

NEXUS SABON

_PARQUE EMPRESARIAL

_ES FUTURO



NEXUS SABON

_PARQUE EMPRESARIAL

ÍNDICE

- 3 SITUACIÓN
- 4 COMUNICACIONES
- 5 INFOGRAFÍAS
- 6 INFORMACIÓN TÉCNICA
- 7 MEMORIA DE CALIDADES

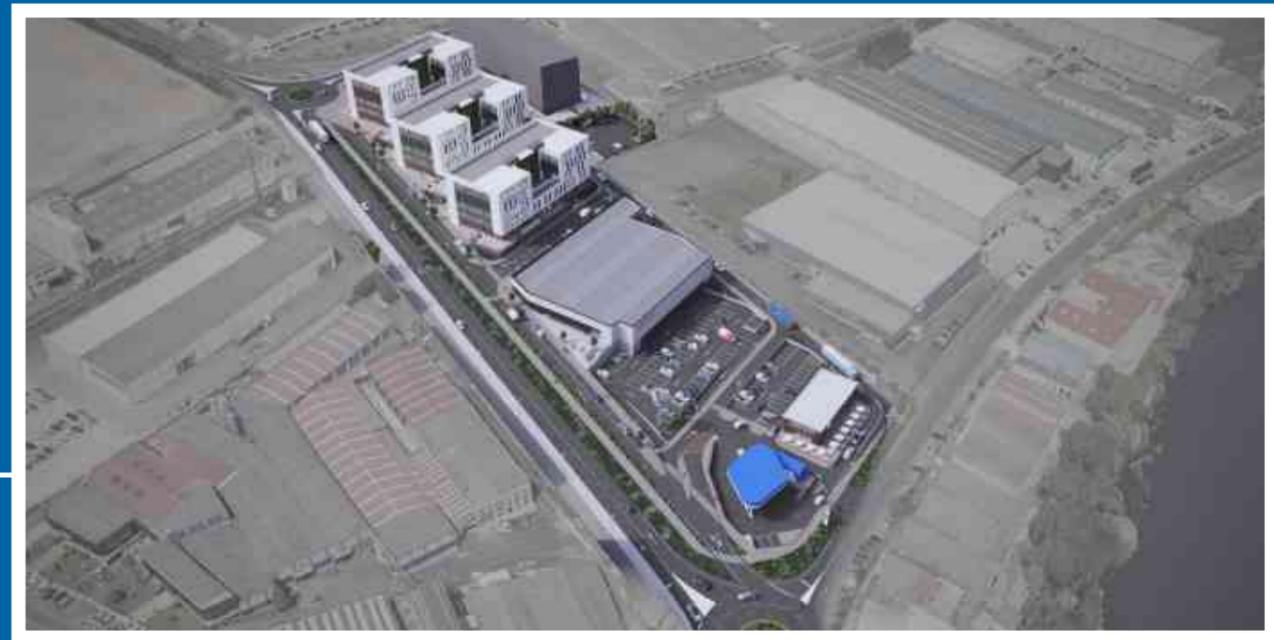
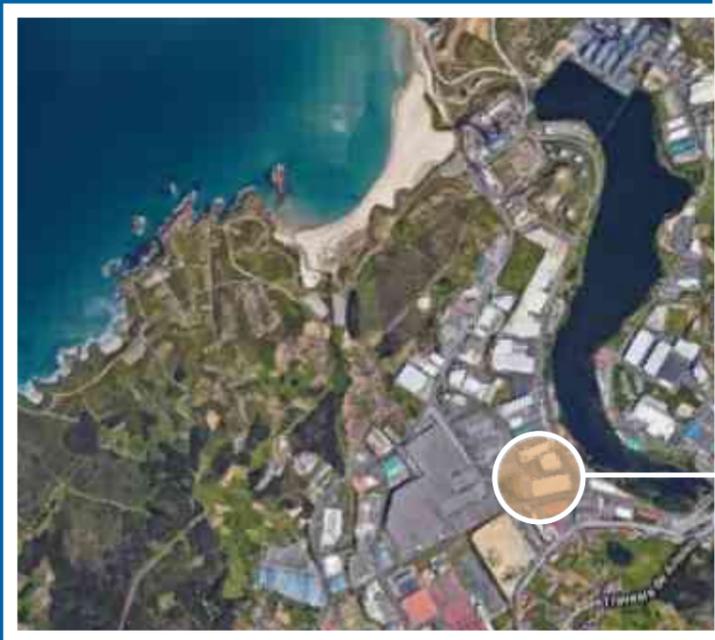
NEXUS SABON

