

# **MEMORIA**

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.1 Identificación y objeto del proyecto

El presente proyecto tiene por objeto la descripción del local, verificando que su estructura, distribución e instalaciones cumplen las exigencias básicas del CTE, las Ordenanzas específicas del Ayuntamiento de León y demás Leyes y Decretos que le sean de aplicación.

La documentación del presente proyecto, tanto gráfica como escrita, se redacta para establecer todos los datos descriptivos, urbanísticos y técnicos, para conseguir llevar a buen término la reforma de dicho local, para su uso como Oficina Bancaria (modelo workcafe), según las reglas de la buena construcción y la reglamentación aplicable.

ASIMISMO, EN EL PRESENTE PROYECTO NO SE HA PODIDO VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE AQUELLAS NORMATIVAS ESPECÍFICAS DE TITULARIDAD PRIVADA NO ACCESIBLES POR MEDIO DE LOS DIARIOS OFICIALES.

#### 1.1.1 Datos Generales:

##### EMPLAZAMIENTO:

Dirección: calle Ordoño II 13 . Municipio: León (León). Código Postal: 24001

**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:** Local comercial en planta baja y sótano.

##### TIPO DE OBRA Y DURACIÓN:

Proyecto básico, de ejecución y de actividad de reforma de oficina bancaria. Reforma de local. 100 días.

##### HORARIO Y TIPO DE ACTIVIDAD:

Banca. De 08:30 a 19:00 horas (lunes a jueves) y de 08:30 a 16:00 horas (viernes).

Se destina a Oficina bancaria (modelo workcafe), con zona coworking y degustación de café.

Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE 2009).

Sección K, Actividades Financieras y de Seguros, División 64, Grupo 64.1, Clase 64.19, Otra intermediación monetaria. Epígrafe IAE: 811

Degustación de café: Comercio al por menor de pan, pastelería, confitería y similares y de leche y productos lácteos. Servicios de alimentación. Epígrafe 644.1

### 1.2 Agentes:

##### PROMOTOR:

BANCO SANTANDER S.A. CIF: A39000013. Paseo Pereda 9. 39004 Santander (Cantabria)

##### ARQUITECTO REDACTOR DEL PROYECTO:

JORGE GARCÍA ANTA NIF: 46901999P. c/ Julio Rodríguez Yordi 2, bajo izda. 15011. A Coruña. Teléfono: 687853482. Correo electrónico: jorgeanta@coag.es, info@lcgarquitectura.com

**ARQUITECTO DIRECTOR DE LA OBRA:** JORGE GARCÍA ANTA NIF: 46901999P

**ARQUITECTO REDACTOR DEL ESTUDIO DE SEGURIDAD:** JORGE GARCÍA ANTA NIF: 46901999P

**COORDINADOR DE SEGURIDAD Y SALUD DE LA OBRA:** JORGE GARCÍA ANTA NIF: 46901999P

## 1.3 Descripción del proyecto y actividad

### 1.3.1 Descripción de la solución adoptada

El proyecto se acomete como la reforma de una oficina bancaria existente para público general, a efectos de reconvertirla en un nuevo modelo de sucursal bancaria en el que se plantea una diferente forma de relacionarse con los clientes y la comunidad.

El número de trabajadores para el que se realiza la propuesta es de 15 personas, siendo éstas: 1 Anfitrión, 2 Banqueros, 2 responsables de cafetería-degustación, 8 operativos y 2 agentes.

Se busca una relación más cercana con el cliente. Al tradicional concepto de Banca, el modelo workcafé propone integrar los servicios de cafetería-degustación y coworking y las nuevas tecnologías de autoservicio, wifi, espacios de reunión y trabajo, además de ejecutivos especialistas en asesoría financiera.

Se ha desarrollado una imagen interior caracterizada por el lenguaje de nuevos materiales y mobiliario.

La integración de la madera natural, de elementos decorativos, de una iluminación con distintos acentos para cada uso y la integración de los colores corporativos, hacen de estos espacios lugares más acogedores y cómodos.

En el conjunto del local se distinguen dos zonas diferenciadas, una serie de espacios formales correspondientes a ciertos modelos de sucursal tradicional y otros más informales que incorporan estancias cafetería y áreas de reunión y coworking.

