

MD. MEMORIA DESCRIPTIVA

MD1.	INFORMACIÓN GENERAL	1
MD2.	INFORMACIÓN PREVIA y DATOS DEL PROYECTO	2
MD3.	DATOS RELATIVOS A LA MODIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD.....	4
MD4.	SOLUCIÓN ADOPTADA	6
MD5.	MEMORIA DE CALIDADES y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS	7
MD6.	SUPERFICIES	11
MD7.	ANEXO DE NORMATIVA	11
MD8.	RESUMEN DEL PRESUPUESTO Y DIRECCIÓN DE OBRA	11
MD9.	NOTA FINAL	11

	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOEN ELKARGO OFIZIALA NAVARRA VISADO NAFARROA BISATUA	VERIFICABLE EN http://www.coavn.org/verificacion	DB3FE2DE38	FECHA	N2021A0008
				DATA	22/01/2021

MD1. INFORMACIÓN GENERAL**PROYECTO**

Título del proyecto	ADECUACIÓN Y REFORMA CAIDIS "VALLE DE RONCAL" ADECUACION Y REFORMA DE LOS MÓDULOS DE HABITACIONES Y PATIOS INTERIORES COMUNICADOS CON ELLOS.
Emplazamiento	CALLE SAN CRISTÓBAL 50, PAMPLONA (NAVARRA)
Fase del encargo	PROYECTO DE EJECUCIÓN
Fecha de redacción	diciembre 2020 (ejecución)
Ref. proyecto	20.03_Adecuación y reforma CAIDIS " Valle de Roncal"

PROMOTOR / CLIENTE

Nombre	GOBIERNO DE NAVARRA_DEPARTAMENTO DERECHOS SOCIALES. AGENCIA NAVARRA DE AUTONOMIA Y DESARROLLO DE LAS PERSONAS.
DNI / CIF	Q-3150005-A
Domicilio	CALLE GONZÁLEZ TABLAS 7 31005 PAMPLONA (NAVARRA)
Representante	Miriam Huarte Landa
DNI / CIF	29.144.849-P
En calidad de	TÉCNICO DE LA SECCIÓN DE OBRAS
Domicilio	CALLE GONZÁLEZ TABLAS 7
Tfno. / fax / email	@: mhuartel@navarra.es
web	-

REDACCIÓN DEL PROYECTO

Arquitecto	ANDRES TRINCADO RANDEZ	Nº colegiado	517666 (COAVN)
	DANIEL MAEZTU YERRO	Nº colegiado	517194 (COAVN)
Domicilio	C/ERROTAZAR 34 BAJO 31014 PAMPLONA (NAVARRA)		
Tfno. / fax / email	T: 647658243 / email: atr.arquitecto@gmail.com		
web	-		
Director de proyecto	ANDRES TRINCADO RANDEZ DANIEL MAESTU YERRO		
Colaboradores de proyecto	-		
Director de obra	ANDRES TRINCADO RANDEZ DANIEL MAESTU YERRO		
Director ejecución obra	SUSANA RUIZ DE GALARRETA		
Redactor estudio seguridad	SUSANA RUIZ DE GALARRETA		
Coordinador seguridad	SUSANA RUIZ DE GALARRETA		
Plazo de ejecución	24 meses		

INSTALACIONES

Ingenieros	HECTOR SANCHES SEGURA PABLO JIMENEZ MIRAMON
-------------------	--



MD2. INFORMACIÓN PREVIA y DATOS DEL PROYECTO

Título del proyecto	ADECUACIÓN Y REFORMA CAIDIS "VALLE DE RONCAL" ADECUACION Y REFORMA DE LOS MÓDULOS DE HABITACIONES Y PATIOS INTERIORES COMUNICADOS CON ELLOS.
Emplazamiento	CALLE SAN CRISTÓBAL 50, PAMPLONA (NAVARRA)
Fase del encargo	PROYECTO DE EJECUCIÓN
Fecha de redacción	diciembre 2020 (ejecución)
Ref. proyecto	20.03_Adecuación y reforma CAIDIS " Valle de Roncal" diciembre 2020 (ejecución)

OBJETO DEL PROYECTO

El objeto del presente proyecto es la adecuación y reforma de los 5 módulos de habitaciones junto con los patios interiores que comunican con estos del Centro Integral de Atención a la Discapacidad (CAIDIS) "Valle de Roncal".