_PARQUE EMPRESARIAL

+34 981 120 227

www.nexussabon.com

Polígono Industrial Sabón
15143 Arteixo (A Coruña)
España





















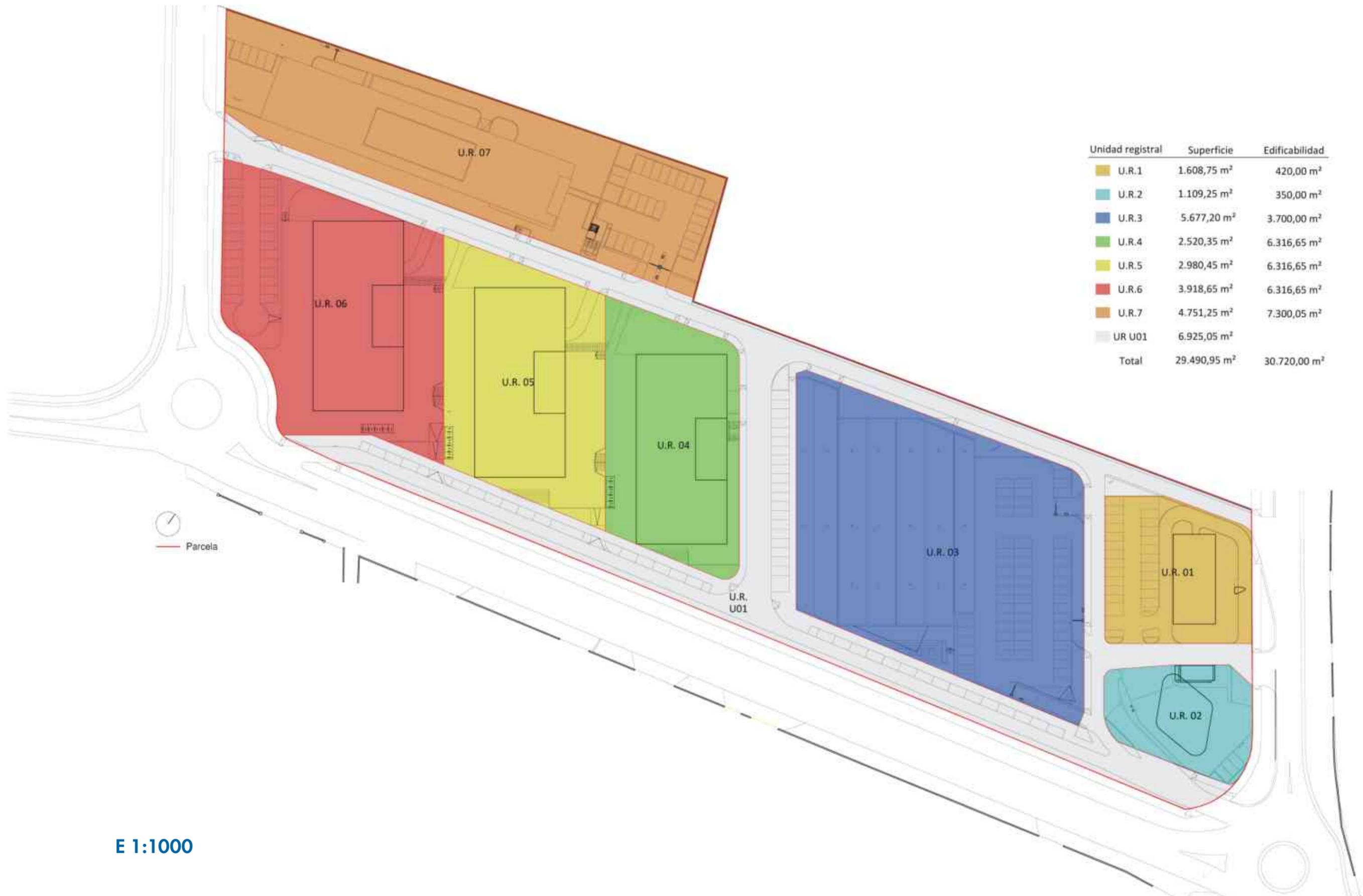


- 6.1 CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS
- 6.2 UNIDADES REGISTRALES
- 6.3 SECCIÓN EDIFICIO DE OFICINAS 1
- 6.4 PLANTA P0 EDIFICIO DE OFICINAS 1
- 6.5 PLANTA P1 EDIFICIO DE OFICINAS 1
- 6.6 PLANTA P2 EDIFICIO DE OFICINAS 1
- 6.7 PLANTA P3 EDIFICIO DE OFICINAS 1
- 6.8 PLANTA P4 EDIFICIO DE OFICINAS 1
- 6.9 PLANTA P-1 / -2 EDIFICIO DE OFICINAS 1



