado de 14mm con perfil separador de aluminio y doble sellado perimetral, fijado sobre carpintería, con acañado mediante calzo de apoyo perimetrales.

En los huecos de puertas el acristalamiento está formado por doble acristalamiento climalit, espesor total 24mm, formado con vidrio exterior bajo emisivo planitherm incoloro de 4+4mm y un vidrio laminado acústico y de seguridad STDIP SILENCE 6mm de espesor (3+3) y cama de aire deshidratado de 14mm con perfil separador de aluminio y doble sellado perimetral, fijado sobre carpintería, con acañado mediante calzo de apoyo perimetrales.

Dado el mal estado general en que se encuentran tanto las persianas como las cajas de persiana del centro, se sustituirán estos elementos, instalando persianas de aluminio con aislamiento térmico a base de espuma inyectada de poliuretano y cajas de persiana compacta. Las ventanas de pasillos y vestíbulos no llevan persiana. Las ventanas que se sustituyen llevarán persiana con caja compacta.

En las ventanas del almacén de la cocina Se instalarán mosquiteras..

AISLAMIENTOS:

Aislamiento de la fachada por el interior mediante la inyección a baja presión de perlas expandidas de EPS y adhesivo formando un aislamiento rígido y continuo que rellena la cámara completamente, mejorando la transmitancia térmica entre un 62% y un 82%.

Aislamiento térmico sobre falso techo con panel de lana de roca de 10 cm de espesor, en la zona 3 (Salón de actos).

FALSOS TECHOS E ILUMINACIÓN:

En general el centro esta provisto de falso techo en todo el edificio, salvo en el salón de actos (Zona 3).Los falsos techos existentes se encuentran en general en buen estado. En el salón de actos se montarán paneles acústicos autoportantes con lana de roca.

Conjuntamente con el montaje de los falsos techos, se instalarán luminarias LED empotrables de acuerdo con el estudio lumínico y los planos de falsos techos e iluminación (FTI).

CUBIERTA:

En general los paneles metálicos de cubierta se encuentran en mal estado. Se procederá a retirar toda la cubierta, toda la tornillería y paneles de cubierta. Sustituyéndola por panel sándwich de chapa de acero galvanizado lacado con relleno de espuma de poliuretano, incluyendo limaollas, limatesas y tornillería y remates necesarios, en las tres zonas.

En las zonas 1 y 2 se retira la chapa metálica y en la zona 3 se retiran las placas de fibrocemento

El estado general de los canalones y bajantes de PVC es malo, además de que los canalones en su posición actual tienen un vuelo insuficiente sobre la cubierta. Se sustituirán los canalones y bajantes de PVC por canalones y bajantes de aluminio, con protección hasta una altura de 2m, de adecuada dimensión y con vuelo suficiente sobre la cubierta. Se sustituirán estos elementos tanto del edificio principal como de las cubiertas de los patios exteriores.

ACABADOS:

Interiormente el centro tiene los paramentos verticales enlucidos y pintados, con zócalos de azulejo en las zonas húmedas. Se pintarán todos los paramentos interiores con pintura plástica mate en varios colores según estudio de color recogido en los planos de acabados interiores (AC).

CARPINTERÍA EXTERIOR:

Sustitución de parte de la carpintería exterior (aquella que aún no ha sido renovada) Sustitución de las ventanas existentes de una sola hoja y vidrio simple, colocando en su lugar ventanas con carpintería con RPT y doble acristalamiento 4/14/6 con vidrio exterior bajo emisivo e interior de seguridad. En general las ventanas existentes de madera se encuentran en el mal estado tanto las persianas como las cajas de persiana del centro, se sustituirán estos elementos en las ventanas a conservar (las de doble hoja), siendo estas compactas. Las ventanas de pasillos y vestíbulos no llevan persiana. Las ventanas que se sustituyen llevarán persiana con caja compacta tipo monobloc. Se colocará una chapa de aluminio en todos los alfeizares de las ventanas debido al deterioro de los actuales, que están contruidos en hormigón armado y están muy deteriorados por las condiciones climáticas de la zona.