En total, existen 5 módulos iguales, los cuales deben de ser ejecutados de manera individual y escalonada en el tiempo para interferir lo menos posible en el día a día del centro. Se aprovechará también para actuar en los patios interiores, en la actualidad no usados por los residentes, recuperando para el centro unos espacios más amables y con una escala más familiar.

La presente actuación forma parte de un proceso que tiene como propósito la actualización de los módulos residenciales para adaptarlos a unos mínimos de calidad más acordes a las exigencias de este tipo de centros.

Esta intervención forma parte de un proyecto mucho más ambicioso, el cual no se va a desarrollar de momento. En su lugar, se plantea la adecuación de los módulos y patios existentes.

Anteriormente se han ejecutado ampliaciones de todos los comedores y recuperación de un patio interior.

DATOS DEL SOLAR / LOCAL / EDIFICIO PREVIOS AL PROYECTO

El edificio objeto de la actuación se encuentra situado en la calle San Cristóbal 50, y su uso es el Dotacional Sanitario Residencial y Administrativo (cuenta con zonas destinadas a ambos usos).

La totalidad del edificio se desarrolla en planta baja, y éste se ubica alrededor de un gran patio central, con una división entre las zonas administrativas y de relación con el exterior junto al acceso principal, y la zona destinada a la parte residencial en la parte más alejada de dicho acceso.

La zona residencial se divide, a su vez, en 5 módulos planteados para ser independientes (cada uno con su zona de habitaciones, estar, comedor y office), en los que los residentes/pacientes se dividen según su situación y dependencia.

El CAIDIS "Valle de Roncal" se encuentra dentro del recinto del Hospital Psiquiátrico de Pamplona, concretamente en la unidad Z-4, perteneciente a la unidad integrada V, en el ámbito designado como Parque del Mundo – Hospital Psiquiátrico, según el Plan municipal de Pamplona.

Esta unidad Z-4 está formada por cuatro parcelas, y la residencia se encuentra en la 1.620, subárea 3 (esta subárea responde a una segregación de la parcela total, que se hizo por parte del Servicio Navarro de Salud, a favor de lo que entonces era el Departamento de Bienestar Social para la construcción del edificio existente).

La parcela tiene los siguientes linderos:

- La parcela linda al **norte** con una serie de construcciones e instalaciones auxiliares: cobertizos destinados a almacenaje, unas piscinas, ya en desuso, como elemento integrante del sistema de extinción de incendios del Hospital Psiquiátrico, una edificación de planta cuadrada abandonada y una chimenea que aparece como elemento protegido en el PERI. En última instancia linda con la Ronda Norte.
- La parcela linda al **este** y al **sur** la parcela linda con diferentes viales interiores del recinto hospitalario, de tráfico restringido. En última instancia linda con diferentes pabellones del Hospital Psiquiátrico, tanto en uso como en desuso.
- La parcela linda al **oeste** con otro vial de tráfico restringido, junto al que se encuentra el muro que cierra el recinto del Hospital Psiquiátrico de la calle San Cristóbal.



CONDICIONES URBANÍSTICAS

Planeamiento vigente	PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA (HOMOLOGACIÓN DEL PLAN A LA L.F.O.T.U. APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 30/05/2007)
Referencia catastral	POLÍGONO 6, PARCELA 1620, SUBÁREA 3
Unidad	UNIDAD INTEGRADA V, UNIDAD DE ACTUACIÓN Z-4

El CAIDIS "Valle de Roncal" se encuentra situada en la unidad Z-4, dentro de la unidad integrada V, en el ámbito designado como Parque del Mundo-Hospital Psiquiátrico, según el Plan Municipal de Pamplona actualmente en vigor.

Para ver las posibilidades de ampliación de la edificación dentro de una parcela dotacional pública es necesario recurrir a la Normativa Urbanística General, donde en su artículo 36 establece que "...las parcelas destinadas a dotaciones de uso y dominio público sólo quedan limitadas por las condiciones establecidas por las Normas de diseño y calidad de la Normativa General y por la Normativa Urbanística General".