E 1:1000

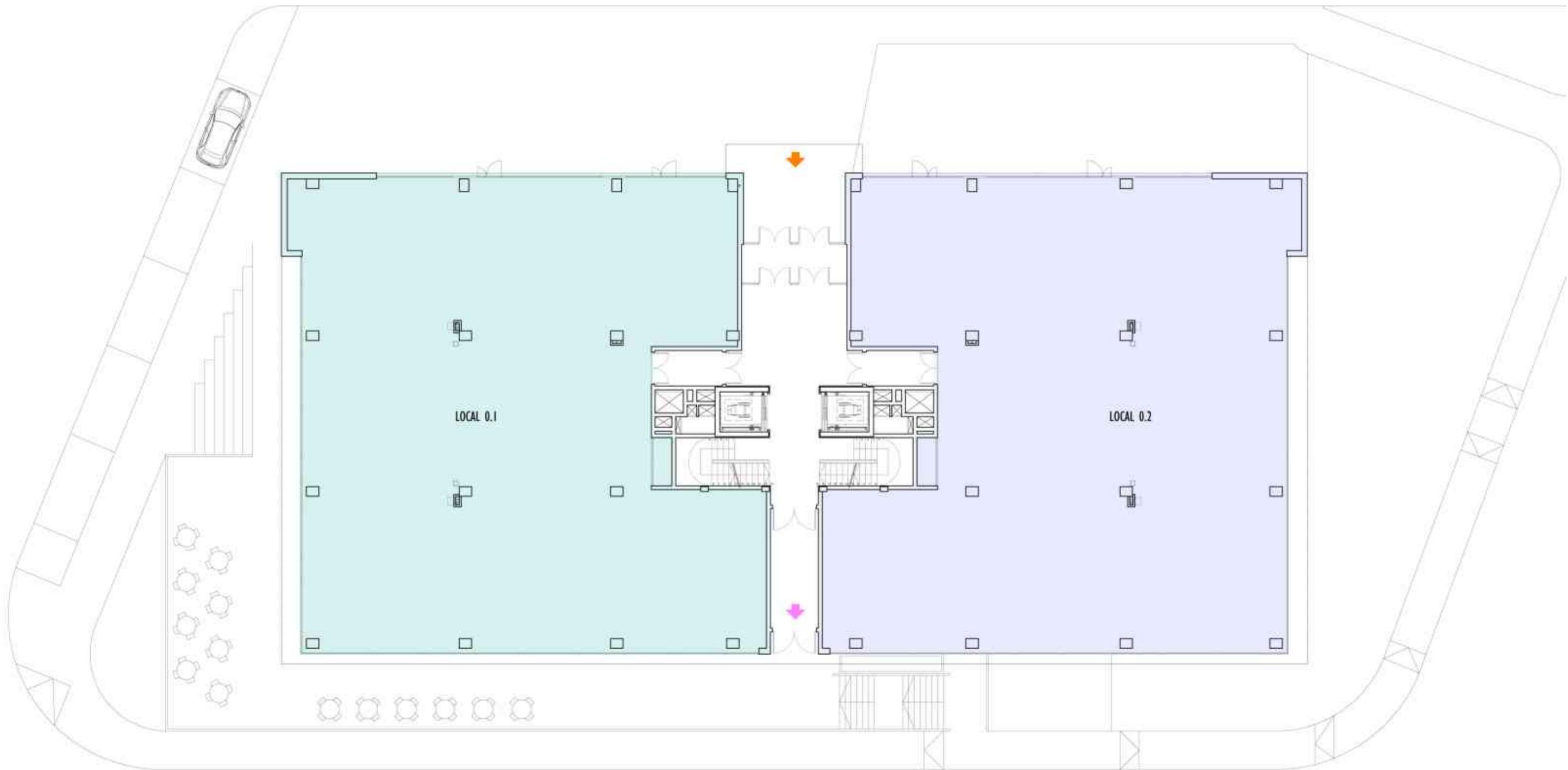
Circulación de vehículos



E 1:1000



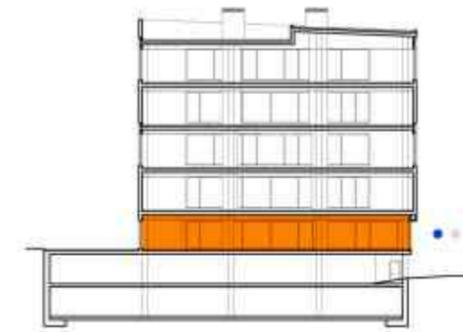
E 1:150



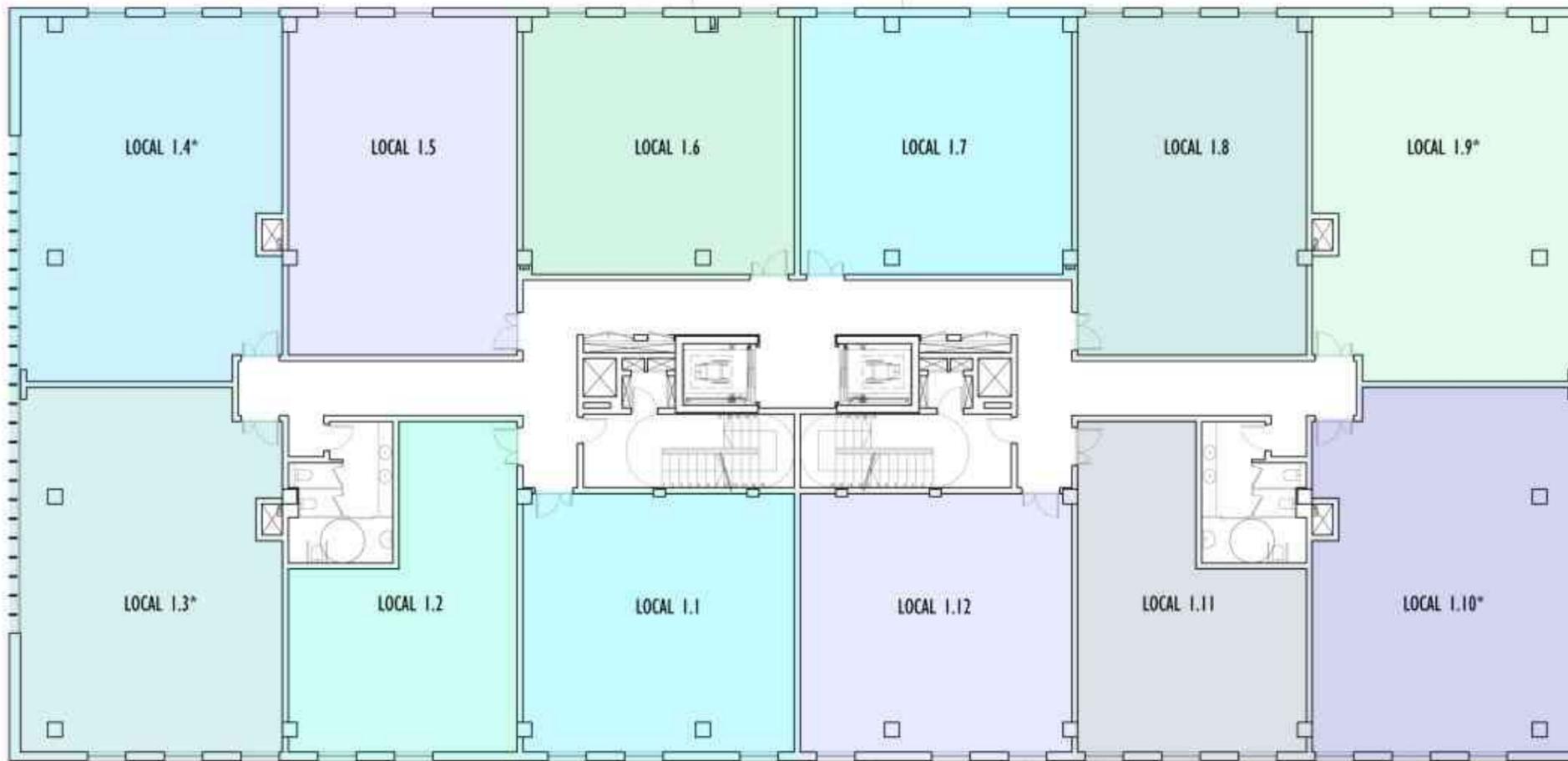
PD - OPCIÓN 1

P0	USO	SUP. CONST.
	LOCAL 0.1	559,70 m ²
	LOCAL 0.2	559,70 m ²

-  ACCESO OFICINAS
-  SALIDA EVACUACIÓN

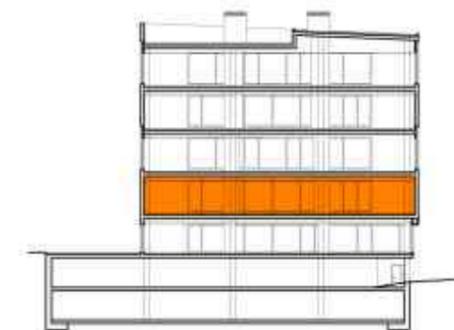


E 1:200

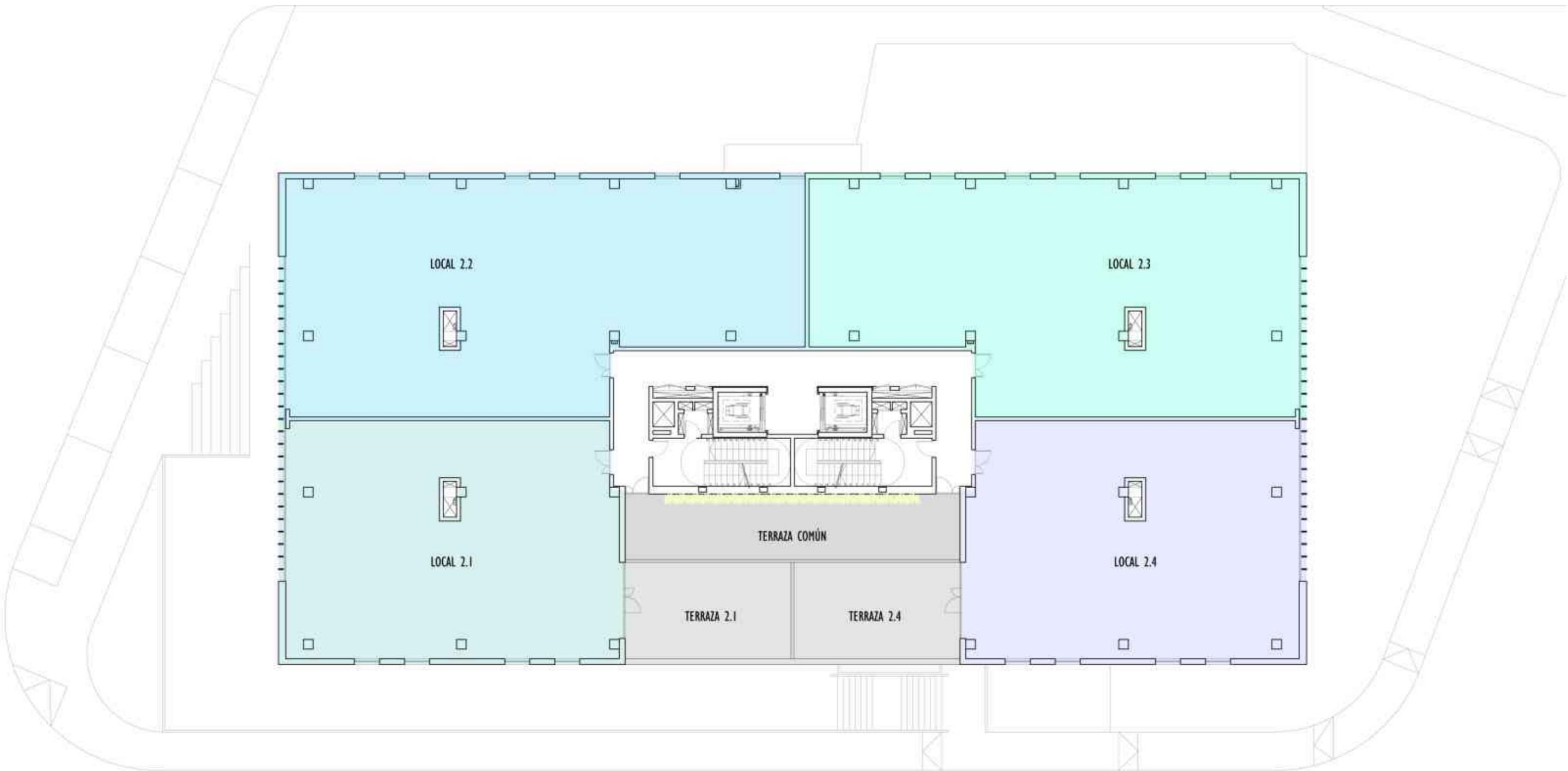


PI	USO	SUP. CONST.	USO	SUP. CONST.
	LOCAL 1.1	86,00 m ²	LOCAL 1.7	85,70 m ²
LOCAL 1.2	73,45 m ²	LOCAL 1.8	94,20 m ²	
LOCAL 1.3*	116,15 m ²	LOCAL 1.9	116,55 m ²	
LOCAL 1.4*	116,55 m ²	LOCAL 1.10*	116,15 m ²	
LOCAL 1.5	94,20 m ²	LOCAL 1.11	73,45 m ²	
LOCAL 1.6	85,70 m ²	LOCAL 1.12	86,00 m ²	

* La distribución interior deberá cumplir las distancias de evacuación según la normativa de incendios