La zona más pública se desarrollará hacia la calle Gil y Carrasco, constando de un gran vestíbulo en donde se sitúa el espacio de cafetería-degustación, dando éste acceso a otros espacios de estancia e información para clientes. En la misma planta baja, diferenciado por la línea de pilares se ubica un espacio de coworking y salas de reunión abiertas y cerradas, junto con un núcleo de aseos y cuartos de limpieza y para la caja fuerte.

En planta sótano encontramos los espacios servidores de empleados, con un office, zonas de vestuarios y aseos, además de archivos y almacenes y todos los espacios de índole privada. En esta planta también se ubica el cuarto de instalaciones y en gran parte de esta planta no se intervendrá, por lo que dichos espacios seguirán sin un uso específico.

Debido a que la nueva configuración así lo requiere, se ubicará una segunda salida de planta para el cumplimiento de la normativa de evacuación en caso de incendio.

### 1.3.2 Cuadros de superficies útiles y construidas.

A continuación se detalla el cuadro de superficies útiles y construidas de la oficina bancaria:

SUPERFICIE PLANTA BAJA	
ESTANCIA	S. ÚTIL
01 – VESTÍBULO	6.99 m2
02 – ANFITRIÓN	12.41 m2
03 – ZONA DE EVENTOS	83.38 m2
04 – BARRA DE CAFETERÍA	16.70 m2
05 – LIVING	13.21 m2
06 - COWORKING	29.79 m2
07 - DISTRIBUIDOR	34.27 m2
08 – SALA REUNIONES CERRADA	11.85 m2
09 – SALA REUNIONES CERRADA	14.04 m2
10 – SALA REUNIONES CERRADA	7.53 m2
11 – SALA REUNIONES ABIERTA	8.21 m2
12 – SALA REUNIONES ABIERTA	8.21 m2
13 – BACKOFFICE	59.86 m2
14 – CAJA FUERTE	1.99 m2
15 – CAJEROS	12.54 m2
16 – ALMACÉN	9.92 m2
17 – RESIDUOS	5.73 m2
18 – VESTÍBULO ASEOS	5.85 m2
19 – ASEO	5.23 m2
20 – ASEO ADAPTADO	6.52 m2
21 – ASEO	3.84 m2
22 – LIMPIEZA	1.93 m2
<b>SUPERFICIE ÚTIL PLANTA BAJA</b>	<b>360.00 m2</b>

SUPERFICIE PLANTA SÓTANO	
ESTANCIA	S. ÚTIL
23 – VESTÍBULO SÓTANO	29.93 m2
24 – OFFICE	20.07 m2
25 – VESTÍBULO VESTUARIOS	4.83 m2
26 – VESTUARIOS	6.65 m2
27 - VESTUARIOS	6.65 m2
28 – VESTÍBULO ARCHIVOS	5.34 m2
29 – INSTALACIONES	14.06 m2
30 – ARCHIVO	35.32 m2
31 – ARCHIVO	41.90 m2
32 – ARCHIVO	11.64 m2
33 – CAJA FUERTE	43.46 m2
34 – DISTRIBUIDOR	14.15 m2
35 – ARCHIVO	27.91 m2
36 – ALMACÉN	19.44 m2
37 – VESTÍBULO ASEOS	3.58 m2
38 – ASEOS	8.99 m2
39 - ASEOS	6.36 m2
40 - LIMPIEZA	1.11 m2
<b>SUPERFICIE ÚTIL PLANTA SÓTANO</b>	<b>301.39 m2</b>

<b>SUPERFICIE ÚTIL TOTAL</b>	<b>661.39 m2</b>
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL</b>	<b>799.11 m2</b>

### 1.4.3 Descripción de la actividad

#### TIPO DE ACTIVIDAD:

Banca workcafe. La actividad de oficina bancaria se define como prestación de servicios financieros, complementada con degustación de café y coworking.

#### HORARIO DE LA ACTIVIDAD:

De 08:30 a 19:00 horas (lunes a jueves) y de 08:30 a 16:00 horas (viernes).

#### NÚMERO DE EMPLEADOS:

El número de empleados estimado para la actividad asciende a 15 personas.

#### PROGRAMA DE NECESIDADES:

El Banco Santander tiene una nueva imagen de marca más tecnológica y contemporánea que va a implantar en todas sus oficinas bancarias.