En la ficha de la Normativa Urbanística Particular, en el apartado "condiciones de actuación de la edificación", se establece que las condiciones para ampliación de la edificación son las mismas que para la sustitución, y éstas son elaborar un estudio de detalle que defina alineaciones, alturas y rasantes, cumpliendo que la altura sea $B+2 \leq 12$ m. (no se especifican más condiciones).

En la actualidad, la totalidad de la Residencia Valle del Roncal es de planta baja, con una altura inferior a los 12 m. permitidos (oscila entre 4 y 7 m.); **La adecuación propuesta continua el mismo criterio puesto que no se modifica ningún elemento de la envolvente, actuando exclusivamente en el interior mejorando los revestimientos y acabados.**

Por su parte, las Normas de diseño y calidad establecen, en el artículo 79 de la Normativa Urbanística Particular, que "los equipamientos polivalentes, culturales, sanitarios, administrativos y religiosos pueden ocupar la totalidad de los parcelas que les corresponden" y que "los equipamientos asistenciales con espacio libre privado tendrán una ocupación máxima del 50% de la parcela...".

Con la edificación existente no se supera el límite del 50% establecido en las Normas.

Lo enumerado anteriormente es la situación actual, si bien es cierto que existe un P.E.R.I. (Plan Especial de Reforma Interior) que reordena la totalidad del ámbito del psiquiátrico, y que ha sido promovido por el Servicio Navarro de Salud, y que regula las actuaciones en ese ámbito.

Al hilo de esto, es conveniente señalar que en la parcela, entre las piscinas (que caen parcialmente dentro) y la residencia actual, aparecen dos construcciones. Una es una chimenea de piedra, de unos 4 m. de diámetro y 6 m. de altura, y la otra un pequeño edificio, de planta cuadrada y 7 m. de lado, y una altura también en torno a los 6 m., también de piedra, y con cubierta de teja a dos aguas, que actualmente está cedido como espacio de almacenaje.

Ambas edificaciones aún dentro de la parcela no se ven afectadas por la propuesta planeada.

A la hora de comprobar las determinaciones sobre esas construcciones, solo la chimenea viene señalada con un grado de protección 3.

La superficie computable urbanísticamente del edificio existente teniendo en cuenta las pequeñas ampliaciones acometidas en todas las salas de comedores (4.470+384,84) es de 4.854,84 m².

La superficie total de la parcela es, aproximadamente, 15.100 m², lo que supone una ocupación del 32,15%, que es inferior al 50%, que es el límite que marcan las Normas de diseño y calidad de la Normativa Urbanística Particular (art. 79), del Plan Municipal de Pamplona.

La actuación planteada no precisa ninguna ampliación de superficie y por tanto una variación del porcentaje de ocupación, actualmente de 32,15%

PROGRAMA DE NECESIDADES

El programa de necesidades es el siguiente:

-Adecuación y reforma de los 5 módulos de habitaciones y patios interiores comunicados con estos.

En el caso que nos ocupa, se trata de dotar a dichos módulos de una piel más actual y adecuada a las características de su uso diario. No centrándonos en una mejora de la imagen estética de los mismos, y buscando en cambio, unos materiales con características de limpieza, higiene y durabilidad acordes a las demandas y exigencias diarias del centro.

Actualmente las habitaciones están diseñadas para 3 usuarios conectadas de dos en dos a través de un baño de uso común para 6 residentes. Esta configuración en su día válida, ahora mismo está obsoleta. El propio centro ha reducido la ocupación de las habitaciones a dos residentes pero sigue existiendo la



problemática del espacio común de los baños. Se aprovechará por tanto la intervención para dividir el gran espacio existente del baño en dos espacios individuales para cada habitación. Reduciendo su uso a solo dos residentes por baño mejorando la privacidad de los módulos de habitaciones.

Lo mismo vale para las actuaciones de los patios. Las cuales se aprovechan para reparar los saneamientos e impermeabilizaciones existentes, además de recuperar un espacio ahora sin uso para los residentes.

MD3. DATOS RELATIVOS A LA MODIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD

Como se ha comentado anteriormente, la actuación consiste en la adecuación y reforma de los 5 módulos de habitaciones del centro y sus patios interiores.

No hay ampliación de superficies puesto que se trata de una intervención a nivel de acabados interiores.

El CAIDIS "Valle de Roncal" cuenta con la correspondiente licencia de actividad y de apertura, y la presente actuación representa una modificación no sustancial de la actividad y, por tanto, de la apertura.