CALEFACCIÓN:

Se sustituirán los radiadores actuales por Radiador de panel doble de acero Baxi.

OTRAS ACTUACIONES:

Se instalaran retenedores en las puertas de acceso al edificio.

La puerta de la entrada se abrirá automáticamente y exclusivamente desde la secretaria

Se recolocaran las barandillas actuales de los hall de la zona 1 y 2 para conseguir que la altura de estas, cumplan con la normativa vigente, recolocando las barandillas actuales a una mayor altura, aumentando el muro existente.

Se revisara el saneamiento del edificio con el fin de un mejor funcionamiento del mismo, pues actualmente tiene graves problemas con los desagües.

Ampliación de la zona del comedor, debido a la problemática que se plantea, ya que una parte del alumnado, necesitan un nivel de ruido inferior del que se produce habitualmente en el comedor existente y se añadirá la estacia de almacén de apoyo a la sala multiusos debido a la actual incremento de alumnado y profesorado.

Demolición del tabique situado entre la sala de personal y la sala de espera de personal (planta primera zona 1), para la constitución de una sola sala de personal. También se ampliará la biblioteca en la zona 1 planta baja demoliendo los tabiques de la sala de Orientación y Gobernante.

Construcción de tabique en la sala de profesores en la planta primera de la Zona 1 para dividirlo en dos salas denominadas sala de profesores I y sala de profesores II

Los aseos de las Aulas 1-2 y 8-9 se reformaran completos y se adaptarán cumpliendo el CTE-SU.

Se cubrirá el patio exterior con panel sándwich sito en la zona 2. En este patio ya existe una estructura, que soportará la cubierta propuesta, el patio será necesario, ya que no existe un patio cubierto cerrado en el centro, y el existente está cubierto con una lona, la cual térmicamente no cubre las necesidades.

Se retirará el escenario de la Sala Multiusos de la Zona 3

Se realizará en la Sala de Calefacción desagüe y arquetas para la limpieza o posibles vertidos en el pavimento.