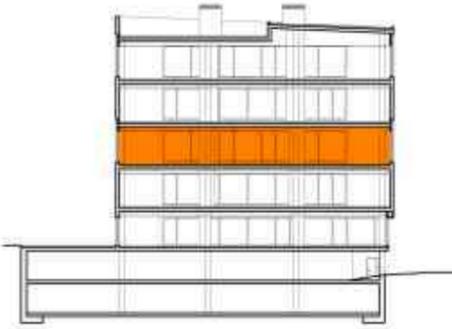


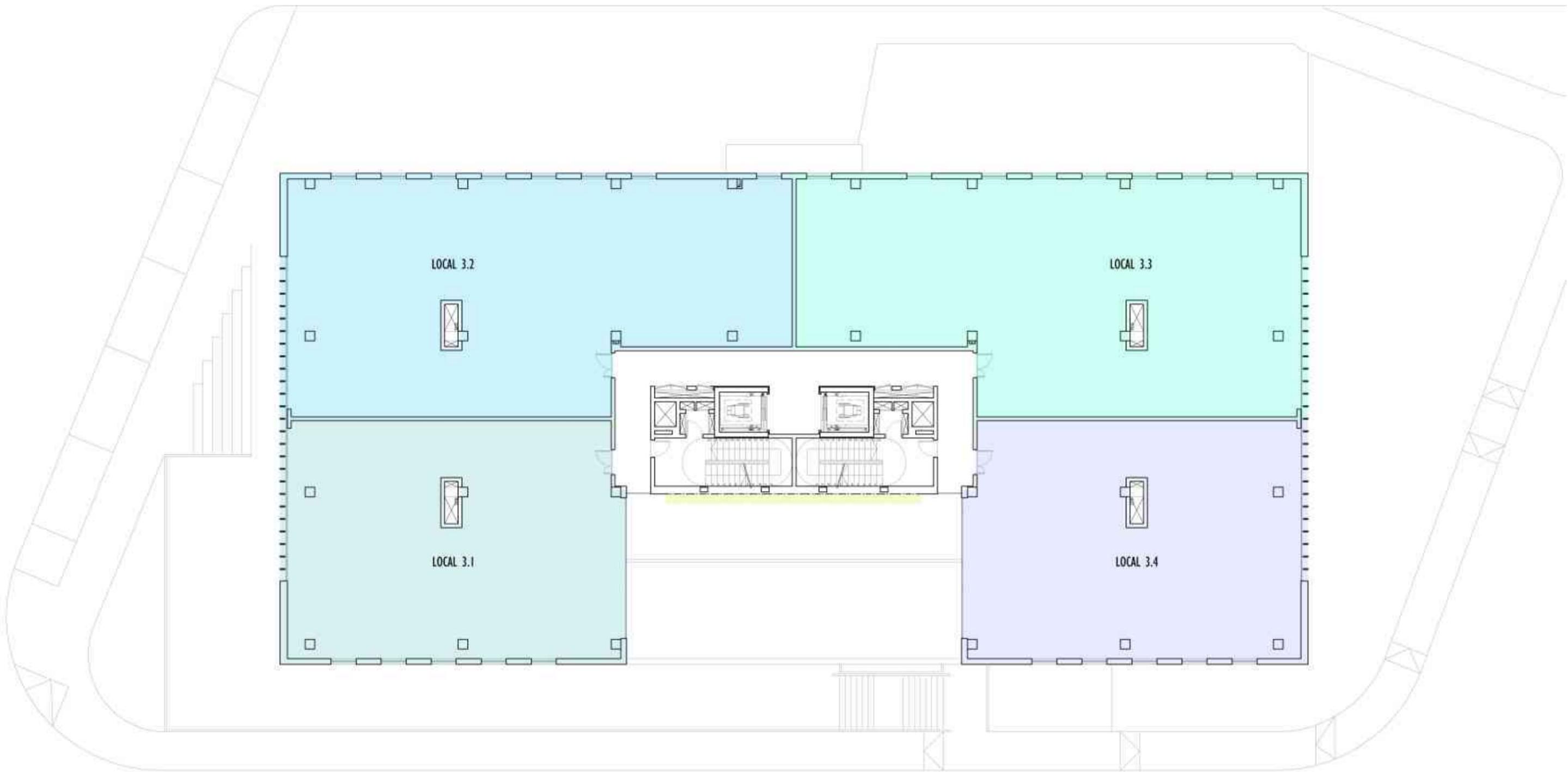
E 1:200



P2	USO	SUP. CONST.		
	LOCAL 2.1	224,90 m ²	TERRAZA	46,75 m ²
	LOCAL 2.2	311,25 m ²		
	LOCAL 2.3	297,55 m ²		
	LOCAL 2.4	224,90 m ²	TERRAZA	46,75 m ²
		*TERRAZA COMUN	60,45 m ²	