Según el artículo 78 del DF 93/2006, *Modificación sustancial de la actividad autorizada*, se considera que una actuación supone una modificación sustancial de la actividad cuando concurren las siguientes circunstancias:

a) Un incremento de la capacidad de producción de la instalación de más del cien por cien en unidades de producto o servicio.

No se trata de una actividad industrial, sino residencial sanitaria asistencial, por lo que se considera como unidad de servicio el número de camas existentes en el CAIDIS.

Actualmente existen un total de 120 camas distribuidas a razón de 24 camas en cada uno de los módulos. La intervención tiene la finalidad de transformar las habitaciones triples en dobles.

No se plantea un incremento del número de camas, por lo que las unidades de servicio no se ven aumentadas.

b) Un incremento de superficie útil ocupada para el desarrollo de la actividad de más del 25 por ciento.

En esta actuación la superficie no se amplía. Si tenemos en cuenta las anteriores actuaciones en comedores, estamos ante una ampliación de la superficie útil de 384,84 m² respecto a los 4.470 m² útiles existentes originalmente en el CAIDIS; es decir, el centro se ha ampliado con actuaciones anteriores un porcentaje del 8,60% de la superficie útil, muy por debajo del 25% señalado como límite.

c) Un incremento superior al veinticinco por ciento de la emisión másica de cualquiera de los contaminantes atmosféricos o del total de las emisiones atmosféricas producidas o la implantación de nuevos focos de emisión catalogados.

El CAIDIS "Valle de Roncal" no es una instalación industrial que emita contaminantes atmosféricos.

Las emisiones atmosféricas producidas en el CAIDIS se limitan a las procedentes de las calderas de calefacción y a las procedentes de la cocina. La actuación planteada se circunscribe a una intervención de los módulos de habitaciones existentes no siendo necesario, por no aumentar el número de camas (y por tanto, de residentes), aumentar o modificar las calderas o la cocina, por lo que las emisiones atmosféricas no se modificarán.

Por lo tanto, por la naturaleza de la actuación, no se producirán nuevos focos de emisión catalogados.

d) Un incremento superior al veinticinco por ciento del caudal de vertido de aguas residuales que figuren en la licencia municipal de actividad clasificada originariamente otorgada.

La actuación planteada se circunscribe a una intervención de los módulos de habitaciones existentes, no afectando a ningún elemento que genere vertido de aguas residuales.

Como la actuación no supone un aumento en el número de camas y, por tanto, en el número de residentes, no se aumenta el vertido de aguas residuales.

e) La incorporación al proceso de sustancias o preparados peligrosos no previstos en la licencia municipal de actividad clasificada originariamente otorgada siempre que, como consecuencia de ello, sea preciso elaborar o revisar el informe de seguridad o los planes de emergencia regulados en el Decreto Foral 336/2004, de 3 de noviembre, por el que se establecen medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

El CAIDIS "Valle de Roncal" es un centro residencial asistencial, no una instalación industrial. La actuación prevista no supone la incorporación de sustancias o preparados peligrosos.



Un incremento en la generación de residuos no peligrosos de más de cincuenta toneladas al año, incluidos los residuos inertes, siempre que ello represente un incremento de más cincuenta por ciento con relación a las condiciones correspondientes a la licencia municipal de actividad clasificada originariamente otorgada, cuando se produzcan en el contexto habitual de la actividad.

La actuación planteada se circunscribe a una intervención de los módulos de habitaciones existentes, no suponiendo un incremento en el número de camas ni en el de residentes.

Por lo tanto, al no existir más usuarios, no está previsto el aumento en la generación de residuos peligrosos.

g) Un incremento en la generación de residuos peligrosos de más de diez toneladas al año, siempre que ello represente un incremento de más del veinticinco por ciento con relación a las condiciones correspondientes a la licencia municipal de actividad clasificada originariamente otorgada, cuando se produzcan en el contexto habitual de la actividad.

La actuación planteada se circunscribe a una intervención de los módulos de habitaciones existentes, no suponiendo un incremento en el número de camas ni en el de residentes.

Por lo tanto, al no existir más usuarios, no está previsto el aumento en la generación de residuos peligrosos.