1.4. Fotografías de estado actual



Fotografía Aerea



Fachada Principal



Fachadas Z1 Administración



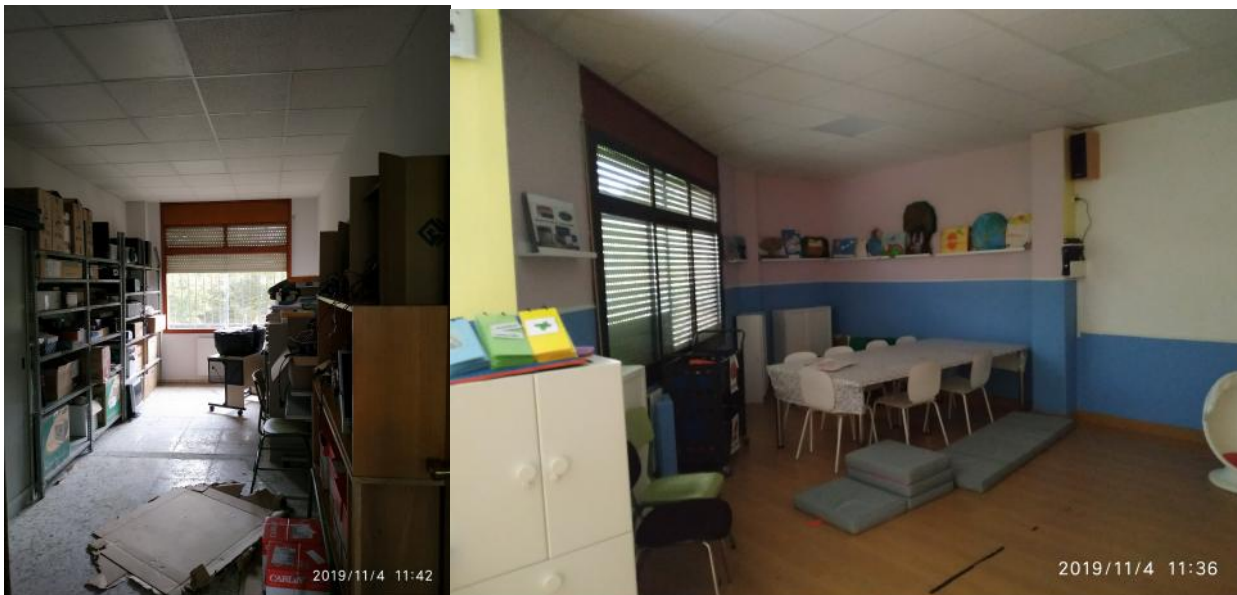
Fachada Zona 2



Entrada



Pasos Zona Administrativa Z1



Archivo y Biblioteca Z1



Acceso de Zona 1 a Zona 2 y Acceso a PP Zona 2



Patios Interiores Z2



Aula y Claustro profesores Z2



Distribuidor 2 Primera Planta



Dormitorio y Apartamento Planta Primera Zona 2



Aseo Dormitorio y Vestidor-hall Planta Primera Z2



Cubierta, Canalón y Alfeizar

1.5. Prestaciones del edificio

SEGURIDAD ESTRUCTURAL:

De tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

Las actuaciones propuestas no intervienen en la estructura existente por lo que no se alteran las condiciones de seguridad estructural del edificio existente.

SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO:

De tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

Los elementos modificados por las actuaciones propuestas se ajustan a lo establecido en el DB-SI para reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios del edificio sufran daños derivados de un incendio accidental, asegurando 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.

SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN:

De tal forma que se reduzcan a límites aceptables el riesgo de que los usuarios sufran daños inmediatos en el uso previsto del edificio, así como facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura del edificio a las personas con discapacidad.

Los elementos modificados por las actuaciones propuestas se ajustan a lo establecido en el DB-SUA, de tal forma que la disposición y dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

HIGIENE, SALUD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE:

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

Los elementos modificados por las actuaciones propuestas se ajustan a lo establecido en el DB-HS respecto a 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.

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.

A las actuaciones propuestas no le son de aplicación las prescripciones del DB-HR.

AHORRO DE ENERGÍA Y AISLAMIENTO TERMICO

De tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

Lo elementos modificados por las actuaciones propuestas se ajustan a lo establecido en el DB-HE, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio. Las condiciones de ahorro energético, aislamiento térmico y uso racional de la energía quedan garantizadas con el cumplimiento del DB-HE y el RD 235/2013 por el que se aprueba el procedimiento básico para la Certificación de la Eficiencia Energética.

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.

El presente proyecto no interviene en las prestaciones de accesibilidad, por lo que no se alteran las actuales condiciones de accesibilidad existentes en el edificio.

En este sentido, la reforma de uno de los aseos para convertirlo en aseo adaptado mejora las condiciones actuales del edificio principal.

ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN, AUDIOVISUALES Y DE INFORMACIÓN:

De tal forma que se cumpla con lo establecido en su normativa específica.

El presente proyecto no interviene en las prestaciones de acceso a los servicios, por lo que no se alteran las condiciones existentes en el edificio.

LIMITACIONES DE USO:

El edificio sólo puede destinarse al uso recogido en el presente documento (DOCENTE). La dedicación de alguna de sus dependencias a uso distinto del recogido, será objeto de licencia nueva. El cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto de la edificación ni sobrecargue las prestaciones iniciales en cuanto a estructura, instalaciones, etc. Para realizar el cambio de uso del edificio se atenderá a lo dispuesto en la normativa urbanística de aplicación y en la Ley 2/2016 del suelo de Galicia.

1.6. Gestión de residuos

Se realizará la Gestión de residuos de la construcción, así como la redacción del debido plan y obtención de los certificados y demás documentación acreditativa de la gestión de los residuos de la obra, según la normativa vigente.

1.7. Presupuesto de ejecución material

El presupuesto de ejecución material de las actuaciones planteadas en el presente documento asciende a la cantidad de 590.318,00 € (QUINIENTOS NOVENTA MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO EUROS).

En Ourense, a 28 de diciembre de 2019

Ana Canal Montes

Arquitecta colegiada nº 4155 del COAG