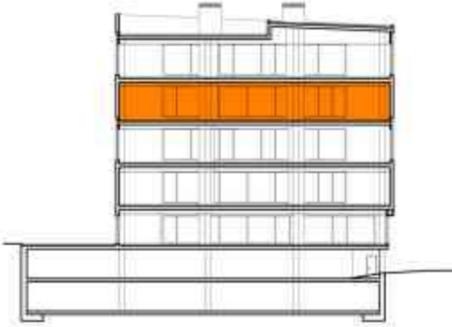
E 1:200

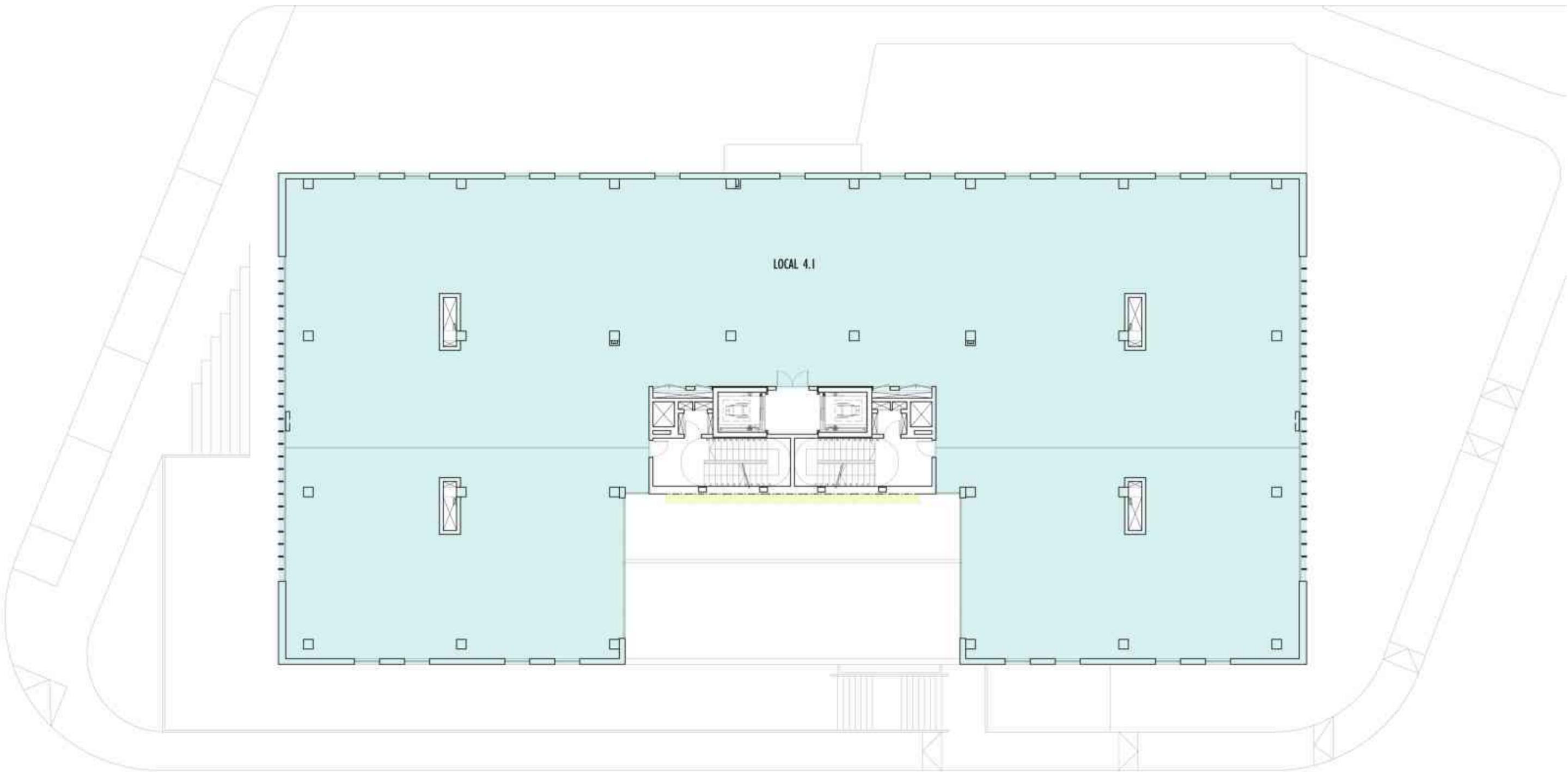




P3	USO	SUP. CONST.
	LOCAL 3.1	224,60 m ²
	LOCAL 3.2	304,10 m ²
	LOCAL 3.3	304,10 m ²
	LOCAL 3.4	224,60 m ²

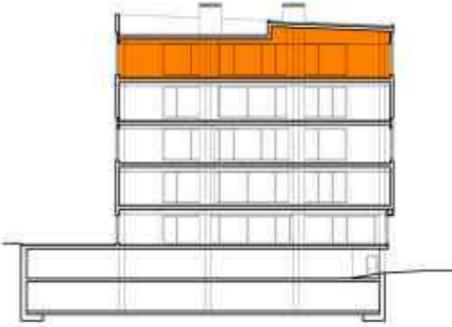
E 1:200



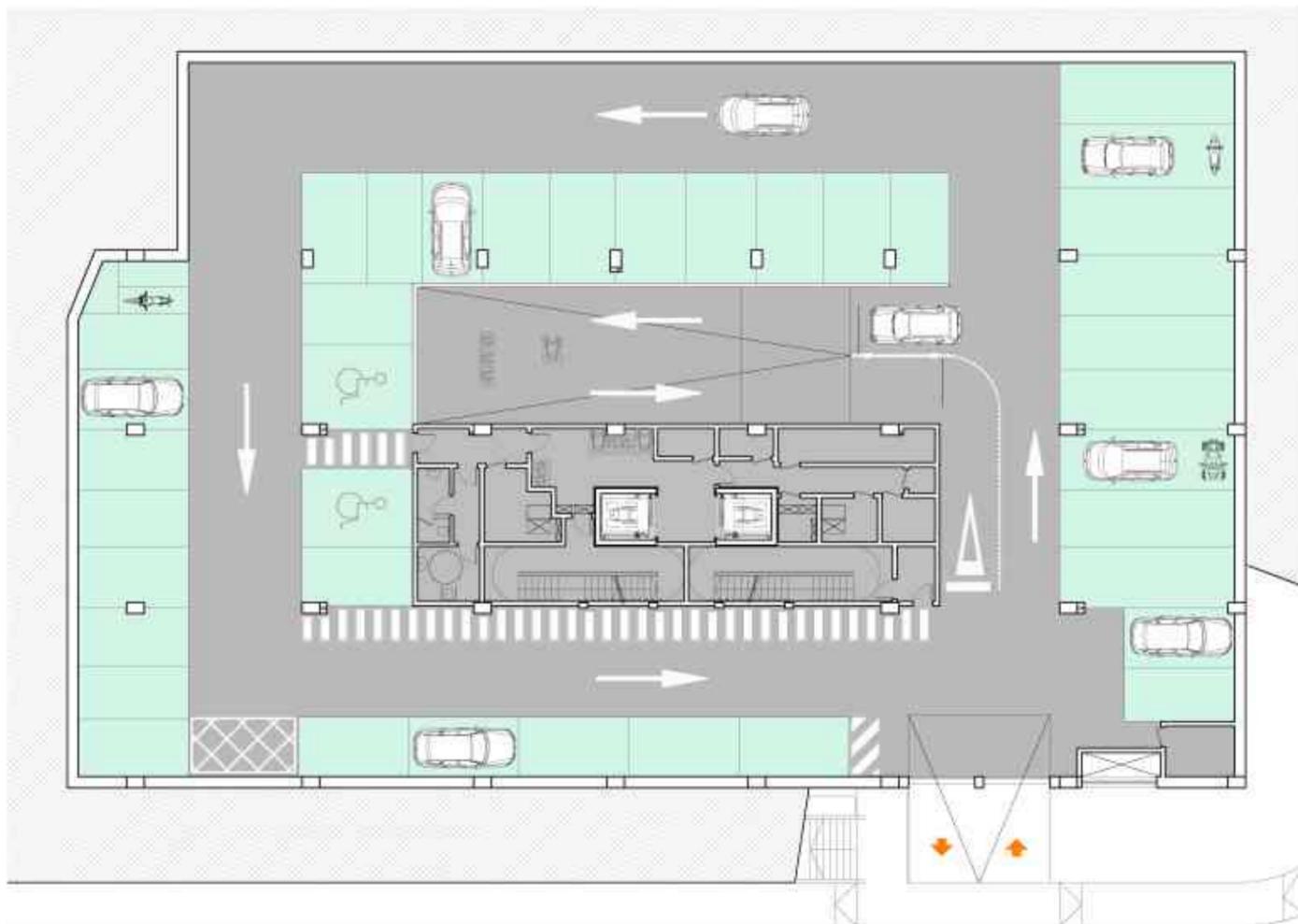


P4	USO	SUP. CONST.
	LOCAL 4.1	1117,20 m ²

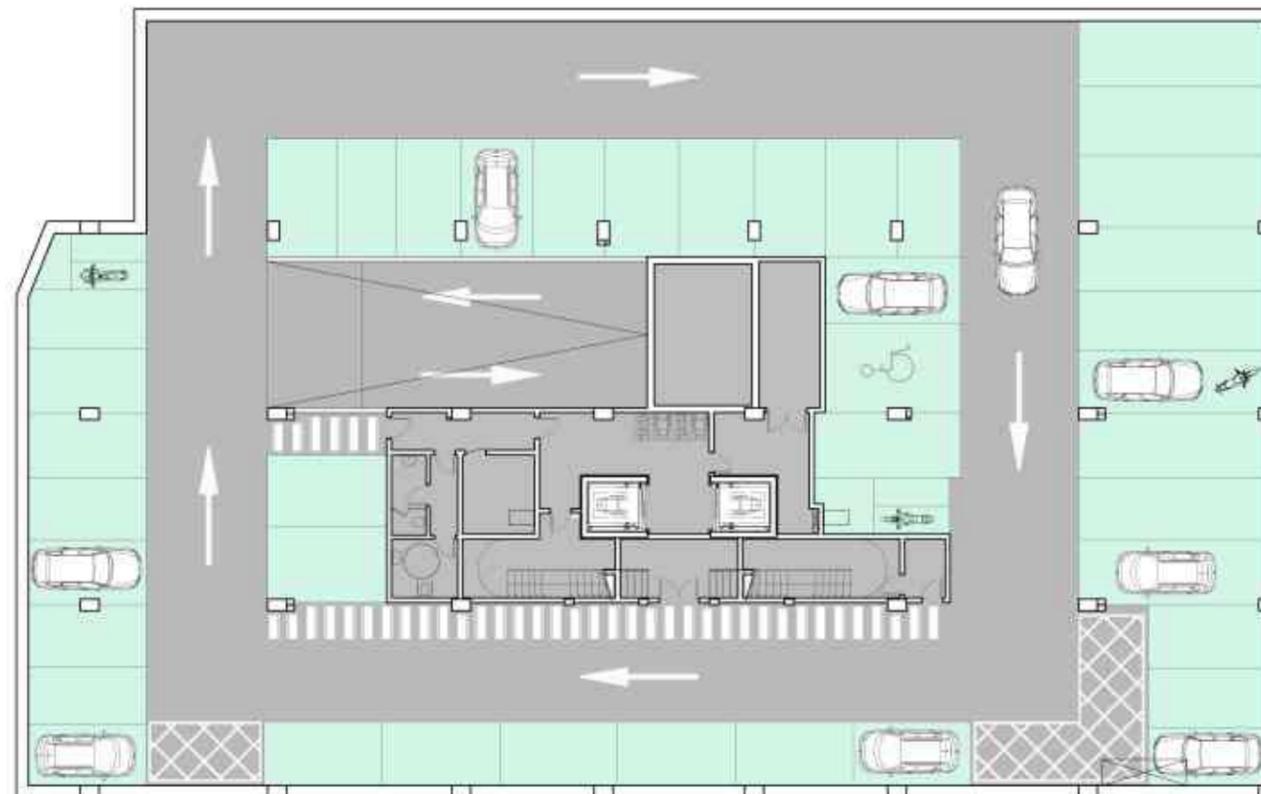
E 1:200



SÓTANO -1

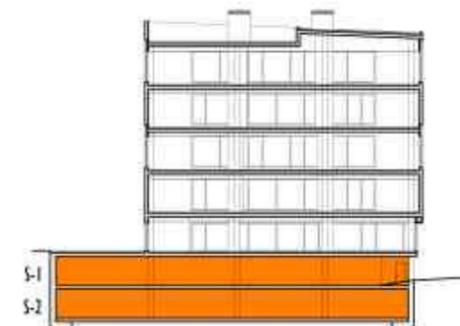


SÓTANO -2



PLAZAS APARCAMIENTO	COCHE	MOTO
SÓTANO -1	38	2
SÓTANO -2	41	4
TOTAL	79	6

E 1:300





MC1.- SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO

La solución constructiva y el dimensionado de la cimentación, así como de la estructura de la edificación será definida de forma concreta en la redacción del Proyecto de Ejecución. Se cumplirá toda normativa que pueda ser de aplicación.

Cimentación

Con los datos de partida existentes y la tipología de edificación, se plantea una cimentación de tipo superficial, la cual será proyectada mediante elementos de hormigón armado, zapatas aisladas, siempre teniendo en cuenta los datos del Estudio Geotécnico.

Instalaciones enterradas

Realización de acometidas para todas las instalaciones de acuerdo con las premisas municipales.

La instalación de saneamiento enterrada y la correspondiente puesta a tierra cumplirán lo establecido en el CTE-DB-HS y en Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

MC2.- SISTEMA ESTRUCTURAL

El sistema estructural sigue la misma filosofía proyectual de la cimentación, utilizando el hormigón armado como material base para su ejecución mediante la formación de pórticos estructurales con cruja entre pilares no mayor a 8,00m.

Como elementos verticales se dispondrán pilares de H.A. con una sección media de 50x50cm, siendo de mayor sección en plantas sótano y baja. Como elementos horizontales se plantea, como primera opción, losas armadas de H.A. de sección continua 30 cm, con vigas de canto en zonas puntuales.

MC3.- SISTEMA ENVOLVENTE - FACHADA

Fachadas

El presente Proyecto analiza el "contenedor" del edificio, dejando los locales sin revestimientos o acabados y se rematan únicamente las zonas comunes. Por tanto, las fachadas quedarán completamente finalizadas.

Se ha proyectado una envolvente cumpliendo los requerimientos establecidos en el CTE-DB-HS, así como en el resto de la Normativa vigente de aplicación a la presente edificación.

Las fachadas proyectadas disponen de un gran porcentaje de carpintería acristalada.

Las zonas fachadas ciegas se resolverán mediante sistema de "Fachada ventilada", compuesta por una hoja interior resistente, de ladrillo enfoscado a ambas caras, siendo el exterior hidrófugo, un aislamiento térmico-acústico (lana de roca/poliestireno extruido de 6cm de espesor) y una piel exterior mediante bandeja de panel composite de aluminio, Stac Bond de Cortizo® o similar.

Todos los materiales y sistemas constructivos dispondrán de marcado CE y DIT.

Muro vegetal:

Como imagen diferenciadora se plantea una pared Vegetal en el patio interior, compuesta de paneles acondicionados con sistema de riego, que de calidad a la propuesta.



Carpintería exterior:

La superficie acristalada del edificio se divide en diferentes tipologías estudiadas según las diferentes orientaciones.

Se realizan muros cortina continuos como piel exterior del edificio, empleando sistemas de carpintería realizada en aluminio lacado de gama media-alta, Cortizo, Technal o similar, con acabado lacado de gran calidad, apto para ambiente industrial.

Según orientaciones se instalarán lamas de aluminio exteriores como sistema de control solar.

Todos los acristalamientos constarán con cámaras y tratamientos bajo emisivos.