Así mismo, y de acuerdo a lo establecido en el punto 1 del artículo 77 del citado Decreto Foral, *Modificación de la instalación*, la actuación realizada tampoco supone que se superen los umbrales establecidos en los diferentes Anejos.

Como se ha justificado, la adecuación y reforma de los módulos de habitaciones y patios interiores del CAIDIS no supone una modificación sustancial, ya que no se da ninguna de las circunstancias anteriormente indicadas. Es, por lo tanto, una MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL.

Por lo tanto, y de acuerdo a lo establecido en el punto 3 del artículo 77 del citado Decreto Foral, *Modificación de la instalación*, al tratarse de una modificación no sustancial no es precisa ninguna tramitación relativa a la licencia de actividad o apertura, siendo únicamente necesaria la obtención de la correspondiente licencia de obras.



MD4. SOLUCIÓN ADOPTADA

Habitaciones

Las habitaciones actuales son triples.

Esta configuración responde a unos criterios y posibilidades que actualmente han variado mucho.

Además, las habitaciones resultan justas para tres usuarios, habida cuenta de la cada vez más intensiva utilización en el Centro de sillas de ruedas, ya que el perfil de usuarios del mismo es cada vez más "dependiente". Así mismo, la posibilidad de poder implantar grúas de techo en los casos que sea necesario se ve limitada con tres usuarios/cama por habitación.

Se plantea, por tanto, la necesidad de transformar las habitaciones triples en dobles, así como de independizarlas puesto que ahora están comunicadas de dos en dos a través de un gran espacio destinado a duchas y baños.

Para ello, se propone adaptar ese gran espacio de baño y dividirlo en dos zonas. Una para cada habitación y con uso exclusivo para dos residentes totalmente independizado con acceso desde el centro de la habitación.

Con esta actuación mínima, se puede redistribuir mejor la habitación para el uso de dos usuarios, optimizando y organizando los armarios e iluminación de las habitaciones.

El hecho de adaptar los módulos ya existentes permite una economía de medios, en cuanto que se aprovechan circulaciones, salas de estar y comedores ya existentes y permite adecuar fácilmente algunas de las instalaciones, como la de baja tensión, aprovechando la existencia de las galerías de servicio en el bajo cubierta de los módulos residenciales. También permite la ejecución de la actuación de manera escalonada sin interferir en el funcionamiento normal del resto de los módulos.

La adaptación de las habitaciones están pensadas a fin de que una silla de ruedas, o una grúa de bipedestación, pueda moverse y maniobrar fácilmente. Así mismo cuentan con armario de gran longitud, lo que permite satisfacer la demanda de espacio del usuario, así como una posible zona destinada almacenaje de lencería, si se estimase oportuno. Cabe destacar que las habitaciones están pensadas para la posible implantación de grúas de techo si fuera necesario. El acceso a los baños se produce a través de puertas correderas, para facilitar su acceso. Éstos cuentan con zona de inodoro y lavabo adaptado,, armarios de almacenaje (construidos de obra) y zona de ducha, con acceso a piso llano, pendientes y sumideros sifónicos para evacuación de agua.

Este planteamiento tiene la ventaja añadida de que la actividad de los otros módulos residenciales puede continuar de manera normal durante la ejecución de la adecuación de uno de los módulos. Únicamente habrá un proceso de reubicación de los residentes del módulo que se ejecute en cada momento mientras duren los trabajos del mismo.

La ejecución de los mismos se realizará de manera escalonada, nunca simultáneamente. Se prevee una duración estimada de la intervención de 3 meses por módulo. La intervención se dividirá a lo largo de dos años de la siguiente manera.

Dos módulos y anexos en 2021.

Tres módulos y anexos en 2022.

Patios interiores.

Los patios actuales se encuentran sin uso y con problemas de humedades.

Se plantea por tanto una recuperación de esas zonas para el uso del centro. La intervención también mejora la ventilación del forjado sanitario y repara la impermeabilización existente. Se dota al espacio de una mayor superficie dura (actualmente era en su totalidad zona vegetal lo que imposibilitaba su uso) y se corrige el desnivel existente el cual complicaba el acceso a los residentes del centro.

Con esta actuación, se consigue corregir los problemas de humedad que tiene el centro y dotarlo de espacios mejor controlados por su escala inferior al gran patio existente.