A continuación, se describe el funcionamiento del tipo de la oficina workcafe que se va a desarrollar.

Existirán dos tipos de empleados que atenderán de forma diferente al cliente:

- **Recepcionista:** Punto de información que se ubica en el acceso a la Oficina y su función es la

de resolver las dudas que puedan surgir a los clientes en la funcionalidad del nuevo modelo de Oficina.

- **Gestores:** Este grupo de empleados son los que tratarán todos los temas de negocio con los clientes en salas de reuniones específicas o en la zona de atención personalizada.

Los distintos espacios que se implantan en la oficina son los siguientes:

- **Salas de reuniones:** Estas salas están diseñadas para que el cliente sea atendido en sus necesidades por el comercial con la ayuda de una pantalla multimedia.
- **Workspace:** Este espacio es privado y es el que utilizarán los comerciales para trabajar cuando no están atendiendo a los clientes.
- **Aseos y cuarto de limpieza:** Los aseos son tanto para empleados como para clientes, por este motivo, dónde sea posible se implantará un aseo para minusválidos. El cuarto de limpieza incorpora un vertedero para poder usarlo por la empresa de limpieza del local.
- **Cuarto técnico:** El cuarto técnico contiene en su interior el cuadro eléctrico, el rack de comunicaciones, la central de telefónica, la central de incendios y las instalaciones de seguridad bancaria.

## 2. MEMORIA URBANÍSTICA

### 2.1 CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

P.G.O.U. LEÓN 2004

SUELO URBANO CONSOLIDADO

ORDENANZA RESIDENCIAL ENSANCHE.

#### A. ENSANCHE CON PATIO DE MANZANA (EN1)

Uso predominante: vivienda.

Uso compatible: oficinas.

Altura libre en PB: 2.80 m

EDIFICIO NO CATALOGADO

USO ACTUAL: Oficinas.

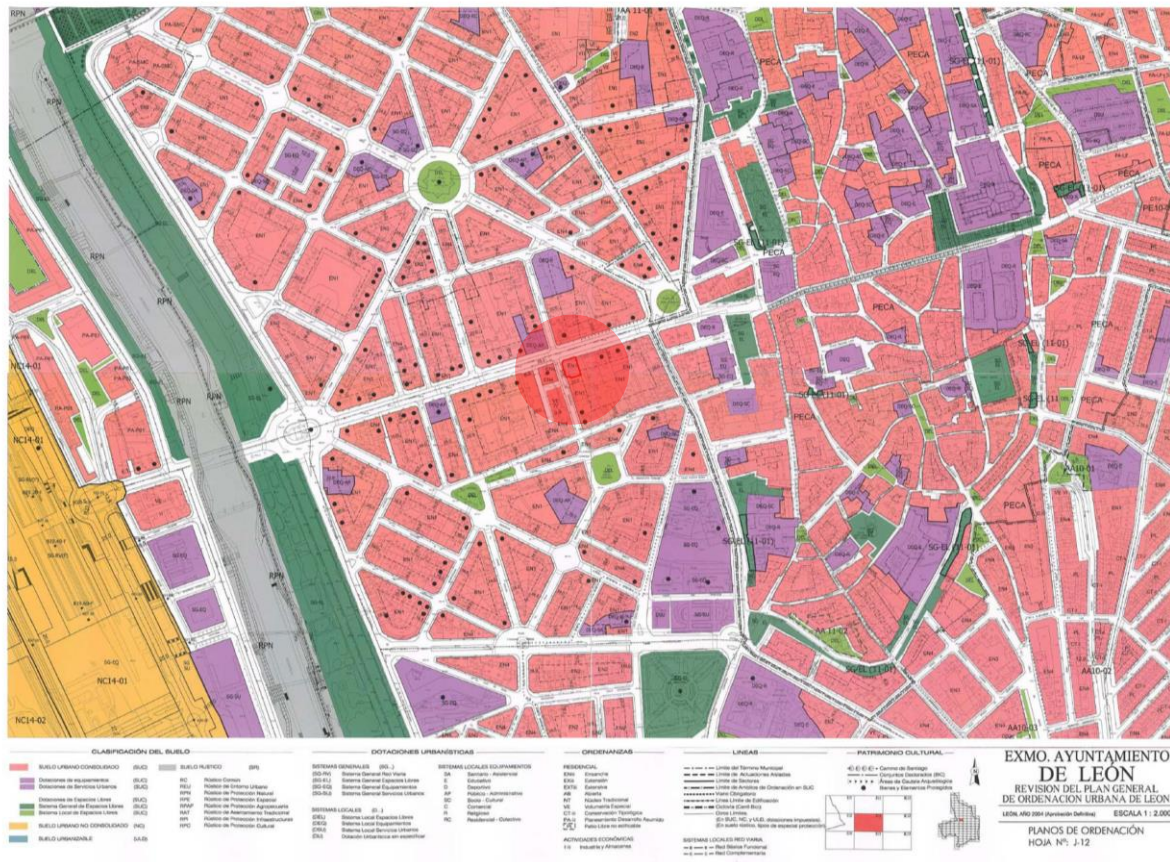
La clasificación del USO de oficina bancaria lo podríamos clasificar de la siguiente manera:

Por su naturaleza:

**TERCIARIO - OFICINAS.**

Por su relación con el uso cualificado de la parcela:

**COMPATIBLE – COMPLEMENTARIO**



## 2.2 CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES Y ESTÉTICAS

El presente proyecto básico, de ejecución y actividad para reforma de oficina bancaria en calle Ordoño II 13, se refiere a **OBRAS mediante DECLARACIÓN RESPONSABLE.**

Dichas obras, no requieren de licencia municipal (panaderías/degustación de café y lácteos –Epígrafe 644.1-): comercio al por menor de pan, pastelería, confitería y similares y de leche y productos lácteos. Dicho epígrafe habilita para degustar los productos en el propio establecimiento acompañados de bebidas refrescantes y solubles. No se servirán bebidas alcohólicas.

En cuanto a las condiciones estéticas de fachada, el proyecto mantiene la composición actual exterior, tal y como sigue:

- Se recupera la marquesina original del edificio, en estos momentos oculta por la banderola publicitaria de la sucursal bancaria. En ella se integrarán los logotipos corporativos.
- No se interviene de ninguna manera sobre el acabado de fachada. El material pétreo de fachada se respeta como parte del conjunto de la edificación con la misma composición, espesor y textura.
- No se interviene en la configuración preexistente de huecos de fachada. Se sustituirá la actual carpintería de aluminio por otra de hoja oculta.
- El revestimiento por el interior de las jambas de los huecos se realizará con trasdosado y se acabará con pintura blanca, evitando colores intensos y llamativos visibles desde el exterior.
- Se emplearán, en su caso, vinilos publicitarios corporativos del banco por el interior de la carpintería, con estores de loneta blanca por el interior para protección solar.
- Se incorpora una nueva salida de planta por la calle Gil y Carrasco para cumplir la normativa vigente de accesibilidad y de seguridad contra incendios.

Todos estos aspectos se recogen en los planos aportados en la documentación gráfica y descriptiva.

### 3. INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN

Se pretende instalar un equipo de climatización que consta de una unidad exterior de Volumen de Refrigerante Variable, Inverter, y unidades interiores de conductos distribuidas en las diferentes estancias .

Las unidades exteriores son una Daikin RXYQ-16U en cubierta y una Daikin RXYQ-50C en planta baja.

Se ubicará en cubierta, sustituyendo la existente, sobre una bancada o silent-blocks para evitar la transmisión de ruidos y vibraciones.

Las unidades interiores son de conductos, de expansión directa marca Daikin, modelos FXSQ-15-20-25-32-40-100-140-A.

La instalación de las unidades interiores, se realizarán en falsos techos según planos adjuntos. Se instalarán con los elementos antivibratorios y de soporte necesarios para garantizar su correcto funcionamiento y la no transmisión de ruidos ni vibraciones al edificio.

El sistema de extracción de baños, instalaciones, almacenes y archivo se realiza con un sistema de recuperación de calor, y la extracción de aire viciado se realizará a través del recuperador.

En el anejo correspondiente a “Justificación del cumplimiento del RITE. Cálculo de climatización” se aportan los cálculos de la instalación.

Se adjunta también ficha completa de catálogo de los equipos utilizados.