MC4.- SISTEMA ENVOLVENTE - CUBIERTA

Las tipologías de cubierta proyectadas son estancas y duraderas, adecuadas a la climatología gallega y respetuosas con el medio ambiente.

Tanto la cubierta técnica plana como la cubierta inclinada se resolverán del mismo modo, estructuras de hormigón armado, aislamiento térmico y sistemas de impermeabilización a base de láminas bituminosas, en los casos donde las cubiertas no sean de acceso se mantendrá el mantenimiento se emplearán acabados tipo grava.

El diseño del propio edificio oculta la maquinaria a disponer en cubierta, por lo que no son necesarias barreras visuales auxiliares.

MC5.- SISTEMAS DE COMPARTIMENTACIÓN

El presente Proyecto realiza el "contenedor" del edificio y las zonas comunes, dejando los locales en bruto, para dotar de flexibilidad y versatilidad a los diferentes espacios y no encorsetar las futuras propuestas de diseño interior. Por ello no se realiza más compartimentación que las zonas comunes.

Las compartimentaciones interiores a realizar se centran en la configuración del núcleo de comunicación y zonas comunes de plantas.

Todas las compartimentaciones y patinillos serán realizadas con fábrica de ladrillo perforado de 1/2 pie.

Fábricas enfoscadas a ambas caras con mortero de cemento de 15mm de espesor, buscando el cumplimiento de los requerimientos del CTE-DB-SI y el nivel de resistencia como consecuencia del uso al que se destinan.

MC6.- ACABADOS

• Pavimentos:

Todos los pavimentos proyectados tendrán en cuenta lo establecido en el CTE-DB- SUA y buscarán una segura y confortable circulación de los futuros usuarios.

Los pavimentos interiores se prescriben atendiendo al uso de los diferentes espacios en los que se ubican:

- Zonas comunes de paso: se dispondrán porcelánicos de formato medio. Incluyendo la p.p. de zócalos, peldañado y todo tipo de piezas especiales. Marcas de referencia, Venis®, Marazzi® y Saloni®.

Los porcelánicos exteriores de la terraza de planta segunda serán antideslizantes. Todos los rejuntados exteriores se ejecutarán con lechadas hidrófugas.

- Garaje: la solera tendrá un acabado liso, obtenido mediante pulido mecánico. Incluye marcado viario con pintura específica de poliuretano con corindón.

- Cuartos de instalaciones: la pavimentación de los cuartos de instalaciones se realizará mediante la aplicación de una pintura a base de resinas epoxi.



-Locales: Se entregarán en bruto, con la estructura vista, preparada para recibir suelo técnico o solución alternativa para oficinas de 15cm de altura (recrecido+aislamiento).

• **Falsos techos:**

- El techo del garaje será de hormigón visto.
- Los locales comerciales y oficinas se entregarán en bruto, con la estructura vista, preparados para instalar un falso techo.
- Las zonas comunes dispondrán de falso techo modular registrable.

• **Paramentos verticales:**

Los acabados de los paramentos verticales se prescriben atendiendo al uso de los diferentes espacios en los que se ubican y respetando lo establecido en el CTE-SI.

- Zonas comunes de paso: enlucido con yeso blanco sb/enfoscado de mortero hasta obtener una superficie lisa apta para pintar.

Aplicación de dos manos de pintura lisa, mate, lavable, anti-moho y de elevada resistencia al roce en zonas de tránsito.

De forma puntual, los paramentos verticales del vestíbulo de acceso al edificio podrán ser panelados con madera, natural, termotrataada o lacada.

- Locales: el proyecto remata con acabados las zonas comunes, pero los locales se entregan en bruto. Por ello, los paramentos interiores de fachada se entregarán con la hoja resistente de ladrillo a la vista, dejando la elección de trasdosarlo al futuro inquilino en función del uso y actividad.