Su ejecución, al ser espacios exteriores se pueden ejecutar de manera simultánea al módulo que esté conectado. Se prevee una duración estimada de la intervención de mes y medio por patio.



MD5. MEMORIA DE CALIDADES y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

Fachadas

No se actúan sobre ellas. En caso de reparaciones por las actuaciones en los patios, el material de fachada deberá de ser similar al existente. Ladrillo caravista, análogo en color al que ya existe..

Pavimentos

Ya están experimentados los pavimentos continuos como el tipo PVC o caucho respecto a cuestiones como la limpieza y durabilidad, con lo que se propone su colocación. Se trata de un material perfectamente compatible con el sistema de calefacción por suelo radiante previsto en el edificio.

La ventaja del PVC o caucho es que permite la ejecución, de manera continua, de medias cañas en los encuentros entresuelo y paredes (previa colocación de piezas específicas debajo del PVC), y prolongarlo a modo de zócalo.

Particiones y divisiones

Tabiquería de cartón-yeso, con placa hidrófuga. Revestida con cerámica o fenólico (según corresponda) a cada lado de la subestructura de acero galvanizado, con los montantes cada 400 mm. Se prestará especial atención a aquellas zonas donde vayan o haya previsión de elementos suspendidos, para solucionarlo ya desde la propia ejecución de la tabiquería.

Revestimiento de paredes

Se propone utilizar material fenólico como revestimiento de la totalidad de las paredes, ya que se trata de un material prácticamente inalterable, con una elevada resistencia a los golpes y a las ralladuras y arañazos.

Carpinterías interiores

Proponemos puertas de revestimiento fenólico por su facilidad de mantenimiento con marco de aluminio y burletes de goma para un ajuste más preciso y "hermético". Las puertas, en centros de este tipo, sufren mucho y están expuestas a todo tipo de golpes. Las puertas con revestimiento en material fenólico tienen una resistencia a los impactos y a los arañazos muy elevados, tienen muy buen rendimiento en locales húmedos (muy importante en nuestro caso, donde los baños de las áreas residenciales tienen abundancia de agua en determinados momentos) y proporcionan facilidad de limpieza.

Las manillas serán de acero inoxidable tipo AISI 304, contarán con placa y serán compatibles al sistema de acceso propuesto por el centro.

Techos

Se colocarán falsos techos en todas las estancias, alternándose los techos fijos y los modulares, según estancias y proximidad a tendidos de instalaciones.

Los techos serán continuos en zona de habitaciones y baños y modulares de lamas de aluminio imitación madera en pasillos.

Proceso constructivo

Un aspecto a considerar en este apartado, aunque tiene relación también con el aspecto económico, es el proceso constructivo.

En efecto, el edificio ha de permanecer en uso y se han de evitar, en lo posible, molestias en su funcionamiento, y sobre todo se han de incentivar las actuaciones en pro de la seguridad.

Por ello, y a pesar de que se ha comentado ya en los diferentes puntos, parece interesante recordar la ejecución de manera ordenada y escalonada módulo a módulo.

Instalaciones

La actuación propuesta se apoya en las instalaciones existentes en los citados espacios, adecuando el tendido a las zonas reformadas, excepto que, una vez hayan comenzado las obras, se observe que se encuentran deterioradas, en cuyo caso sí será preciso una intervención de reparación o sustitución.

Calefacción, refrigeración y A.C.S.

El edificio cuenta con una instalación que se ha renovado recientemente fuera del ámbito de este proyecto estando prevista estas adecuaciones.

Ventilación

El Centro actual tiene la ventilación y renovación de aire con un sistema de recuperación de calor.



Se aprovechará la intervención para hacer labores de mantenimiento y saneamiento del sistema. Cambio de filtros, puesta a punto, sustitución y reparación de los elementos que se encuentren defectuosos o en mal estado.

Electricidad

La adecuación de la red eléctrica es mucho más sencilla, ya que en caso de necesitarlo es posible extender redes de iluminación y de fuerza hasta las nuevas habitaciones empleando canalizaciones ya existentes. En caso de que el centro en un futuro necesitara la colocación de grúas de techo, tampoco existiría ningún problema, al tratarse de motores monofásicos y con un consumo muy reducido (se conectan a tomas de corriente ordinarias). Únicamente se debería tener en cuenta su ubicación, ya que puede resultar interesante determinadas ubicaciones frente a otras.

Abastecimiento, saneamiento y riego

En lo referente al abastecimiento de agua, no existe absolutamente ningún problema en adaptar las redes de abastecimiento.

Para el riego se actuará de manera análoga.

En lo referente al saneamiento, es importante señalar que la mayoría de las arquetas de saneamiento se encuentran situadas en los patios interiores. Habrá que tener la precaución de dejarlas registrables una vez se pavimenten los patios (momento que se puede aprovechar para realizar una inspección de las mismas). En todas zonas a actuar se mantendrá el mismo criterio de sacar las arquetas a los patios interiores. Se tendrá la precaución de mantener o corregir si fuera el caso las pendientes necesarias (al menos el 1,5%).

Para la red de pluviales se actuara de manera análoga a la red de saneamiento.

A pesar de que no está incluido en el presupuesto aportado, si la propiedad lo decidiera podría instalarse un sistema de aljibe que permita el riego con agua procedente de lluvia.

Gestión domótica

Se ha tenido en cuenta el estudio de una gestión domótica la cual abarca el control de las instalaciones térmicas, el control del alumbrado y el control de accesos y residentes. Aunque no está incluida en esta actuación.

MD6. SUPERFICIES

SUPERFICIES ÚTILES ADECUACION MODULO RESIDENCIAL (5 UNIDADES)

HABITACION 1	20,70 m2	10 Ud.	207,00 m2	altura libre h= 2,60 metros
BAÑO 1	14,00 m2	40 Ud.	560,00 m2	altura libre h= 2,50 metros
DISTRIBUIDOR	41,00 m2	5 Ud.	205,00 m2	altura libre h= 2,50 metros
HABITACION TIPO	21,60 m2	30 Ud.	648,00 m2	altura libre h= 2,60 metros

SUPERFICIE ÚTIL PLANTA BAJA (5 MODULOS) 1.625,00 m2

SUPERFICIES CONSTRUIDAS ADECUACION MODULO RESIDENCIAL (5 UNIDADES)

SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA BAJA (5 MODULOS) 1.922,50 m2

SUPERFICIES URBANIZACION PATIOS INTERIORES

PATIO TIPO 1	117,50 m2	2 Ud.	235,00 m2
PATIO TIPO 2	70,00 m2	2 Ud.	140,00 m2
PATIO TIPO 3	158,50 +90 m2	2 Ud.	248,50 m2

SUPERFICIE CONSTRUIDA URBANIZACION PATIOS 623,50 m2



MD7. ANEXO DE NORMATIVA

1.- NORMAS QUE AFECTAN AL PROYECTO

En este proyecto de ejecución se cumplen todas las normas vigentes en el momento de la redacción del mismo, excepto aquellas normativas específicas de titularidad privada no accesibles por medio de los diarios oficiales, cuyo cumplimiento no se ha podido verificar.

Las que no se justifiquen expresamente vendrán implícitas en las mediciones, planos, cálculos o pliego de condiciones técnicas que, junto a las memorias, componen el proyecto de ejecución.

El Estudio Básico de Seguridad y Salud que se adjunta con este proyecto de ejecución se ajusta a las prescripciones que señala el R.D. 604/2006 del 19 de Mayo.

MD8. RESUMEN DEL PRESUPUESTO Y DIRECCIÓN DE OBRA

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL 1.637.104,83

Se estima un plazo de ejecución de las obras de **24 meses**.

MD9. NOTA FINAL

Cualquier aclaración o consulta de planos, memoria, anexos, presupuesto o pliego, así como cualquier modificación de sus determinaciones, se consultará previamente con la Dirección Facultativa.

Se considera que la documentación aportada describe suficientemente el proyecto. En cualquier caso, se queda a disposición de la propiedad o los organismos competentes para cualquier aclaración.

ESTE DOCUMENTO HA SIDO REDACTADO POR LOS ARQUITECTOS ANDRÉS TRINCADO RÁNDEZ Y DANIEL MESTU YERRO

En Pamplona, 20 de Enero de 2021

Daniel Maestu Yerro

Andrés Trincado Rández

Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa y expresa autorización de su autor, quedando en todo caso **PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL** del mismo.