- Aseos de sótanos: serán revestidos con alicatados porcelánicos hasta una altura de 1,20m. Alicatados de formato medio. El resto de paramento será pintado con pintura plástica anti-moho con acabado liso, color blanco.

- Garaje: paramentos pintados a dos colores. Pintura lisa, mate, lavable, anti-moho y de elevada resistencia al roce. Incluyendo la numeración de las plazas.

- Cuartos de instalaciones: pintados de color blanco. Pintura lisa, mate, lavable, anti-moho de gama media y de elevada resistencia al roce.

• **Carpintería:**

Las puertas de paso interior serán metálicas. Puertas ciegas debidamente paneladas con acabado liso, laminado de gran calidad con imitación madera. Todas la puertas dispondrán de herrajes.

Las puertas que así lo requieran dispondrán de certificación respecto a la resistencia al fuego y dispondrán de barra antipánico y cierrapuertas.

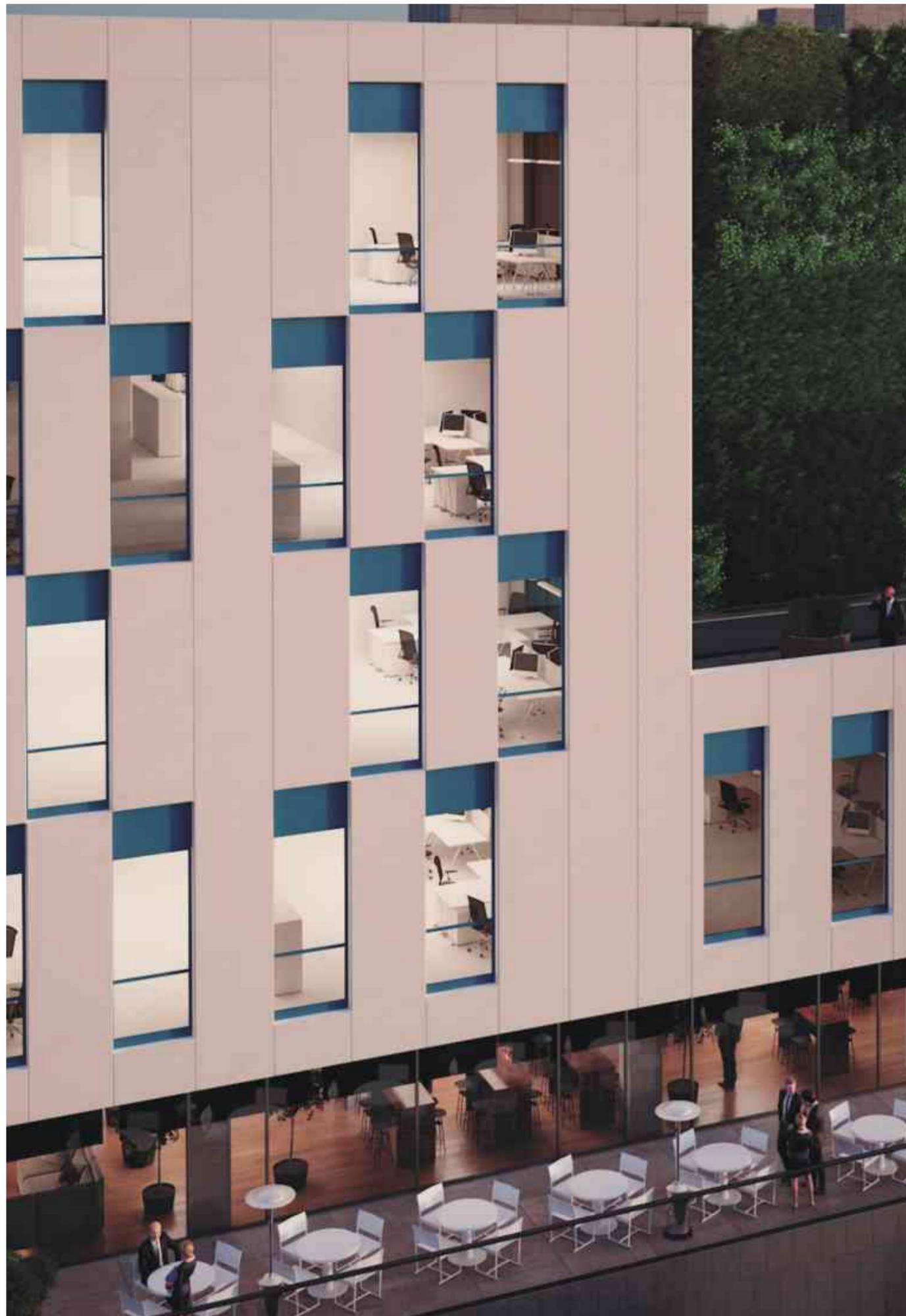
• **Cerrajería:**

Las barandillas proyectadas en las escaleras de evacuación estarán formadas por tubulares de acero galvanizado, con sección rectangular.

MC7.- EQUIPAMIENTO

El equipamiento proyectado en esta fase de ejecución se centra puntualmente en dos zonas:

- Garaje: disposición de barreras de acceso con sistema de control de accesos mediante tarjeta y clave numérica.
- Aseos en garaje: se dispondrán inodoros y lavabos con semipedestal, de porcelana blanca vitrificada de calidad media. Grifería temporizada manual. Espejos de obra, formato rectangular y común para ambos lavabos.



Los aseos para personas con capacidades diferentes dispondrán de inodoros, lavabos, espejos y grifería adaptada.

- Aseos en planta 1º: se dispondrán inodoros y lavabos sobre encimera, de porcelana blanca vitrificada de calidad media. Modelo básico a definir por la D.F. en fase de obra. Grifería temporizada manual. Espejos de obra, formato rectangular y común para ambos lavabos.

Los aseos para personas con capacidades diferentes dispondrán de inodoros, lavabos, espejos y grifería adaptada.

MC8.- ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN

Se proyectan elementos de comunicación vertical para la circulación entre las diferentes plantas y una rápida comunicación entre garaje y los diferentes niveles sobre rasante.

El edificio dispondrá de dos ascensores con capacidad de montacargas, ambos de un único embarque. Con sistemas de ahorro energético. Ancho de cabina 1,50x2,10m.

MC9.- INSTALACIONES

• Instalación de electricidad

La instalación eléctrica de Baja Tensión partirá de un Centro de Transformación de compañía para alimentar a la centralización de contadores y se distribuirá en la edificación a través de una red de cuadros eléctricos y circuitos, cumpliendo siempre lo establecido en el REBT y en el CTE, ejecutada con materiales homologados y fabricados por marcas de amplio reconocimiento en el mercado.

Se instalará un centro de transformación para alimentar la centralización de contadores, desde la cual se prevé un patinillo para que cada oficina instale su derivación individual.

Se prevé un patinillo para la posible instalación de grupos electrógenos individuales para los 3 locales de planta baja, los 4 locales de planta 2º, los 4 locales de planta 3º y un local de planta 4º.

El garaje contara con la pre instalación para recarga de vehículos eléctricos.

Las zonas comunes y garaje tendrán iluminación LED.

• Instalación de ventilación y climatización

La instalación de ventilación y climatización de la edificación se centra en la ventilación del garaje, el acceso a la cubierta de la ventilación de cada oficina y la preinstalación de climatización individualizada de cada local.

Se realizará la ventilación del garaje, los conductos de comunicación vertical de las oficinas con la cubierta y los conductos de climatización para los futuros inquilinos, siendo éstos los que se hagan cargo de disponer una instalación de climatización para su futuro local.

La admisión y extracción de aire para la correcta ventilación del garaje se realizará mediante conductos y/o rejillas. La admisión de aire en planta 1º se realizará mediante rejillas en el módulo alto de las carpinterías tipo estándar, mientras que la extracción de aire se realizará mediante conductos de comunicación con el exterior. La admisión de aire para la compensación de campanas en los futuros locales de restauración de planta baja, se realizará mediante rejillas a fachada.

En el resto de plantas, la admisión y extracción de aire para la correcta ventilación de las oficinas / locales se realizará mediante disposición de conductos a cubierta a través de los patinillos previstos para ello. Los inquilinos finales serán los encargados de conectarse a su conducto de ventilación a través de una compuerta cortafuegos. Se dispone de 4 patinillos por planta para climatización de locales, situados anexas a pilares en zonas centrales de los futuros locales. Para las plantas 4º, 3º y 2º, se deja previsto un hueco de comunicación de dimensiones 250x250 mm2 con la cubierta, con el fin de que cada operador lo utilice para ejecutar el pase de líneas frigoríficas o hidráulicas, así como las líneas eléctricas necesarias, de comunicación con las unidades exteriores.



En el caso de las oficinas de la planta 1º y la planta baja, se dejarán previstos dos patinillos por planta equipados con una canal, por donde instalará cada inquilino sus tuberías de climatización y líneas eléctricas.

La admisión y extracción de aire para la adecuación de los locales se realizará mediante conductos metálicos de salida a cubierta. Estos conductos se ubicarán en el interior de patinillos exclusivos para este uso.

Se disponen cuatro patinillos para este uso, dos a cada lado del núcleo central de ascensores, y dos conductos por local: uno para impulsión y el otro para extracción.

La instalación a ejecutar cumplirá la Normativa en vigor, CTEDB-HE y R.I.T.E.

Cada inquilino será el encargado de instalar las pantallas acústicas necesarias en la cubierta del edificio para asegurar los niveles de acústicos

• **Instalación de fontanería y ACS**

La instalación de fontanería se diseña para ser abastecida desde la Red Municipal de Aguas y teniendo en cuenta el cumplimiento de la Normativa en vigor.

Se realizarán las siguientes partes de la instalación de fontanería:

- 1.- Acometida a la Red General de agua potable.
- 2.- Realización de un aljibe de almacenamiento de agua para la reserva de incendios.
- 3.- Realización de cuartos y disposición de baterías de contadores.
- 4.- Red de distribución interior de agua fría. En zonas comunes aparatos sanitarios instalados y funcionando.

Si en un futuro, algún inquilino demandase el servicio de ACS, será él mismo el encargado de disponer los medios para la obtención del agua caliente, cumpliendo la normativa vigente en materia de aporte de energía solar, o sistema equivalente autorizado, en la generación de ACS.

Se prevé un patinillo para la futura instalación de energía termosolar en 8 locales del edificio: 3 en planta baja, y 5 en plantas 2º, 3º y 4º.

• **Instalación de protección contra incendios**

Se realizarán las siguientes partes de la instalación de protección contra incendios:

- 1.- La detección y extinción de un fuego que pueda producirse en el garaje. Instalación completamente finalizada. Incluyendo la puesta en marcha, funcionando, OCA, etc.
- 2.- La detección y extinción de un fuego que pueda producirse en las zonas comunes.
- 3.- Dotar de acometidas de agua contra incendios a los futuros inquilinos.
- 4.- Instalar toda la red primaria de detección automática de incendios, a nivel de forjado, en toda la superficie administrativa del edificio. En los procesos de ejecución de obras de acondicionamiento de cada inquilino o propietario, serán éstos los responsables de las necesarias modificaciones de esta red para seguir cumpliendo las directrices de la norma UNE 23.007-14.

Para ello, se dispondrá una central de incendios en el recinto destinado a ubicación de centrales de seguridad del edificio; se instalarán detectores de humos convencionales con led de señalización, pulsadores de alarma DIN8201, y sirenas óptico-acústicas.

En las zonas comunes, se instalará una red de extinción manual por bocas de incendio equipadas (B.I.E.s) y extintores.

• **Instalación de saneamiento**

La instalación de saneamiento es separativa y constará de dos redes de recogida directa de aguas negras y grises, procedentes de los aseos existentes en plantas sótano, y futuros offices de planta baja y aseos de plantas altas.



Las aguas grises y negras serán vertidas a la red de saneamiento público.

Se realizarán las siguientes partes de la instalación de saneamiento:

- 1.- Acometida a la red general existente de saneamiento mediante la realización de pozos de hormigón.
- 2.- Saneamiento enterrado del edificio y su urbanización perimetral. Colectores enterrados y arquetas de hormigón.
- 3.- Bajantes, colectores y pequeña red para dar servicio a los baños de las plantas sótano.
- 4.- Bajantes y colectores en previsión en patinillos centrados en locales por las conexiones privativas que soliciten los futuros inquilinos.
- 5.- Instalación de recogida de pluviales mediante la disposición de sumideros puntuales en las cubiertas, mientras que en la urbanización se dispondrán sumideros lineales con mayor capacidad de evacuación.

• Instalación de telecomunicaciones

Se plantea una instalación de telecomunicaciones respetando lo establecido en el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para edificios (ICT), en previsión de que el edificio deba acogerse a la Ley de Propiedad Horizontal.

La instalación de voz y datos capacitará al edificio para recibir y distribuir las señales digitales de radio y televisión, terrestres o satélites y conectar el edificio con los proveedores de servicios de telefonía y banda ancha.

Se realizarán las siguientes partes de la instalación de telecomunicaciones:

- 1.- Realización de dos acometidas mediante la disposición de arquetas enterradas, Las acometidas se realizarán en fachadas enfrentadas de la edificación para acortar en la medida de lo posible los trazados del cableado de fibra.
- 2.- Instalación de los equipos de captación de señales terrestres de RTV, de los equipos de amplificadores de cabecera.
- 3.- Realización de dos Recintos de Instalaciones de Telecomunicaciones, uno inferior en planta sótano, y otro superior en planta cubierta, con sus correspondientes cajas, redes de tierra, electrificaciones y canalizaciones.
- 4.- Ejecución de las canalizaciones de enlace, inferior y superior, entre los recintos de telecomunicaciones y las arquetas de entrada y los elementos de captación.
- 5.- Realización de las canalizaciones de unión entre RITI y RITS a través de los patinillos de canalización principal, y de los registros secundarios en el interior de estos patinillos, para derivar los servicios de telecomunicaciones a las distintas oficinas.
- 6.- Instalación de registros de terminación de red (RTR) en función de la división inicial prevista de oficinas.

• Instalación de seguridad

Se ejecutará un sistema electrónico de seguridad con central bidireccional microprocesada de hasta 4 zonas, para garantizar la protección contra antiintrusión en las zonas comunes del edificio, con transmisión remota de aviso a central de alarmas externa.

Se instalará un sistema de control de acceso.

MC10.- URBANIZACIÓN

• Urbanización del Bloque de oficinas nº 1

La urbanización del edificio se proyecta básicamente como una Plaza pública y de esparcimiento, la cual dispondrá de zonas ajardinadas y mobiliario urbano para el completo disfrute de la misma.

Las zonas ajardinadas tendrán como base una pradera de césped natural sobre capa de tierra vegetal debidamente acondicionada y abonada, mientras que la configuración paisajística sobre superficie se realizará con especies vegetales mayoritariamente autóctonas de pequeño tamaño que doten a la superficie ajardinada de gran variedad cromática.

Los jardines dispondrán de sistema de riego.



Mobiliario

El mobiliario urbano será de líneas rectas y minimalistas y de material acorde a la pavimentación dispuesta.

Los monolitos de señalización serán de estética actual y debidamente iluminados.

• Urbanización interior de parcela

Las zonas ajardinadas tendrán como base una pradera de césped natural sobre capa de tierra vegetal debidamente acondicionada.

Instalaciones

Se proyectan todas las instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento de la urbanización:
La iluminación de los viales se realizará de forma que el nivel técnico de la iluminación y la uniformidad de la misma satisfaga los requisitos visuales proyectados en función de la zona a iluminar.

NEXUS SABON

_ PARQUE EMPRESARIAL

PROMUEVE:

Starcoproperty

+34 981 120 227
www.nexussabon.com

Polígono Industrial Sabón
15143 Arteixo (A Coruña)

COMERCIALIZA:

