

GUIA DEL USUARIO EDIFICIO COMERCIAL LA FINCA GRAND CAFÉ



Contenido

| | |
|---|----|
| 1. INTRODUCCIÓN | 2 |
| 2. AGENTES IMPLICADOS..... | 2 |
| 3. SITUACION Y UBICACIÓN DEL EDIFICIO | 3 |
| 4. EL EDIFICIO | 4 |
| a. Descripción y cuadros de superficies..... | 4 |
| b. Comunicaciones y accesibilidad..... | 12 |
| c. Distribución del edificio. | 12 |
| 5. CONJUNTO DE LAS INSTALACIONES DEL EDIFICIO. | 13 |
| 6. ACCESIBILIDAD Y ELIMINACION DE BARRERAS..... | 15 |
| 7. ESTRATEGIA AMBIENTAL DEL EDIFICIO | 15 |
| • Compromiso medioambiental de la promotora | 15 |
| • Estrategia ambiental del edificio | 15 |
| 8. INFORMACIÓN PREVIA A LA LLEGADA DE VISITANTES Y PROCEDIMIENTOS DE SEGURIDAD | 18 |
| 9. DISPONIBILIDAD DE INSTALACIONES COMUNES Y ACCESO A LAS MISMAS. | 18 |
| 10. INFORMACIÓN E INSTRUCCIONES DE SEGURIDAD Y EMERGENCIA..... | 19 |
| 11. PLANES DE NOTIFICACIONES O INFORMACIÓN DE INCIDENTES..... | 21 |
| 12. ENLACES O INFORMACIÓN SOBRE FORMACION RELACIONADA CON EL EDIFICIO | 22 |
| 13. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS DE TRANSPORTE Y SU ACCESO. | 22 |
| 14. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS LOCALES Y ACCESO A LOS MISMOS | 30 |
| 15. ESTRATEGIAS DE MANTENIMIENTO BASADAS EN EL ANÁLISIS DE COSTES DEL CICLO DE VIDA..... | 31 |
| 16. ESTRATEGIAS DE REACONDICIONAMIENTO, REHABILITACION Y MANTENIMIENTO . | 32 |
| 17. ENLACES, REFERENCIAS E INFORMACIÓN DE CONTACTO | 48 |

1. INTRODUCCIÓN

Es objeto de esta guía ofrecer una orientación e información adecuada al personal, usuarios no técnicos del conjunto y otros usuarios, para que puedan acceder, comprender, utilizar y mantener el edificio de manera eficaz y de acuerdo con la intención para la que ha sido diseñado.

Es por ello que, tanto propietarios como explotadores o usuarios, deben conocer las características generales y particulares del mismo tendentes a la consecución de un uso responsable.

La construcción se adecúa a las normativas urbanísticas y de edificación aplicables de ámbito estatal autonómico y local.

Esta Guía del Usuario estará disponible en formatos/idiomas alternativos. En caso de necesitar una copia en algún otro formato, puede solicitarse a:

NOMBRE PROMOTOR. La Finca Somosaguas Golf, S.L.

DIRECCIÓN: Avenida Luis García Cereceda 5
Pozuelo de Alarcón. 28223. Madrid

Este documento forma parte del conjunto de evidencias necesarias para la obtención del certificado de construcción sostenible BREEAM según el Manual BREEAM.ES Nueva Construcción 2015.

2. AGENTES IMPLICADOS

En la ejecución de este edificio han participado los siguientes agentes implicados:

| | |
|------------------------|--|
| Promotor | LA FINCA SOMOSAGUAS GOLF, S.L. |
| Arquitectura | RAQUEL CASTELLANOS TOLEDO Arquitecto COAM: 12725 ALFONSO HUERTAS HERNÁNDEZ Arquitecto colegiado COAM: 12253 |
| Ingenierías | Proyecto parcial de estructuras VALLADARES INGENIERIA SL Proyecto parcial de instalaciones VEGA INGENIERÍA |
| Constructora principal | CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN S.A. |

3. SITUACION Y UBICACIÓN DEL EDIFICIO

El edificio comercial CC.GRAND CAFE propiedad de **La Finca Somosaguas Golf, S.L.** está situado en una zona residencial , en la parcela TCH del Plan Parcial UZ.3.7 – 01 CASA BLANCA, en Avenida Luis García Cereceda, dentro del término municipal de Pozuelo de Alarcón (C.P. 28223), en la provincia de Madrid.

En un conjunto de urbanizaciones del término municipal de Pozuelo de Alarcón que limita con; Kinépolis Ciudad de la Imagen en su margen sur, el Hospital Universitario Quirón y Casa de Campo al este, el campus Monte Gancedo de la Universidad politécnica de Madrid y el del CEU Fundación Universitaria San pablo al oeste, al norte finalmente queda cerrado por el propio municipio de Pozuelo de Alarcón.

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Planeamiento: Plan Parcial del sector UZ 3.7 -01 Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón. Madrid

Calificación urbanística: CENTRO COMERCIAL Y SERVICIOS

Coordenadas:

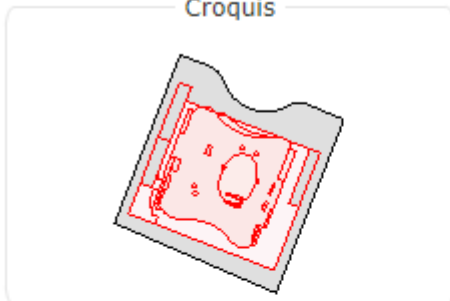
X: 432324

Y: 4472995

PARCELA CATASTRAL 3229009VK3722N



Croquis



Fotografía fachada



Parcela construida sin división horizontal
 AV LUIS GARCIA CERECEDA 5
 POZUELO DE ALARCON (MADRID)
 13.195 m²

[Más información de la parcela](#) ▼

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES



3229009VK3722N0001DF AV LUIS GARCIA CERECEDA 5
 Ocio y Hostelería | 38.026 m² | 100,00% | 2022

Referencia catastral: 3229009VK3722N0001DF

4. EL EDIFICIO

a. Descripción y cuadros de superficies.

Se trata de un centro comercial con unos 10 000 m² dedicados a servicio comercial a los que se accede a través de un espacio abierto envuelto por un espacio verde, en un conjunto de urbanizaciones del término municipal de pozuelo de Alarcón. El edificio está compuesto por locales de usos terciarios y comerciales, viales de accesos y salidas del garaje-aparcamiento, accesos a la parcela DPS, zonas comunes y terrazas.

El edificio se desarrolla en paralelo a la avenida Luis García Cereceda, las zonas comunes están situadas en la parte norte, el edificio de forma rectangular queda en el centro de la parcela.

Existe un acceso peatonal que une tanto la planta baja como la planta primera, las zonas verdes están situadas en la parte sur del edificio. Se pretende, como requisito de la propiedad, la sostenibilidad del edificio tanto en su desarrollo constructivo como en su vida útil. El edificio este compuesto de planta baja, planta primera, planta segunda y dos sótanos bajo rasante, carece de división horizontal. Las plantas se comunican mediante núcleos verticales de escaleras, escaleras mecánicas y ascensores que comunican los locales comerciales y de restauración. En la zona de la cubierta se encuentran las máquinas de instalaciones.

Con cimentación prevista para ejecutar dos sótanos apoyando aproximadamente en la cota 677, con zapatas y muro pantalla de pilotes para una tensión admisible del terreno de 4.0 kg/cm².

A continuación, se exponen los cuadros de superficies construidas del edificio.

| | | | | |
|--|-----------|--------------------------------|-------------------------|--|
| C.C. GRAND CAFE Relación de superficies construidas(m2) | SOTANO -2 | ALMACEN | 290,68 m ² | |
| | | APARCAMIENTO SÓTANO-2 | 6488,71 m ² | |
| | | ÁREA TÉCNICA ALJIBE PCI | 70,11 m ² | |
| | | ÁREA TÉCNICA GRUPO PRESIÓN PCI | 49,06 m ² | |
| | | ASEOS | 53,78 m ² | |
| | | ESCALERAS DE EMERGENCIA | 206,21 m ² | |
| | | GESTION DE RESIDUOS | 270,66 m ² | |
| | | VESTIBULO ACCESO | 261,75 m ² | |
| | | VESTIBULO INDEPENDENCIA | 120,69 m ² | |
| | | VESTIBULO MERCANCIAS | 94,53 m ² | |
| | | | 7,906.18 m ² | |
| | SOTANO -1 | ALMACEN | 41,26 m ² | |
| | | ALMACÉN | 321,98 m ² | |
| | | APARCAMIENTO SÓTANO-2 | 5904,22 m ² | |
| | | ASEOS | 53,28 m ² | |
| | | CUARTO LIMPIEZA | 4,9 m ² | |

| | | | |
|----------------|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| | CUARTO TECNICO | 58,72 m ² | |
| | CUARTO TECNICO CGBT | 25,84 m ² | |
| | CUARTO TECNICO CONTADORES ELEC. | 32,94 m ² | |
| | CUARTO TECNICO CT | 54,45 m ² | |
| | CUARTO TECNICO Detección Ritu | 11,2 m ² | |
| | CUARTO TECNICO GRUPO PRESIÓN | 53,8 m ² | |
| | CUARTO TECNICO PPS | 26,78 m ² | |
| | CUARTO TECNICO RED LOCAL | 11 m ² | |
| | CUARTO TECNICO RITU | 7,72 m ² | |
| | CUARTO TECNICO SEGURIDAD | 11,71 m ² | |
| | DISTRIBUIDOR ÁREA TÉCNICA | 69,92 m ² | |
| | ENFERMERIA | 11,69 m ² | |
| | ESCALERAS DE EMERGENCIA | 238,12 m ² | |
| | VESTIBULO ACCESO | 269,76 m ² | |
| | VESTIBULO CUARTOS TÉCNICOS | 20,47 m ² | |
| | VESTIBULO INDEPENDENCIA | 50,12 m ² | |
| | VESTIBULO MERCANCIAS | 29,69 m ² | |
| | VESTUARIOS- ASEOS | 30,07 m ² | |
| | | 7,339.64 m ² | |
| PLANTA BAJA | ZONAS COMUNES | 923,69 m ² | ZONAS COMUNES |
| | ASEOS | 100,82 m ² | ZONAS COMUNES |
| | ESCALERAS DE EMERGENCIA | 236,31 m ² | Urbanización / Z. Exterior |
| | ESCALERAS DE EMERGENCIA | 38,18 m ² | ZONAS COMUNES |
| | VESTIBULO INDEPENDENCIA | 47,32 m ² | ZONAS COMUNES |
| | LOCAL COMERCIAL | 96,98 m ² | EDIFICABILIDAD |
| | LOCAL COMERCIAL | 177 m ² | EDIFICABILIDAD |
| | LOCAL COMERCIAL | 74,72 m ² | EDIFICABILIDAD |
| | LOCAL COMERCIAL | 64,23 m ² | EDIFICABILIDAD |

| | | | |
|----------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|
| | RESTAURANTE PREMIUM | 241,16 m ² | EDIFICABILIDAD |
| | RESTAURANTE PREMIUM | 328,76 m ² | EDIFICABILIDAD |
| | SUPERMERCADO | 1281,7 m ² | EDIFICABILIDAD |
| | USOS COTIDIANOS | 50,92 m ² | EDIFICABILIDAD |
| | LOCAL COMERCIAL | 58,43 m ² | EDIFICABILIDAD |
| | LOCAL COMERCIAL | 72,7 m ² | EDIFICABILIDAD |
| | LOCAL COMERCIAL | 50,44 m ² | EDIFICABILIDAD |
| | USOS COTIDIANOS | 88,23 m ² | EDIFICABILIDAD |
| | USOS COTIDIANOS | 76,82 m ² | EDIFICABILIDAD |
| | USOS COTIDIANOS | 72,18 m ² | EDIFICABILIDAD |
| | USOS COTIDIANOS | 71,38 m ² | EDIFICABILIDAD |
| | USOS COTIDIANOS | 84,27 m ² | EDIFICABILIDAD |
| | LOCAL COMERCIAL | 58,43 m ² | EDIFICABILIDAD |
| | LOCAL COMERCIAL | 72,7 m ² | EDIFICABILIDAD |
| | LOCAL COMERCIAL | 50,44 m ² | EDIFICABILIDAD |
| | USOS COTIDIANOS | 70,57 m ² | EDIFICABILIDAD |
| | CALZADA | 2834,45 m ² | Urbanización / Z. Exterior |
| | RAMPA | 505,01 m ² | Urbanización / Z. Exterior |
| | TERRAZAS EXTERIORES | 870,9 m ² | Urbanización / Z. Exterior |
| | ZONAS COMUNES EXTERIORES | 2019,83 m ² | Urbanización / Z. Exterior |
| | URBANIZACIÓN | 2662,89 m ² | Urbanización / Z. Exterior |
| | | 13,381.46 m ² | |
| PLANTA PRIMERA | ASEOS | 98,63 m ² | ZONAS COMUNES |
| | ESCALERAS | 26,3 m ² | ZONAS COMUNES |
| | ESCALERAS DE EMERGENCIA | 260,16 m ² | Urbanización / Z. Exterior |
| | ESCALERAS PRINCIPAL | 67,04 m ² | Urbanización / Z. Exterior |
| | PASILLO DE SERVICIO | 145,73 m ² | ZONAS COMUNES |
| | VESTIBULO INDEPENDENCIA | 57,04 m ² | ZONAS COMUNES |
| | CUARTO TECNICO | 10,74 m ² | INSTALACIONES GENERALES |

| | | | | |
|--|----------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|
| | | RESTAURANTE | 210,51 m ² | EDIFICABILIDAD |
| | | TERRAZA RESTAURANTE | 43,3 m ² | EDIFICABILIDAD REMANENTE |
| | | RESTAURANTE | 112,86 m ² | EDIFICABILIDAD |
| | | TERRAZA RESTAURANTE | 44,51 m ² | EDIFICABILIDAD REMANENTE |
| | | RESTAURANTE | 55,11 m ² | EDIFICABILIDAD |
| | | TERRAZA RESTAURANTE | 84,19 m ² | EDIFICABILIDAD REMANENTE |
| | | RESTAURANTE PREMIUM | 444,62 m ² | EDIFICABILIDAD |
| | | RESTAURANTE | 404,36 m ² | EDIFICABILIDAD |
| | | RESTAURANTE | 643,35 m ² | EDIFICABILIDAD |
| | | TERRAZA RESTAURANTE | 40,44 m ² | EDIFICABILIDAD REMANENTE |
| | | LOCAL COMERCIAL | 507,44 m ² | EDIFICABILIDAD |
| | | RESTAURANTE | 268,64 m ² | EDIFICABILIDAD |
| | | TERRAZA RESTAURANTE | 92,35 m ² | EDIFICABILIDAD REMANENTE |
| | | RESTAURANTE | 306,18 m ² | EDIFICABILIDAD |
| | | TERRAZA RESTAURANTE | 96,61 m ² | EDIFICABILIDAD REMANENTE |
| | | ZONAS COMUNES | 820,06 m ² | ZONAS COMUNES |
| | | | 4,840.17 m ² | |
| | PLANTA SEGUNDA | CUARTO TECNICO | 88,6 m ² | INSTALACIONES GENERALES |
| | | ESCALERAS | 17,32 m ² | ZONAS COMUNES |
| | | ESCALERAS DE EMERGENCIA | 88,45 m ² | Urbanización / Z. Exterior |
| | | PASILLO DE SERVICIO | 56,87 m ² | ZONAS COMUNES |
| | | VESTIBULO INDEPENDENCIA | 47,77 m ² | ZONAS COMUNES |
| | | CUARTO TECNICO | 5,62 m ² | INSTALACIONES GENERALES |
| | | | 827,74 m ² | EDIFICABILIDAD |
| | | RESTAURANTE | 659,49 m ² | EDIFICABILIDAD |
| | | TERRAZA | 141,32 m ² | EDIFICABILIDAD |
| | | RESTAURANTE | 578,9 m ² | EDIFICABILIDAD |
| | | TERRAZA | 764,41 m ² | EDIFICABILIDAD |
| | | Zonas comunes | 646,46 m ² | ZONAS COMUNES |
| | | | 3,922.95 m ² | |

| RESUMEN DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS | | | |
|--|-----------------|---|-------------------------|
| | C.C. GRAND CAFE | 3,922.95m ² +4,840.17m ² +13,381.46m ² +7,339.64m ² +7,906.18m ² | 37390.40 m ² |
| SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA: 37390.40 m ² | | | |

A continuación, se exponen los cuadros de superficies útiles de los edificios del complejo, se divide en superficies útiles bajo rasante y sobre rasante.

| | | | |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------------|------------------------|
| C.C. GRAND CAFE | SOTANO -2 Bajo rasante | PCI | 43,06 m ² |
| | | ALMACÉN LOCAL 007 | 274,53 m ² |
| | | APARCAMIENTO SÓTANO-2 | 6345,07 m ² |
| | | ÁREA TÉCNICA ALJIBE PRESIÓN PCI | 50,87 m ² |
| | | ASEOS | 41,31 m ² |
| | | ESCALERA ACCESO | 33,47 m ² |
| | | ESCALERAS DE EMERGENCIA | 134,3 m ² |
| | | GESTION DE RESIDUOS | 271,72 m ² |
| | | VESTIBULO ACCESO | 229,15 m ² |
| | | VESTIBULO INDEPENDENCIA | 106,98 m ² |
| | | VESTIBULO MERCANCIAS | 71,96 m ² |
| | | Total | |
| | SOTANO -1 Bajo rasante | ALMACEN | 298,68 m ² |
| | | ALMACÉN LOCAL 007 | 22,7 m ² |
| | | ALMACÉN LOCAL 008/107 | 6,64 m ² |
| | | APARCAMIENTO SÓTANO-2 | 5892,76 m ² |
| | | ASEOS | 41,3 m ² |
| | | CUARTO TECNICO | 48,91 m ² |
| | | CUARTO TECNICO CGBT | 24,01 m ² |
| | | CUARTO TECNICO CONTADORES ELEC. | 26,13 m ² |
| | | CUARTO TECNICO CT | 54,19 m ² |
| | | CUARTO TECNICO Detección Ritu | 10,18 m ² |
| | | CUARTO TECNICO GRUPO PRESIÓN | 48,15 m ² |
| | | CUARTO TECNICO PPS | 24,5 m ² |
| | | CUARTO TECNICO RED LOCAL | 10 m ² |
| | | CUARTO TECNICO RITU | 6,62 m ² |
| | | CUARTO TECNICO SEGURIDAD | 10,12 m ² |
| | | DISTRIBUIDOR ÁREA TÉCNICA | 62,95 m ² |
| | | ENFERMERIA | 13,21 m ² |
| | | ESCALERA ACCESO | 27,85 m ² |
| ESCALERAS DE EMERGENCIA | | 153,31 m ² | |
| VESTIBULO ACCESO | | 216,65 m ² | |
| VESTIBULO CUARTOS TÉCNICOS | 18,21 m ² | | |
| VESTIBULO INDEPENDENCIA | 39,35 m ² | | |
| VESTIBULO INDEPENDENCIA 007 | 8,05 m ² | | |

| | | | |
|--|--------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| | | VESTIBULO INDEPENDENCIA 008/107 | 7,48 m ² |
| | | VESTIBULO MERCANCIAS | 26,41 m ² |
| | | VESTUARIOS-ASEOS | 25,98 m ² |
| | | Total | 7,124.34 m ² |
| | PLANTA BAJA | ASEOS | 80,02 m ² |
| | Sobre rasante | ESCALERA ACCESO | 28,8 m ² |
| | | LOCAL COMERCIAL | 730,57 m ² |
| | | RESTAURANTE PREMIUM | 534,6 m ² |
| | | SUPERMERCADO | 1251,57 m ² |
| | | USOS COTIDIANOS | 479,73 m ² |
| | | VESTIBULO INDEPENDENCIA | 39,27 m ² |
| | | ZONAS COMUNES | 849,54 m ² |
| | | Total | 3,994.10 m ² |
| | PLANTA PRIMERA | ASEOS | 77,17 m ² |
| | Sobre rasante | CHILL-OUT | 625,67 m ² |
| | | ESCALERA ACCESO | 22,32 m ² |
| | | LOCAL COMERCIAL | 475,36 m ² |
| | | RESTAURANTE | 916,12 m ² |
| | | RESTAURANTE PREMIUM | 820,85 m ² |
| | | VESTIBULO INDEPENDENCIA | 184,92 m ² |
| | | ZONAS COMUNES | 1174,38 m ² |
| | | Total | 4,296.79 m ² |
| | PLANTA SEGUNDA | ÁGORA | 177,89 m ² |
| | Sobre rasante | CUARTO TECNICO | 77,12 m ² |
| | | ESCALERA ACCESO | 17,32 m ² |
| | | OFICINA | 1378,81 m ² |
| | | RESTAURANTE | 439,81 m ² |
| | | VESTIBULO INDEPENDENCIA | 90,34 m ² |
| | | Zonas comunes | 1567,2 m ² |
| | | Total | 3,748.49 m ² |
| | 26,766.14 m ² | | |
| | SOTANO -2 | ALMACÉN LOCAL 007 | 282,6 m ² |
| | Bajo rasante | ÁREA TÉCNICA ALJIBE PRESIÓN PCI | 58,02 m ² |
| | | ASEOS | 41,31 m ² |
| | | CNICA GRUPO PRESIÓN PCI | 48,69 m ² |
| | | ESCALERA ACCESO | 33,47 m ² |
| | | ESCALERAS DE EMERGENCIA | 134,3 m ² |
| | | GESTION DE RESIDUOS | 271,72 m ² |
| | | VESTIBULO ACCESO | 235,98 m ² |
| | | VESTIBULO INDEPENDENCIA | 98,64 m ² |
| | | VESTIBULO MERCANCIAS | 71,96 m ² |
| | | APARCAMIENTO SÓTANO-2 | 6466,29 m ² |
| | | total | 7,742.98 m ² |
| | SOTANO -1 | ALMACEN | 179,7 m ² |
| | Bajo rasante | ALMACÉN LOCAL 007 | 31,38 m ² |

| | | | |
|--|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| | | ALMACÉN LOCAL 008/107 | 14,6 m ² |
| | | ASEOS | 41,3 m ² |
| | | CUARTO TECNICO | 27,47 m ² |
| | | CUARTO TECNICO CONTADORES ELEC. | 26,13 m ² |
| | | CUARTO TECNICO GRUPO PRESIÓN | 54,41 m ² |
| | | CUARTO TECNICO PPS | 24,5 m ² |
| | | CUARTO TECNICO RITU | 6,62 m ² |
| | | CUARTO TECNICO SEGURIDAD | 10,12 m ² |
| | | DISTRIBUIDOR ÁREA TÉCNICA | 44,02 m ² |
| | | ENFERMERIA | 13,21 m ² |
| | | ESCALERA ACCESO | 27,85 m ² |
| | | ESCALERAS DE EMERGENCIA | 153,31 m ² |
| | | VESTIBULO ACCESO | 216,65 m ² |
| | | VESTIBULO CUARTOS TÉCNICOS | 18,21 m ² |
| | | VESTIBULO INDEPENDENCIA | 23,55 m ² |
| | | VESTIBULO MERCANCIAS | 30,31 m ² |
| | | VESTUARIOS-ASEOS | 25,98 m ² |
| | | ALMACEN | 21,61 m ² |
| | | CUARTO TECNICO | 21,44 m ² |
| | | CUARTO TECNICO CGBT | 24,01 m ² |
| | | CUARTO TECNICO CT | 54,19 m ² |
| | | CUARTO TECNICO Detección Ritu | 10,18 m ² |
| | | CUARTO TECNICO RED LOCAL | 10 m ² |
| | | APARCAMIENTO SÓTANO-2 | 6119,79 m ² |
| | | | 7,230.54 m ² |
| | PLANTA BAJA Sobre rasante | ZONAS COMUNES | 849,54 m ² |
| | | ASEOS | 80,02 m ² |
| | | ESCALERA ACCESO | 28,8 m ² |
| | | VESTIBULO INDEPENDENCIA | 39,27 m ² |
| | | LOCAL COMERCIAL | 92,83 m ² |
| | | LOCAL COMERCIAL | 162,34 m ² |
| | | LOCAL COMERCIAL | 74,07 m ² |
| | | LOCAL COMERCIAL | 59,4 m ² |
| | | RESTAURANTE PREMIUM | 225,25 m ² |
| | | RESTAURANTE PREMIUM | 309,35 m ² |
| | | SUPERMERCADO | 1251,57 m ² |
| | | USOS COTIDIANOS | 41,63 m ² |
| | | LOCAL COMERCIAL | 55,38 m ² |
| | | LOCAL COMERCIAL | 68,18 m ² |
| | | LOCAL COMERCIAL | 47,26 m ² |
| | | USOS COTIDIANOS | 83,71 m ² |
| | | USOS COTIDIANOS | 74,03 m ² |
| | USOS COTIDIANOS | 69 m ² | |
| | USOS COTIDIANOS | 68,49 m ² | |

| | | | |
|--|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | | USOS COTIDIANOS | 81,33 m ² |
| | | LOCAL COMERCIAL | 55,38 m ² |
| | | LOCAL COMERCIAL | 68,47 m ² |
| | | LOCAL COMERCIAL | 47,26 m ² |
| | | USOS COTIDIANOS | 61,54 m ² |
| | | | 3,994.10 m ² |
| | PLANTA PRIMERA Sobre rasante | ZONAS COMUNES | 772,9 |
| | | ASEOS | 77,17 |
| | | ESCALERA ACCESO | 22,32 |
| | | VESTIBULO INDEPENDENCIA | 184,92 |
| | | RESTAURANTE | 202,71 |
| | | TERRAZA RESTAURANTE | 43,3 |
| | | RESTAURANTE | 105,09 |
| | | TERRAZA RESTAURANTE | 44,51 |
| | | RESTAURANTE | 48,94 |
| | | TERRAZA RESTAURANTE | 84,19 |
| | | RESTAURANTE PREMIUM | 422,97 |
| | | RESTAURANTE PREMIUM | 397,88 |
| | | CHILL-OUT | 625,67 |
| | | TERRAZA RESTAURANTE | 40,44 |
| | | LOCAL COMERCIAL | 475,36 |
| | | RESTAURANTE | 260,39 |
| | | TERRAZA RESTAURANTE | 92,35 |
| | | RESTAURANTE | 298,99 |
| | | TERRAZA RESTAURANTE | 96,61 |
| | | | 4,296.71 m ² |
| | PLANTA SEGUNDA Sobre rasante | CUARTO TECNICO | 77,12 |
| | | ESCALERA ACCESO | 17,32 |
| | | VESTIBULO INDEPENDENCIA | 90,34 |
| | | RESTAURANTE | 806,62 |
| | | OFICINA | 641,41 |
| | | TERRAZA | 141,32 |
| | | RESTAURANTE | 560,01 |
| | | TERRAZA | 764,41 |
| | | Zonas comunes | 646,46 |
| | | | 3,745.01 m ² |
| | 27,009.34 m ² | | |

El edificio Casa Club consta de tres plantas más dos plantas sótanos.

- Planta sótano -2 cota - 8.70
- Planta sótano -1 cota -4.05
- Planta baja: cota +0.00
- Planta primera: cota +5.20
- Planta segunda: cota +10.00
- Planta tercera: cota +14.81

La rasante del terreno está a + 686.500 , existe una ligera pendiente a lo largo de toda el área.

La cubierta será plana invertida, con aislamiento térmico, impermeabilización de doble lámina epdm, protegida con fieltro de fibra de vidrio y poliéster y protección de mortero para su posterior solado o protección de grava.

Está dotado además de 2 niveles de sótanos.

El edificio presenta una fachada ventilada compuesta por chapa conformada tipo falkit fijada en perfilera de aluminio a fachada mediante anclajes mecánicos expansivos en acero inoxidable y grapado de los paramentos vistos con fijación oculta y algunas zonas de material composite, aislamiento térmico acústico en cámara de fachada exterior.

El sistema envolvente general de la edificación se ajustará a las exigencias de seguridad estructural, salubridad (protección contra la humedad y evacuación de aguas), seguridad en caso de incendio, seguridad de utilización, aislamiento acústico y limitación de demanda energética del CTE.

La estructura se resuelve mediante una serie de forjados reticulares y losas de hormigón armado y pilares rectangulares y cuadrados de hormigón, los forjados inclinados de las rampas y las escaleras son losas de hormigón de 20 cm de espesor. La cimentación será superficial mediante zapatas aisladas acorde al estudio geotécnico elaborado por CEYGE

b. Comunicaciones y accesibilidad.

Del estudio previo de evaluación de la movilidad generada se destaca que

En el proceso de diseño y construcción del centro comercial Grand café se ha trabajado conjuntamente con el equipo de La Finca Somosaguas Golf, S.L. (promotor del proyecto), así como el equipo de ingeniería del futuro explotador del recinto, para determinar y definir los aspectos más importantes de la misma, de forma que el resultado final sea satisfactorio para todas las partes implicadas.

Asimismo, durante el proceso de urbanización del entorno del complejo, se ha trabajado para definir el entorno, así como los accesos al recinto ya sean de forma peatonal o en vehículo privado.

En los viales de acceso las luminarias proporcionan la iluminación para garantizar la visibilidad en cualquier hora del día o la noche, garantizando así la seguridad del recorrido.

Se ha dispuesto de un vallado perimetral de la parcela complementado por puertas abatibles metálicas situadas junto a los principales accesos con altura y ancho de apertura suficiente para permitir el acceso de los camiones y turismos al interior de la parcela

Se dispondrá de una zona para carga de coches eléctricos y aparcamientos habilitados para minusválidos, ambos están provistos de accesos adaptados para que se pueda desarrollar un buen servicio de los mismo, teniendo en cuenta las necesidades de los usuarios

c. Distribución del edificio.

El edificio destinado a servicio de uso comercial. En todas las plantas, un total de 5 plantas, 3 plantas destinadas a locales y terrazas, y 2 sótanos que funcionan como aparcamiento, componen las dependencias necesarias para el correcto funcionamiento del centro comercial.

En las plantas baja, primera y segunda están formadas por una serie de locales dedicados a distintos usos cotidianos como de ocio, terrazas, oficinas, restauración y restauración premium, alrededor de unos 11.000 m² de superficie entre las tres plantas. El edificio está diseñado para la facilitación del movimiento y accesibilidad para personas de movilidad reducida.

Además, consta de niveles de sótano, en total unas 13.420 m² de superficie entre las dos plantas, en las que se disponen de 390 plazas de aparcamiento para coches, 14 plazas para PMR, 12 puestos de carga eléctrica, zonas para aparcamiento de motos y bicicletas y 2 muelles independientes de carga y descarga
El edificio también alberga espacios de terrazas y rampas que comunican diferentes sectores.

5. CONJUNTO DE LAS INSTALACIONES DEL EDIFICIO.

Building Management System.

Para asegurar un correcto y más eficiente funcionamiento, se ha instalado un sistema de gestión del edificio o Building Management System (BMS) desde se controlarán las diferentes instalaciones presentes en el edificio.

Este sistema de fugas de la red general cuenta con contadores inteligentes, toda la red irá conectada y controlada a través de plataforma EMS sistema de gestión y evaluación integrado por "ECOAVANZA. Se centralizarán todas las instalaciones, fontanería, climatización equipos, etc... en una única plataforma EMS. El personal de mantenimiento recibirá un aviso sonoro y mensaje, de manera que podrá identificar el problema.

EL sistema de detección de fugas es capaz de:

- La identificación de diferentes caudales de agua superando cierto valor durante un periodo de tiempo también superior al preestablecido.
- Genera alarma en la propia plataforma y aviso de la incidencia al gestor de la instalación.
- Es ajustable a los criterios de consumo de cada contador.

Se han eliminado los elementos de gran consumo, se instalarán máquinas de aerotermia. El circuito es cerrado y la presión del circuito será vigilado y generará los avisos y alarmas necesarios. Los aseos de cada planta tienen una electroválvula conectada a un sensor de presencia, este sensor permite el corte de agua y la reducción de iluminación dentro de los aseos, cuando no están siendo utilizados.

Instalación eléctrica.

Mediante la red eléctrica se ha buscado proporcionar un nivel de iluminación adecuado para las instalaciones y la obtención de una buena relación entre el rendimiento de la instalación, su coste y su eficacia, por lo que se han calculado las potencias de acuerdo con los factores de simultaneidad y factor de uso adecuados.

Todo el alumbrado también se ha realizado sus criterios para un buen rendimiento según coste y eficacia, para conseguir un menor consumo de la instalación.

Se proyecta un centro de transformación de abonado CT-1, proyectado en local de planta sótano con maniobra interior y red subterránea de media tensión.

Sistema de Climatización

La instalación de climatización ha sido realizada mediante máquinas de producción de aerotermia para el clima y una bomba de calor agua – agua para el ACS en base a criterios de flexibilidad, zonificación, ahorro energético y bajo nivel sonoro.

Se realizará una instalación de climatización para el Grand café.

La producción es con Aerotermia de cuatro tubos, de tal forma que, si se demanda refrigeración y calefacción al mismo tiempo, la bomba de calor trabaja como una bomba de calor agua-agua. Todo ello, tiene por objetivo conseguir una eficiencia energética máxima de la instalación, se ha tenido especial cuidado para cumplir con estos requisitos de eficiencia y eficacia, de aislamiento térmico de equipos y conducciones, aprovechamiento en lo posible de energías renovables, recuperación de energía y contabilización de los consumos producidos.

El factor de contaminación ambiental por ruido queda eliminado, ya que las máquinas previstas para la instalación son de muy bajo nivel sonoro.

El sistema elegido debe básicamente las siguientes ventajas:

- Aumento significativo de la eficiencia energética de la instalación.
- Permite la parcialización de la potencia para poder adaptar su funcionamiento según demanda de la instalación.
- Sistema de producción trabaja con tres depósitos, por lo que garantiza la simultaneidad del uso por distintos puntos y evitando la propagación de bacterias.
- Un segundo intercambiador permitirá que, en caso de demanda simultánea frío-calor, en vez de transformar energía del aire exterior en energía térmica, será la propia energía térmica de la instalación, la encargada de satisfacer la demanda.

Cada uno de los circuitos cerrados del sistema tendrá su bomba de circulación, compuestos de una bomba primaria, una secundaria y otra de recirculación de ACS, al tener caudales variables que se adaptan la circulación al caudal necesario, reducen el consumo energético y así aumentan la eficacia energética del sistema.

Ventilación mecanizada controlada.

La instalación de ventilación mecánica controlada se ha realizado mediante recuperadores de calor de placas, estas permiten la transferencia de energía entre el aire nuevo y el aire viciado.

Los recuperadores están ubicados bajo el falso techo y mediante conductos de fibra realizarán la impulsión de aire nuevo y la recuperación del aire viciado desde los difusores lineales de climatización.

Los recuperadores de calor cuentan con una eficiencia de hasta el 93% y con Bypass autónomo de que activa según temperatura exteriores y temperaturas interiores.

Fontanería

La instalación se ha calculado para suministrar tanto agua fría como agua caliente sanitaria, y tienen que ser capaces de funcionar eficazmente en las condiciones de servicio prestadas, y cumplir con los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

La acometida la facilitará la compañía suministradora por el punto marcado en los planos del proyecto siguiendo los criterios adecuados para el tipo de servicio requerido en la Casa Club.

Todos los edificios donde se prevea concurrencia pública cuentan con dispositivos de ahorro de agua en grifos. Esta instalación se compone de un sistema de control de caudal en los aseos que garantizará que el agua se suministra cuando hay ocupación. Para comunicar la existencia de la instalación a los usuarios, se colocará un cartel informativo referente a la existencia del sistema de detección de fugas.

El sistema, es un circuito cerrado con distribución en anillo, con acometidas a locales y

comercios para cada propietario o arrendatario de un local, realizara el montaje de su propio equipo (bomba calor) en función de sus propias necesidades, condiciones de adecuación del local. Se van a instalar además contadores inteligentes de agua que permitirán la monitorización del consumo de agua de zonas comunes y locales, conectados al BMS.

Saneamiento

El complejo dispone de los medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas.

Existe una red de alcantarillado público en sistema unitario. El sistema de evacuación es separativo con una conexión final de las aguas pluviales y las residuales antes de su salida a la red exterior. Existen dos pozos fluviales y dos fecales para realizar este servicio.

El sistema de evacuación de aguas pluviales de cubierta está formado por un sistema sifónico realizado con tuberías de presión y sumideros de recogida.

La red de saneamiento de aguas pluviales y residuales prevén la recogida de las aguas de la parcela y aquellas generadas en el edificio transportándolas hasta las acometidas a la red exterior existente. Antes de la acometida se dispondrán pozos de registro.

Al disponer de zona de restauración será necesario habilitar un sistema de separador de grasas adecuado a la actividad de cada local, esta tarea será responsabilidad de cada operador.

6. ACCESIBILIDAD Y ELIMINACION DE BARRERAS

El acceso al edificio se ha diseñado de manera que se permite a las personas con movilidad y comunicación reducidas, disponemos de un plano de circulación para personas de movilidad reducida que especifica como se comunica la entrada a las zonas comunes exteriores e interiores.

Al tratarse de un edificio para uno comercial se prevé que los usuarios sean de perfiles diferentes y necesiten zonas que estén adecuadas a sus necesidades. Existirán ascensores para el fácil acceso a las diferentes plantas,

7. ESTRATEGIA AMBIENTAL DEL EDIFICIO

• Compromiso medioambiental de la promotora

La estrategia de sostenibilidad del edificio es un reflejo de la estrategia de sostenibilidad del promotor. **La Finca Somosaguas Golf, S.L.** presenta una estrategia instrumentada a través del Plan Directo de Sostenibilidad, una hoja de ruta que integra todas las iniciativas de la compañía en este campo. La búsqueda de soluciones innovadoras y eficaces, la minimización de los impactos derivados de la ejecución de las obras son parte de la base de esta política que establece sus ejes fundamentales en la lucha contra el cambio climático, el uso sostenible de los recursos ambientales y la protección contra la biodiversidad.

Algunos de los planes de actuación de ecología serán:

Implantación de refugios para mariposas y otros polinizadores autóctonos, un total de 4 unidades, también se consideró llevar un control para el correcto desarrollo de aves y sus nidos, siempre aves autóctonas, y a la vez la no implantación de especies invasoras en las zonas ajardinadas.

• Estrategia ambiental del edificio

El edificio objeto de la presente guía presenta una estrategia ambiental acorde con la política

corporativa del promotor. Esta estrategia ambiental ha dado como resultado la obtención de un certificado BREEAM con calificación de MUY BUENO. Como características más sostenibles del edificio se encuentran:

- Realización de un proyecto con una filosofía colaborativa entre los agentes, evitando así los cambios de rumbo durante la construcción.
- Minimización del consumo de agua mediante la instalación de aparatos sanitarios de gran eficiencia hídrica.
- Reducción de las emisiones de CO₂ en más de un 70% respecto a un edificio convencional gracias al empleo de:

- o Energías renovables.

Para un consumo eficiente de la energía, se han seleccionado ascensores Gen2, compuestos por Iluminación de cabina mediante leds y apagado automático de luz en cabina. Incluido en base y Drive regenerativo. Este tipo de ascensores tienen las siguientes características energético-eficientes:

a. Los ascensores funcionan en "modo de espera" en periodos de baja demanda, la potencia del controlador del ascensor y de otros equipos auxiliares como iluminación de cabina y el ventilador se apagan cuando el ascensor no esté en movimiento durante un periodo de tiempo configurado.

b. La cabina dispone de iluminación energético eficiente mediante LED, con una eficiencia mayor de 60 lúmenes por vatio.

Lo mismo pasa con las escaleras mecánicas, Las escaleras mecánicas incorporan el Sistema de Control de Velocidad en Espera por Frecuencia Variable (VS-VF). Cuando la escalera detecta un pasajero (mediante células, sensores ú otros dispositivos similares) ésta se acelera (desde 0,25 m/s velocidad de espera hasta 0,50 m/s velocidad nominal) hasta alcanzar el voltaje y frecuencia de línea que corresponde a su velocidad nominal. Cuando no haya demanda de pasajeros, la escalera automáticamente vuelve a su modo de espera. En ahorro de consumo estimado con respecto a un funcionamiento continuo sería de un 25%.

- o Iluminación eficiente.

Los modelos de luminarias que se han utilizado son:

| Uni. | Fabricante | Nº de artículo | Nombre del artículo | P | Φ | Rendimiento lumínico |
|------|--------------|----------------|--|--------|---------|----------------------|
| 90 | LEDS-C4 S.A. | 55-E054-Z5-CL | NEWTON PRO Led | 25,1 W | 2451 lm | 97,6 lm/W |
| 6 | Phillips | | BGP282 T25 1 xLED65-4S/740 DW50 | 39,0 W | 5601 lm | 143,6 lm/W |
| 124 | Prilux | 483612 | ARETTE AVANT 12W 740 40D IP67 | 12,0 W | 1230 lm | 102,5 lm/W |
| 17 | iGuzzini | EJ32+GOBO_D | Palco: Spotlight with Profiler - Neutral White | 59,0 W | 7941 lm | 134,6 lm/W |

Todas las luminarias externas dentro del emplazamiento cumplen o superan los criterios de los 55 Lm. Además, las luminarias se controlan mediante un Temporizador o un sensor de luz natural para evitar su funcionamiento durante las horas en que existe luz natural. En aquellos circuitos de iluminación controlados manualmente, resulta aceptable la inclusión de un interruptor de anulación del sensor de luz natural. La instalación contará con un control de iluminación basado en el protocolo KNX, que nos permitirá una programación individual o colectiva

Proyecto: EDIFICIO COMERCIAL LA FINCA GRAND CAFÉ

Situación: parcela TCH, Sector 4 - UZ3.7-01 "Casablanca" Pozuelo de Alarcón.

Promotor: LA FINCA SOMOSAGUAS GOLF, S.L.

de las horas de encendido del circuito de alumbrado, así como la reducción de su intensidad lumínica por zonas, permitiendo una configuración dinámica de ello. Además, la calificación energética de cualquier instalación de alumbrado exterior será como mínimo B siguiendo lo marcado en el Reglamento de Eficiencia Energética en instalaciones de alumbrado exterior.

- o Zonificación y control de los sistemas de climatización e iluminación.
- o Mejora de las prestaciones del aislamiento en el edificio.

En función de los resultados obtenidos en el ensayo de evaluación de ruido ambiental -inmisión de ruido exterior, en el centro comercial Grand Café, en todos los puntos de evaluación se cumplen los requisitos relativos a la sección de atenuación de ruidos del Manual Técnico BREEAM ES Nueva Construcción 2015. No se supera el nivel objetivo (nivel de ruido de fondo más 5 dB durante el periodo diurno y vespertino, o más 3 dB durante el periodo nocturno) en ninguno de los puntos de evaluación en ninguno de los periodos en los que la actividad estará en funcionamiento (diurno, vespertino y nocturno). Los medios que se han utilizado para conseguir que los focos de mayor contaminación acústica son los ventiladores de ventilación forzada de los garajes, se propone como medida correctora la colocación de un silenciador de celdas en cada uno de los ventiladores que permita, al menos, tener una reducción acústica de en torno a 20 dB en todo el espectro frecuencial. Con esta medida ya se cumpliría con el rango de los índices de ruido máximo en base al horario que se divide en tres tramos: (Día: 7:00-19:00 horas/ Tarde: 19:00-23:00 horas/ Noche: 23:00-7:00 horas).

- Monitorización de los consumos energéticos.

Instalación de elementos de transporte vertical eficientes.

Aparte se instalarán los siguientes modelos de grifería y sanitarios.

Se instalarán los siguientes inodoros:

- Inodoro marca Viega, modelo Prevista Dry. Con instalación de elemento Prevista Dry con un caudal efectivo de descarga ajustado a 3,0 litros.

Se instalarán un total de 37 inodoros de este modelo.

- Inodoro marca Duravit, modelo Vital Duravit Rimless, con un caudal efectivo de descarga de 4,5 litros. Se instalarán un total de 2 inodoros de este modelo.

Se instalarán los siguientes urinarios:

- Urinario marca DuraStyle Starck Duravit Rimless. Ref. 280930. Con instalación de fluxor Tempomatic 4 de la marca Delabie con caudal 1,5 L/flux. Se instalarán un total de 12 urinarios.

La grifería de interior a instalar se corresponderá con:

- Grifo lavabo 1: Marca Delabie grifo electrónico Black Binoptic. Ref.: 379ENCB. Con caudal ajustado a 3 l/min a 3 bar. Se instalarán un total de 13 grifos de este modelo.

- Grifo lavabo 2: Marca Delabie grifo electrónico Black Binoptic MIX. Ref.: 378MCHB. Con caudal ajustado a 3 l/min a 3 bar. Se instalarán un total de 28 grifos de este modelo.

La grifería de todas las duchas será la siguiente:

- Ducha de mano Marca Nobili modelo Blues Ref. BS101130CR. Caudal

Proyecto: EDIFICIO COMERCIAL LA FINCA GRAND CAFÉ

Situación: parcela TCH, Sector 4 - UZ3.7-01 "Casablanca" Pozuelo de Alarcón.

Promotor: LA FINCA SOMOSAGUAS GOLF, S.L.

21 l/min a 3 bar para agua fría ($T^a < 30^{\circ}\text{C}$). Se instalarán un total de 6 duchas.

- Reserva de espacio para potenciar una adecuada recogida y separación de residuos ordinarios.
- Instalación de cargadores eléctricos de vehículos.
- Reducción de la contaminación lumínica.
- Implementación de una plataforma de coche compartido para que los usuarios del edificio puedan organizarse de una manera fácil y proactiva en los viajes a y desde el edificio minimizando el uso del coche privado y, por consiguiente, las emisiones derivadas.

Además, durante la construcción se ha buscado la mayor valorización posible de los residuos de construcción y la utilización de materiales con declaración ambiental de productos. Ambas acciones son mecanismos muy efectivos para conseguir el objetivo de la sostenibilidad en la construcción. Por esto se realizará con especial cuidado y se tomarán medidas de control adecuadas para controlar la acumulación de polvo en el ambiente durante todas las fases constructivas hasta el fin de obra.

8. INFORMACIÓN PREVIA A LA LLEGADA DE VISITANTES Y PROCEDIMIENTOS DE SEGURIDAD

Existe video vigilancia en zonas comunes y un punto de información al usuario, además de teléfono de ayuda. Aparte la guardia y vigilancia de los locales comerciales y los materiales de acopio corresponden a cada una de las Arrendatarios.

Al ser el uso del edificio para ocio se prevé su utilización no solo por parte de familias (padres o hijos) sino también por personas de edad avanzada que requieran accesos ajustados a sus necesidades de la misma forma aunque su uso es público se prevén zonas o instalaciones comunes al ser utilizados los diferentes sectores, por grupos de personas de forma simultánea.

Además, al tratarse de un edificio pet-friendly, existirán una serie de dotaciones para la comodidad de los usuarios y sus mascotas, a la hora de pasear por recinto.

El acceso al recinto podrá realizarse no solo desde vehículos privados, sino también existen cerca servicios de transporte público para acceder al mismo, metro ligero, líneas de autobuses. También en la zona de sótano se encuentra dotado de zona de aparcamiento para motos, bicicletas y coches eléctricos, métodos de transporte menos contaminantes.

9. DISPONIBILIDAD DE INSTALACIONES COMUNES Y ACCESO A LAS MISMAS.

El carácter del edificio como edificio de ocio, su uso no es privado hace que vaya a ser utilizado por diferentes sectores, pero la mayoría de las zonas son comunes, menos las salas destinadas al servicio. Atendiendo a esta diversidad existente en la actualidad se han previsto espacios como:

- Terrazas exteriores
- Restaurantes
- Oficinas
- Locales

Otros espacios comunes existentes son:

- Zonas Comunes
- Escaleras

- Vestíbulos
- Vestuarios-Aseos

10. INFORMACIÓN E INSTRUCCIONES DE SEGURIDAD Y EMERGENCIA

Esta sección es informativa y, en ningún caso, sustituirá a las órdenes o procedimientos existentes en el edificio para la evacuación. El objetivo es indicar las medidas a seguir de manera somera y de manera general.

Una condición de emergencia es aquella que pone en riesgo la seguridad o al personal o crea una situación de peligro para el edificio o la planta.

El edificio ha sido diseñado atendiendo a la regulación legal, los estatutos locales y los códigos de prácticas estándar españoles. Siempre que sea utilizado, mantenido y operado de acuerdo con las recomendaciones de los diferentes proveedores y técnicos autores y mantenedores del edificio, la probabilidad de que surja una condición de emergencia es mínimo.

El edificio dispone de dotaciones para la minimización de los riesgos derivados de situaciones de emergencia. Entre ellos se encuentran:

- La red pública dispone de hidrantes de incendio enterrados a menos de 100 m del centro comercial, por esto no se realizará una instalación en el interior de la parcela.
- Vial central diseñado específicamente para permitir el acceso del camión de bomberos.
- Se ha realizado un proyecto de PCI bastante detallado en el que se indican los diferentes sistemas de prevención contra incendios que se han instalado, ajustando los cálculos a las superficies y diseño del centro comercial, además de un protocolo de actuación ante diferentes riesgos.

Entre las instalaciones propias para la detección de incendios se encuentra:

- Bocas de incendio equipadas + Bies
- Megafonía
- Detección y Alarmas de incendio
- Rociadores Automáticos
- Alumbrado de emergencia
- Abastecimiento contra incendio/ grupo PCI Eléctrica + diésel + jockey
- Sistemas de control de temperatura y evacuación de humos
- Señalización fotoluminiscente

Se han dispuesto detectores en las todas las plantas (5 plantas + cubierta). El sistema funcionará autónomamente. En caso de producirse fuego, el calor y humo generado por éste, haría aumentar la temperatura ambiente y cuando este supere la temperatura de activación el detector éste se activaría, activando la alarma de incendios.

El emplazamiento de los extintores permite que sean fácilmente visibles y accesibles, estarán situados próximos a los puntos donde se estime mayor probabilidad de iniciarse el incendio, a ser posible próximos a las salidas de evacuación y preferentemente sobre soportes fijados a paramentos verticales.

El edificio está protegido mediante un sistema bocas de incendio equipadas, distribuidos de tal forma que se haga un uno eficiente de los puntos, en el momento de su uso.

En los planos de señalización se muestran todos los símbolos y diagramas presentes en el edificio para definir sus distintas zonas, accesos y salidas de emergencia, puntos donde encontrar



Proyecto: EDIFICIO COMERCIAL LA FINCA GRAND CAFÉ
Situación: parcela TCH, Sector 4 - UZ3.7-01 "Casablanca" Pozuelo de Alarcón.
Promotor: LA FINCA SOMOSAGUAS GOLF, S.L.

material contraincendios, etc.

Todos los elementos de protección contra incendios están señalizados, de forma que las columnas o paredes donde existen Bies se han pintado de color rojo en toda su superficie, de forma que se puedan localizar rápidamente desde cualquier punto de la nave.

Se dispone de alumbrado de emergencia y señalización en todo el centro comercial

Actuación ante emergencia médica.

Pedir ayuda telefónica de inmediato (112).

Incendio: Actuaciones

Activación de la alarma anti incendios en el pulsador más próximo.

Corte de suministro de energía eléctrica.

Contactar con la recepción/personal de seguridad del centro comercial

Intentar apagar el juego utilizando los extintores y bocas de incendio más próximas. Esta actuación únicamente se realizará si el ámbito es seguro y el usuario no corre peligro.

Evacuación del edificio de manera tranquila y ordenada. Se recomienda la utilización de paños húmedos cubriendo las vías respiratorias e informando de la situación al resto de los usuarios. En caso de presencia importante de humo, se procurará salir agachado para evitar intoxicación por inhalación de humo.

Incendio: Precauciones

Las puertas resistentes al fuego NO deben ser bloqueadas en ningún momento. Las vías de evacuación de ben estar libres de obstáculos y no serán utilizadas como zonas de almacenaje provisional o definitivo.

Los extintores sirven para luchar contra el fuego y nunca deben ser utilizadas para mantener las puertas abiertas.

Evitar bloquear la ventilación de equipos eléctricos colocando papeles u otros objetos. En caso de periodos sin utilización, los equipos eléctricos deberán ser apagados.

Incendio: Procedimiento de evacuación.

Al escuchar la alarma de incendios es preciso mantener la calma ante posibles simulacros. En caso de activarse el audio de evacuación, será preciso que se abandone el edificio por la salida de emergencia más cercana. Este proceso será inmediato, sin detenerse a recoger objetos o documentos y sin utilizar el ascensor.

La evacuación se realizará por las vías debidamente señalizadas a este efecto.

Una vez en el exterior, no vuelva al interior, hasta no sean autorizados a hacerlo.

Es importante que se familiarice con los elementos antiincendios presentes en el edificio, así como con las vías de evaluación

Incendio: Procedimiento de evacuación para PMR.

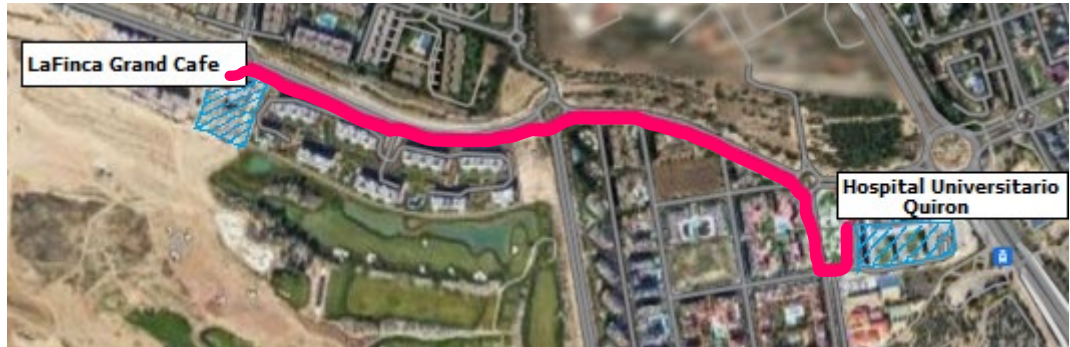
Todas las personas PMR deberán estar identificadas y localizadas para establecer la ayuda de otro trabajador durante la evacuación.

11. PLANES DE NOTIFICACIONES O INFORMACIÓN DE INCIDENTES.

Ante cualquier incidente relacionado con la salud de los trabajadores se contactará con el personal de primeros auxilios de la empresa usuaria.

Para casos urgentes, se indican a continuación los contactos necesarios además del 112.

- Hospital Universitario Quirón salud Madrid. C. diego de velazquez,1,28223 Pozuelo de Alarcón.



La distancia desde el centro comercial Grand Café al hospital son: 1.3 km
 En coche se tardan 3 min
 Andando se tardan 16 min

- Bomberos Comunidad de Madrid - Parque de Pozuelo de Alarcón. Pº del rio, 2,28223 Pozuelo de Alarcón.



La distancia desde el centro comercial Grand Café al hospital son: 4.2 km
 En coche se tardan 7 min
 En transporte público se tardan 18 min

Proyecto: EDIFICIO COMERCIAL LA FINCA GRAND CAFÉ
Situación: parcela TCH, Sector 4 - UZ3.7-01 "Casablanca" Pozuelo de Alarcón.
Promotor: LA FINCA SOMOSAGUAS GOLF, S.L.

- Comisaría de la Policía Nacional de Pozuelo de Alarcón. Cam de las huertas, 36, 28223 Pozuelo de Alarcón.



La distancia desde el centro comercial Grand Café al hospital son: 6.8 km
 En coche se tardan 13 min
 En transporte público se tardan 33 min

12. ENLACES O INFORMACIÓN SOBRE FORMACION RELACIONADA CON EL EDIFICIO

Desde el departamento de gestión del edificio se impartirá la formación necesaria a todos los usuarios del edificio con el objetivo de poner a su disposición todos los conocimientos y procedimientos de actuación necesarios para la utilización del edificio, su mantenimiento y cualquier imprevisto o percance que pueda ocurrir durante la estancia en el mismo. La formación, principalmente, incluirá:

- Formación sobre procedimientos de emergencia.
- Formación específica al personal de mantenimiento.
- Formación específica al personal de seguridad.
- Formación específica al personal de limpieza.
- Formación específica al personal de oficinas.
- Formación específica al personal de restauración.
- Formación específica al personal de dirección.

El enlace de contacto del centro comercial Grand café es:

<https://lafincagrandcafe.com/el-centro/>

13. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS DE TRANSPORTE Y SU

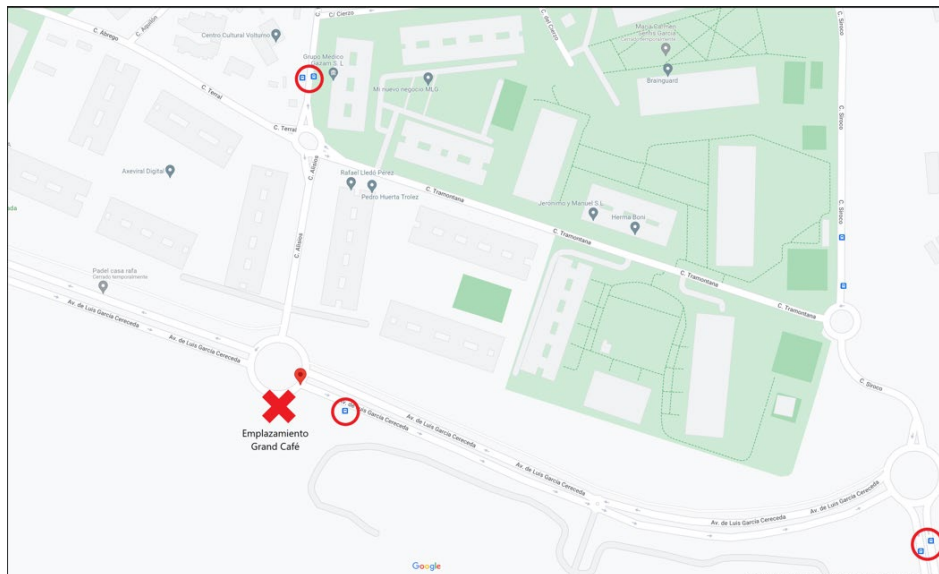
ACCESO.

El edificio se ubica en una zona La finca, con servicios de transporte público y accesos. Se confirman, a continuación, estos servicios:

Desde el complejo se dispone de las siguientes rutas seguras, considerando las mismas aquellas a las que se puede llegar por aceras y cruzando pasos de cebra.

Autobús Urbano

- Líneas 562, 564, 658, 658A de autobús y N902 del autobús nocturno.
 - Parada 11646
 - Distancia al emplazamiento: 280 m
 - Frecuencia: 15 minutos aprox. En días laborables (07:10-21:00)



En esta imagen se muestran las ubicaciones de las paradas de autobús más cercanas al centro comercial.

Línea 562

Madrid (Aluche) - Pozuelo de Alarcón
 Interurbanos

562 de autobús horarios y paradas (Actualizado)

La línea 562 de autobús (C.º Huertas - Policía Nacional→Intercambiador De Aluche) tiene 32 paradas desde C.º Huertas - Policía Nacional hasta Intercambiador De Aluche.

Horarios de la 562 de autobús: el servicio empieza a las 6:00 y finaliza a las 22:08. Esta semana funciona los días: todos los días.

Estado de la línea

Desvío

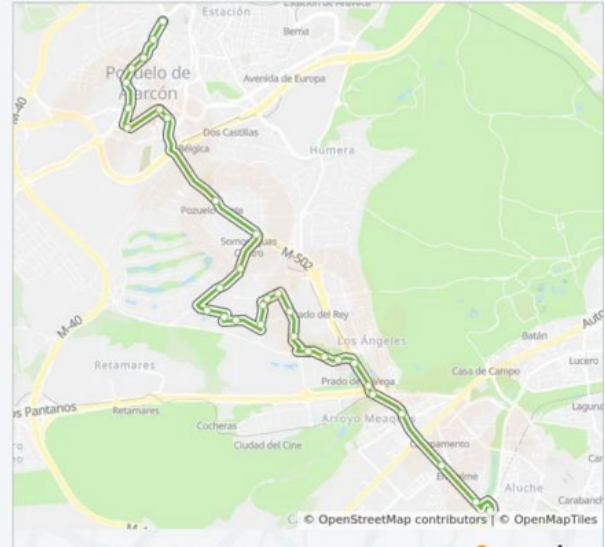
A continuación, elige las paradas de la línea 562 de autobús para encontrar los horarios actualizados en tiempo real y ver su recorrido.

[Ver en el Mapa](#)

Sentido: C.º Huertas - Policía Nacional → Intercambiador De Aluche (32 paradas)
[MOSTRAR EN EL MAPA](#) [CAMBIAR DIRECCIÓN](#)

C.º Huertas - Policía Nacional
 PRÓXIMAS LLEGADAS

Recorrido de la línea 562 autobús - C.º Huertas - Policía Nacional → Intercambiador De Aluche



Horarios de líneas de autobús

562

Madrid (Aluche) - Pozuelo de Alarcón



| HORARIOS DE SALIDA DE MADRID (Intercambiador de Aluche) | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Lunes a viernes laborables (Fuera de 1.º de agosto) | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6:00 | 7:00 | 8:00 | 9:00 | 10:00 | 11:00 | 12:00 | 13:00 | 14:00 | 15:00 | 17:00 | 18:00 | 19:00 | 20:00 | 21:00 | 22:00 |
| 40 | 50 | 60 | 70 | 80 | 90 | 100 | 110 | 120 | 130 | 140 | 150 | 160 | 170 | 180 | 190 |
| SERVICIOS HASTA PRADO DE SEBASTIÁN Y LA FINCA | | | | | | | | | | | | | | | |
| A 7:38 8:38 9:26 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Lunes a viernes laborables (Fuera de 1.º de agosto) | | | | | | | | | | | | | | | |
| De 6:44 a 22:08 cada 44 minutos | | | | | | | | | | | | | | | |
| Sábados laborables, domingos y festivos (Fuera de 1.º de agosto) | | | | | | | | | | | | | | | |
| De 7:00 a 22:00 cada 40 minutos | | | | | | | | | | | | | | | |
| Sábados laborables, domingos y festivos (Fuera de 1.º de agosto) | | | | | | | | | | | | | | | |
| De 7:20 a 22:00 cada 40 minutos | | | | | | | | | | | | | | | |

LLORENTE, S.A. - Avenida de Zapatero, 41 - POZUELO DE ALARCÓN - 28023 MADRID. Td: 91 398 38 00

Horario ida

562

Pozuelo de Alarcón - Madrid (Aluche)



| HORARIOS DE SALIDA DE POZUELO DE ALARCÓN (Carriño de las Huertas) | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Lunes a viernes laborables (Fuera de 1.º de agosto) | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6:00 | 7:00 | 8:00 | 9:00 | 10:00 | 11:00 | 12:00 | 13:00 | 14:00 | 15:00 | 17:00 | 18:00 | 19:00 | 20:00 | 21:00 | 22:00 |
| 30 | 40 | 50 | 60 | 70 | 80 | 90 | 100 | 110 | 120 | 130 | 140 | 150 | 160 | 170 | 180 |
| Lunes a viernes laborables (Fuera de 1.º de agosto) | | | | | | | | | | | | | | | |
| De 6:00 a 22:00 cada 44 minutos | | | | | | | | | | | | | | | |
| Sábados laborables, domingos y festivos (Fuera de 1.º de agosto) | | | | | | | | | | | | | | | |
| De 6:40 a 22:00 cada 40 minutos | | | | | | | | | | | | | | | |
| Sábados laborables, domingos y festivos (Fuera de 1.º de agosto) | | | | | | | | | | | | | | | |
| De 6:20 a 21:00 cada 38 minutos | | | | | | | | | | | | | | | |

LLORENTE, S.A. - Avenida de Zapatero, 41 - POZUELO DE ALARCÓN - 28023 MADRID. Td: 91 398 38 00

Horario vuelta

Línea 564

Madrid (Aluche) - Pozuelo (por Somosaguas Sur)
 Interurbanos

564 de autobús horarios y paradas (Actualizado)

La línea 564 de autobús (C.º Huertas - Policía Nacional→Maqueda - Aluche) tiene 35 paradas desde C.º Huertas - Policía Nacional hasta Maqueda - Aluche.

Horarios de la 564 de autobús: el servicio empieza a las 6:22 y finaliza a las 22:30. Esta semana funciona los días: todos los días.

Estado de la línea

Desvío

A continuación, elige las paradas de la línea 564 de autobús para encontrar los horarios actualizados en tiempo real y ver su recorrido.

[Ver en el Mapa](#)

Sentido: C.º Huertas - Policía Nacional → Maqueda - Aluche (35 paradas)
[MOSTRAR EN EL MAPA](#) [CAMBIAR DIRECCIÓN](#)

C.º Huertas - Policía Nacional
 PRÓXIMAS LLEGADAS

Recorrido de la línea 564 autobús - C.º Huertas - Policía Nacional → Maqueda - Aluche



564 Madrid (Aluche) - Pozuelo (por Somosaguas Sur)

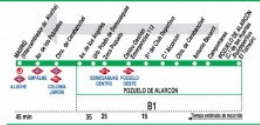


| HORARIOS DE SALIDA DE MADRID (Calle Maqueda) | |
|--|-----------------|
| Lunes a viernes laborables | |
| De 7:06 a 23:14 | cada 44 minutos |
| Sábados laborables, domingos y festivos | |
| De 7:40 a 23:00 | cada 40 minutos |
| Sábados laborables, domingos y festivos | |
| A 8:00 8:20 8:40 10:00 12:00 14:40 16:00 17:20 18:40 20:00 21:20 22:40 | |

LLORENTE, S.A. Vendo de Zapatero, s/n POZUELO DE ALARCÓN, 28023 MADRID. Tel: 91 398 38 00

Horario ida

564 Pozuelo - Madrid (Aluche) (por Somosaguas Sur)



| HORARIOS DE SALIDA DE POZUELO DE ALARCÓN (Camino de las Huertas) | |
|---|-----------------|
| Lunes a viernes laborables | |
| De 6:22 a 22:30 | cada 44 minutos |
| Sábados laborables, domingos y festivos | |
| De 7:00 a 22:20 | cada 40 minutos |
| Sábados laborables, domingos y festivos | |
| A 7:20 8:40 10:00 11:20 12:40 14:00 15:20 16:40 18:00 19:20 20:40 22:00 | |

LLORENTE, S.A. Vendo de Zapatero, s/n POZUELO DE ALARCÓN, 28023 MADRID. Tel: 91 398 38 00

Horario vuelta

Línea 658

Madrid (Moncloa) - Pozuelo (Prado Somosaguas - Ciudad de la Imagen)
 Interurbanos

658 de autobús horarios y paradas (Actualizado)

La línea 658 de autobús (Pº Príncipe - Telemadrid) tiene 44 paradas desde Intercambiador De Moncloa hasta P.º Príncipe - Telemadrid.
 Horarios de la 658 de autobuses: el servicio empieza a las 7:10 y finaliza a las 23:15. Esta semana funciona los días: todos los días.

Estado de la línea

📌 Servicio modificado

A continuación, elige las paradas de la línea 658 de autobús para encontrar los horarios actualizados en tiempo real y ver su recorrido.

[Ver en el Mapa](#)

Sentido: Pº Príncipe - Telemadrid (44 paradas)
[MOSTRAR EN EL MAPA](#) [CAMBIAR DIRECCIÓN](#)

Intercambiador De Moncloa
[PRÓXIMAS LLEGADAS](#)

Recorrido de la línea 658 autobús - Pº Príncipe - Telemadrid



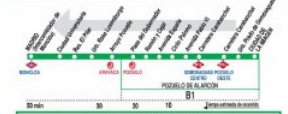
658 Madrid (Moncloa) - Pozuelo (Prado Somosaguas - Ciudad de la Imagen)



| HORARIOS DE SALIDA DE MADRID (Intercambiador de Moncloa) | |
|--|---|
| Lunes a viernes laborables (depende de la parada de destino) | |
| De 6:50 a 22:50 | cada 30 minutos |
| A | 23:50 |
| Lunes a viernes laborables (depende de la parada de destino) | |
| De 7:10 a 19:50 | cada 40 minutos |
| A | 20:35 21:20 22:15 23:15 |
| Sábados laborables (depende de la parada de destino) | |
| De 8:00 a 13:00 | cada hora |
| A | 13:30 14:30 |
| De 16:00 a 21:00 | cada hora |
| A | 21:45 22:45 |
| Domingos y festivos (depende de la parada de destino) | |
| A | 8:30 9:30 10:30 11:30 12:30 13:30 14:15 15:15 |
| De | 16:30 17:30 22:30 |
| A | 23:00 |

LLORENTE, S.A. Unidad de Zapateros, s/n. POZUELO DE ALARCÓN, 28223 MADRID. Tel: 91 398 38 00

658 Pozuelo (Ciudad de la Imagen - Prado Somosaguas) - Madrid (Moncloa)



| HORARIOS DE SALIDA DE LA CIUDAD DE LA IMAGEN | |
|--|-----------------|
| Lunes a viernes laborables (depende de la parada de destino) | |
| A | 6:00 |
| De 6:20 a 21:50 | cada 30 minutos |
| A | 22:30 |
| Lunes a viernes laborables (depende de la parada de destino) | |
| De 6:10 a 20:10 | cada 40 minutos |
| A | 21:00 21:50 |
| Sábados laborables (depende de la parada de destino) | |
| De 7:00 a 12:00 | cada hora |
| A | 12:45 13:45 |
| De 15:00 a 22:00 | cada hora |
| A | 22:45 |
| Domingos y festivos (depende de la parada de destino) | |
| A | 7:45 |
| De 8:30 a 21:30 | cada hora |
| A | 22:15 |

LLORENTE, S.A. Unidad de Zapateros, s/n. POZUELO DE ALARCÓN, 28223 MADRID. Tel: 91 398 38 00

Horario vuelta

Línea 658A

Madrid (Moncloa) - Pozuelo (P. E. La Finca - Ciudad de la Imagen)

Interurbanos

658A de autobús horarios y paradas (Actualizado)

La línea 658A de autobús (Intercambiador De Moncloa (Isla 3)→José Isbert - Fernando Rey) tiene 21 paradas desde Intercambiador De Moncloa hasta José Isbert - Fernando Rey.

Horarios de la 658A de autobús: el servicio empieza a las null y finaliza a las null. Esta semana funciona los días: null.

Estado de la línea

Servicio modificado

A continuación, elige las paradas de la línea 658A de autobús para encontrar los horarios actualizados en tiempo real y ver su recorrido.

Ver en el Mapa

Sentido: Intercambiador De Moncloa (Isla 3)→José Isbert - Fernando Rey (21 paradas)

[MOSTRAR EN EL MAPA](#) [CAMBIAR DIRECCIÓN](#)

Intercambiador De Moncloa
 PRÓXIMAS LLEGADAS

Recorrido de la línea 658A autobús - Intercambiador De Moncloa (Isla 3)→José Isbert - Fernando Rey



Se ha incorporado una línea de autobuses ubicada a 300 metros de la entrada principal de la obra.

658A Madrid (Moncloa) - Pozuelo (P. E. La Finca - Ciudad de la Imagen)



HORARIOS DE SALIDA DE MADRID
 Intercambiador de Moncloa

Lunes a viernes laborables

| | | | | | | |
|--------|------|---|-------|-------|---------|---------|
| De | 7:17 | a | 23:45 | entre | 45 - 50 | minutos |
| A 0:00 | | | | | | |

Nota: *Llega a la calle de la Princesa (Madrid).

AV AVANZA INTEGRALIDAD INTERNA, S.L. Tel: 900 922 796
 Calle San Narciso, 18. 28021 MADRID madrid@avagroup.com

Horario de ida de la línea

658A Pozuelo (Ciudad de la Imagen - P. E. La Finca - Madrid (Moncloa))



HORARIOS DE SALIDA DE LA CIUDAD DE LA IMAGEN
 Calle José Isbert

Lunes a viernes laborables

| | | | | | | |
|---------|------|---|-------|------|----|---------|
| De | 6:30 | a | 23:00 | cada | 45 | minutos |
| A 23:45 | | | | | | |

Nota: *Llega a la calle de la Princesa (Madrid).

AV AVANZA INTEGRALIDAD INTERNA, S.L. Tel: 900 922 796
 Calle San Narciso, 18. 28021 MADRID madrid@avagroup.com

Horario de vuelta de la línea

Línea N902

Madrid (Moncloa) - Pozuelo (Prado Somosaguas - Ciudad de la Imagen)
 interurbanos

N902 de autobús horarios y paradas (Actualizado)

La línea N902 de autobús (P.º Príncipe - Telemadrid→Princesa - Moncloa) tiene 47 paradas desde P.º Príncipe - Telemadrid hasta Moncloa - Ministerio Del Aire.

Horarios de la N902 de autobús: el servicio empieza a las 1:45 y finaliza a las 4:00. Esta semana funciona los días: todos los días.

Para continuación, elige las paradas de la línea N902 de autobús para encontrar los horarios actualizados en tiempo real y ver su recorrido.

[Ver en el Mapa](#)

Sentido: P.º Príncipe - Telemadrid→Princesa - Moncloa (47 paradas)

[MOSTRAR EN EL MAPA](#) [CAMBIAR DIRECCIÓN](#)

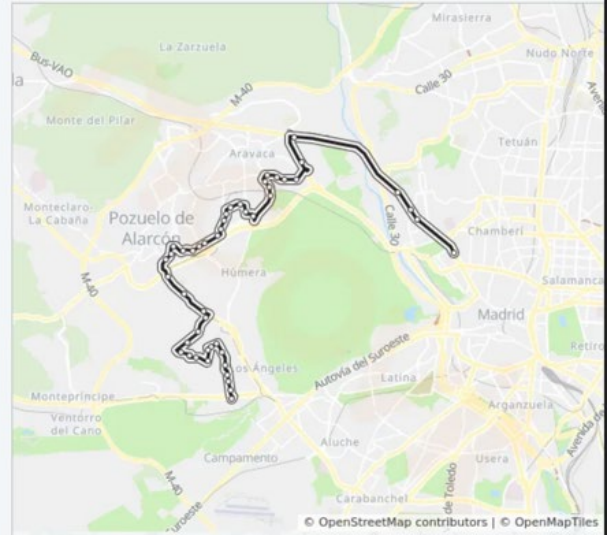
P.º Príncipe - Telemadrid

[PRÓXIMAS LLEGADAS](#)

Av. Casablanca - Diego De Velázquez

[PRÓXIMAS LLEGADAS](#)

Recorrido de la línea N902 autobús - P.º Príncipe - Telemadrid→Princesa - Moncloa



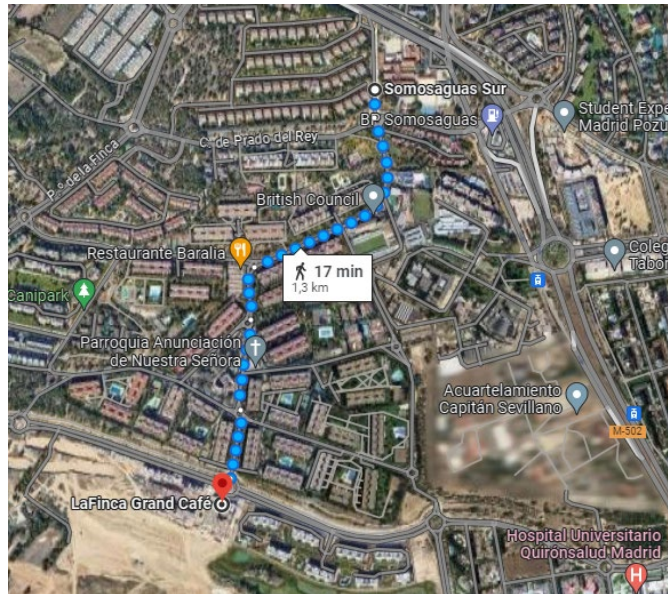
Horario de ida



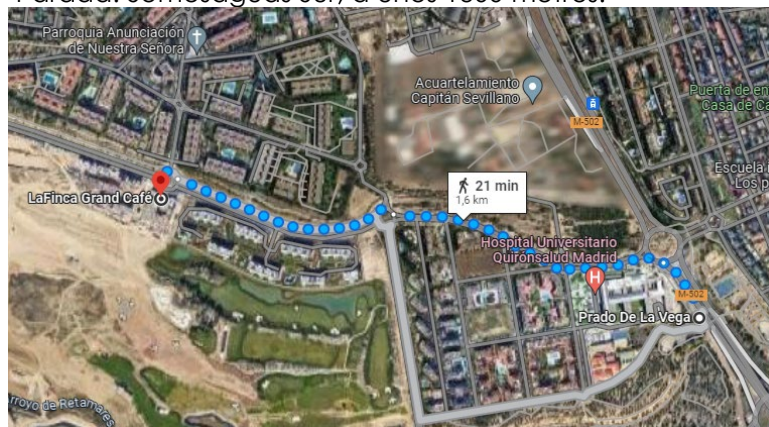
Horario de vuelta



Las paradas más cercanas son:



- Parada: Somosaguas Sur, a unos 1300 metros.



- Parada: Prado De La Vega, a unos 1600 metros.

Coche

El complejo cuenta con acceso rodado a través de la carretera de Carabanchel a Aravaca /M-502, Pº de la Finca y Av. De Luis García Cereceda y otra de acceso a la M-40, son dos arterias principales de entrada y salida.

Bicicleta

El transporte en bicicleta es un transporte sostenible que, además, mejora la salud de los que la practican. Por eso es importante favorecer el acceso de los trabajadores que quieran hacer uso de este sistema de transporte.

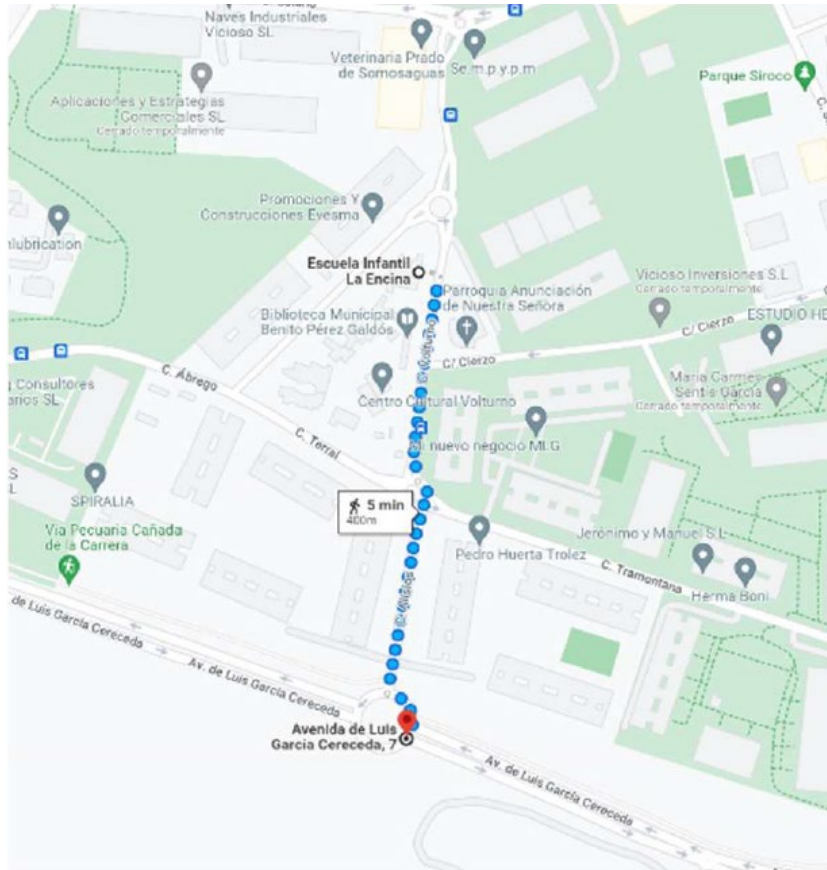
El complejo cuenta con plazas de aparcamiento de bicicletas. Se han previsto un 10% de plazas sobre el número de empleados, un total de 19 plazas.

14. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS LOCALES Y ACCESO A LOS MISMOS

JUSTIFICACIÓN PROXIMIDAD A LOS SERVICIOS

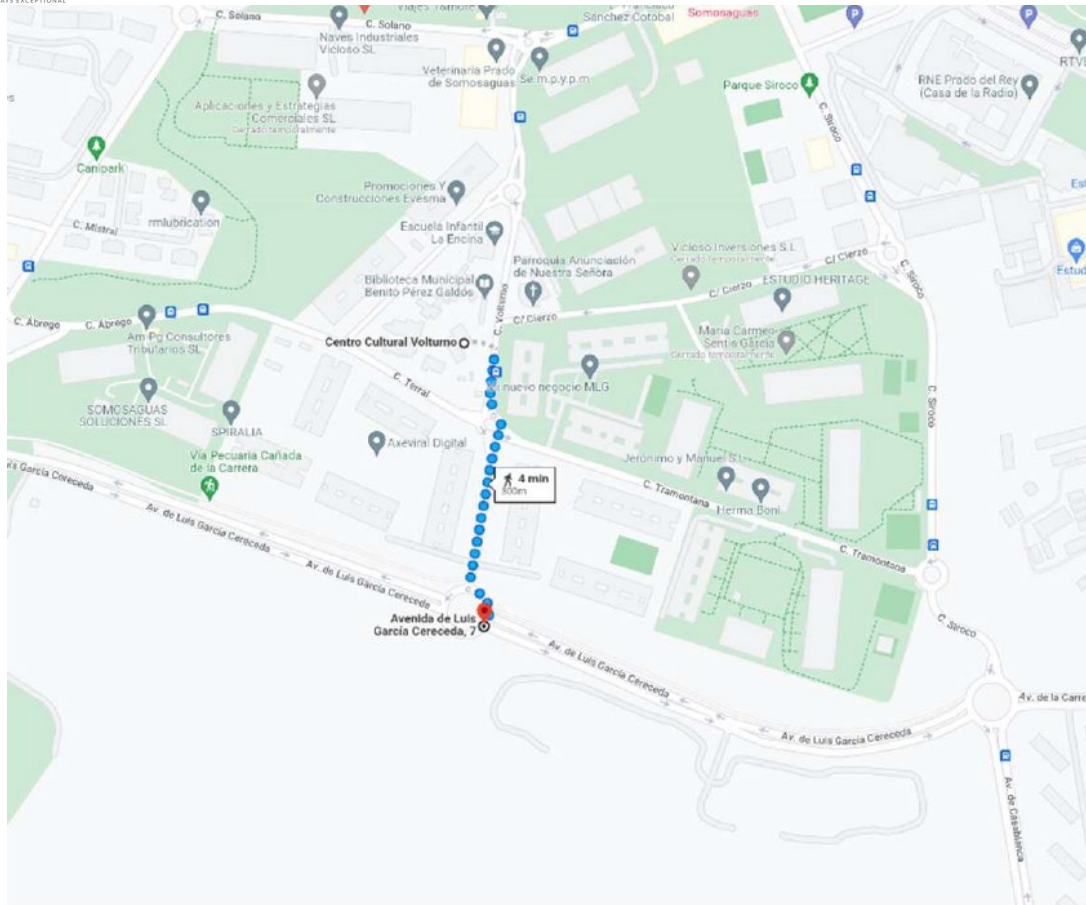
El edificio se encuentra en una zona urbanizada con rutas peatonales seguras: aceras y cruces con pasos de peatones. Se han identificado los siguientes servicios locales:

1- DOCENTE. Escuela Infantil La Encina. C. Voltorno, 2, 28223 Pozuelo de Alarcón, Madrid.



Se encuentra a 400 m a través de una ruta peatonal segura.

2- CULTURAL – Centro Cultural Voltorno. C. Voltorno, 2, 28223 Pozuelo de Alarcón, Madrid.



Se encuentra a 300 m a través de una ruta peatonal segura

SERVICIOS LOCALES DENTRO DEL CENTRO COMERCIAL Y ACCESO A LOS MISMOS

El propio centro comercial cuenta con una amplia disponibilidad de servicios, como supermercados, farmacia, peluquería, floristería, clínica veterinaria, clínica dental, perfumería. Además, tiene un amplio programa de restauración. Este programa hace que el centro comercial sea atractivo no solo a nivel local los siguientes servicios forman parte de él:

- La planta baja, donde existen 20 locales destinados a supermercado, restauración premium

- La planta primera donde existen 10 locales destinados a beauty and wellness, restauración y restauración premium

- La planta segunda dispone de 3 locales destinados a terrazas, restauración y oficinas.

Las dos plantas de sótanos forman una superficie de 13420 m² de aparcamiento compuestos por: 390 plazas para coches, 4 plazas de aparcamiento PMR, 12 puestos de carga eléctrica, y plazas para motos, bicicletas, además de dos muelles de carga y descarga.

15. ESTRATEGIAS DE MANTENIMIENTO BASADAS EN EL ANÁLISIS DE COSTES DEL CICLO DE VIDA.

Con los resultados derivados del análisis de costes de ciclo de vida del edificio y las diferentes alternativas constructivas y de equipamiento consideradas se pueden extraer unas estrategias preliminares de mantenimiento encaminadas a reducir los costes asociados al mantenimiento y aumentar la rentabilidad de las opciones a elegir, así como limitar el número de sustituciones causadas por deterioro y esperanza más corta que la duración del edificio.

- Estrategias de mantenimiento edificio. La mayor parte de los materiales estructurales del edificio tienen una larga esperanza de vida (50 años) por lo que contribuyen a un menor coste de mantenimiento por reemplazo en la fase de uso del ciclo de vida. La estrategia de diseño para el mantenimiento debe tener en cuenta la vida útil de los materiales, sobre todo aquellos con estimación menor. Entre ellos están las puertas y ventanas, así como las instalaciones de electricidad, fontanería y saneamientos en general. Estos componentes representan un 32% del total de elementos constructivos en coste del edificio. Los elementos estructurales de vida menor a 50 años son tan solo un 4% del total del coste de materiales y construcción.
- Mantenimiento de equipamientos de climatización. La opción de bombas de calor representa un 32% menos de coste de reposición y un 63% menos de coste de mantenimiento preventivo a lo largo de los 60 años del ciclo de vida. Las bombas de calor reversibles son capaces de satisfacer las demandas de calefacción y de refrigeración con un único sistema. La estrategia óptima es el uso de bombas de calor aerotérmicas reversibles con las siguientes consideraciones de mantenimiento adicionales:
 - Limpieza y mantenimiento de filtros de aire que disminuyen las pérdidas de carga en los circuitos de entrada y salida de aire.
 - Mantenimiento de las unidades exteriores en lugares secos y sombreados.
 - Disminuir la cantidad de humedad en el aire de refrigeración a la entrada para disminuir los costes energéticos de operación, mediante deshumificadores si no vienen instalados por defecto con el equipo.
 - Uso de regulación por variadores de frecuencia para adaptar las cargas a las demandas puntuales del sistema.
 - Uso de intercambiadores de calor para aprovechar el calor residual del sistema y limitar las pérdidas.
 - Revisión periódica para detectar fugas o pérdidas de gas refrigerante en los circuitos.
 - Automatización del sistema de climatización según temperaturas de consigna adaptadas a los cambios estacionales de temperatura exterior.
- Mantenimiento de fachadas y cerramientos. La solución de fachada mixta que incluye un 35% de hormigón armado prefabricado obtiene los mejores resultados en cuanto a costes de mantenimiento del sistema. Estos costes son prácticamente relacionados con reposición de panel sándwich, con vida útil de 40 años y los ahorros derivados del uso de hormigón, con vida útil de 100 años. Estos ahorros compensan largamente los incrementos de costes de materiales y energéticos por un peor aislamiento del hormigón. La estrategia que optimiza el coste de mantenimiento es el uso de prefabricado de hormigón, solo o combinado con panel sándwich, para las fachadas del edificio.

16. ESTRATEGIAS DE REACONDICIONAMIENTO, REHABILITACION Y MANTENIMIENTO

La realización de obras de reforma, acondicionamiento y reconfiguraciones serán planificadas y llevadas a cabo en periodos de bajo funcionamiento del edificio evitando así las molestias a los usuarios del edificio derivadas de dichas operaciones. Asimismo, se panelarán las áreas para minimizar la emisión de polvo y la contaminación visual de las zonas restantes.

Como procedimiento habitual, se solicitará a la empresa ejecutora la utilización de materiales sostenibles, que cuenten con declaraciones ambientales de productos o ISO14001 de la producción de los materiales. Asimismo, se exigirá que los materiales utilizados estén libres de emisiones de compuestos orgánicos volátiles.

Para el mantenimiento las instalaciones del centro contarán con un sistema centralizado de control de última generación que supervisará y gestionará de forma constante cada uno de

los valores recogidos en sus alcances, se trata de un esquema sistema control BMS y secuencia de operaciones del BMS.

Estará basada en los distintos protocolos de seguridad y eficiencia energética aplicadas en cada caso e indicadas y acordadas por el cliente.

A continuación, se establece unas consideraciones en referencia al mantenimiento. Para profundizar en esta tarea, será preciso cumplir escrupulosamente las indicaciones y calendarios establecidos por los instaladores.

Estructuras

En las instrucciones de uso se recogerá toda la información necesaria para que el uso del edificio sea conforme a las hipótesis adoptadas en las bases de cálculo.

De toda la información acumulada sobre una obra, las instrucciones de uso incluirán aquellas que resulten de interés para la propiedad y para los usuarios, que como mínimo serán:

- acciones permanentes.
- sobrecargas de uso.
- deformaciones admitidas, incluidas las del terreno, en su caso.
- condiciones particulares de utilización, como el respeto a las señales de limitación de sobrecarga, o el mantenimiento de las marcas o bolardos que definen zonas con requisitos especiales al respecto.

El plan de mantenimiento, en lo correspondiente a los elementos estructurales, se establecerá en concordancia con las bases de cálculo y con cualquier información adquirida durante la ejecución de la obra que pudiera ser de interés, e identificará:

- El tipo de los trabajos de mantenimiento a llevar a cabo.
- Lista de los puntos que requieran un mantenimiento particular.
- El alcance, la realización y la periodicidad de los trabajos de conservación.
- Un programa de revisiones.

Cualquier modificación de los elementos componentes de la estructura que pueda modificar las condiciones de trabajo previstas en el proyecto debe ser justificada y comprobada mediante los cálculos oportunos, realizados por un técnico competente.

Su mantenimiento se debe limitar principalmente a protegerla de acciones no previstas sobre el edificio, cambios de uso y sobrecargas en los forjados, así como de los agentes químicos y de la humedad (cubierta, voladizos, plantas bajas por capilaridad).

Las estructuras de edificación no requieren un nivel de inspección superior al que se deriva de las inspecciones técnicas rutinarias de los edificios. Es recomendable que estas inspecciones se realicen al menos cada 10 años, salvo en el caso de la primera, que podrá desarrollarse en un plazo superior.

En este tipo de inspecciones se prestará especial atención a la identificación de los síntomas de daños estructurales, que normalmente serán de tipo dúctil y se manifiestan en forma de daños de los elementos inspeccionados (deformaciones excesivas causantes de fisuras en cerramientos, por ejemplo). También se identificarán las causas de daños potenciales (humedades por filtración o condensación, actuaciones inadecuadas de uso, etc.)

Es conveniente que en la inspección del edificio se realice una específica de la estructura, destinada a la identificación de daños de carácter frágil como los que afectan a secciones o uniones (corrosión localizada, deslizamiento no previsto de uniones atornilladas, etc.), daños que no pueden identificarse a través de sus efectos en otros elementos no estructurales. Es recomendable que las inspecciones de este tipo se realicen al menos cada 20 años.

Fachadas

La propiedad conservará en su poder la documentación técnica relativa al uso para el que han sido proyectadas, debiendo utilizarse únicamente para tal fin.

No se realizará ninguna alteración de las premisas del proyecto, ya que un cambio de la solución inicial puede ocasionar problemas de humedad, sobrecargas excesivas, etc., además de alterar la condición estética del proyecto. Se evitará la sujeción de máquinas para instalaciones de aire acondicionado u otro tipo.

No se abrirán huecos en fachadas ni se permitirá efectuar rozas que disminuyan sensiblemente la sección del cerramiento sin la autorización de un técnico competente. No se modificará la configuración exterior de huecos, manteniendo la composición general de las fachadas y los criterios de diseño.

No se permitirán sobrecargas de uso superiores a las previstas ni alteraciones en la forma de trabajo de los elementos estructurales o en las condiciones de arriostramiento.

Fachadas ligeras

Se evitarán golpes y rozaduras.

Se evitará cualquier causa que someta los paneles ligeros a humedad habitual y se repararán las fugas observadas en las canalizaciones de suministro o evacuación de agua.

Si se observara la aparición de fisuras o humedades, daños en los selladores o cualquier otro tipo de lesión en los paneles o en las juntas, se deberá dar aviso a un técnico competente.

Cualquier alteración apreciable debida a desplomes, fisuras o envejecimiento indebido será analizada por un técnico competente, que dictaminará su importancia y peligrosidad y, si es preciso, las reparaciones que deban realizarse.

No se apoyarán objetos pesados ni se aplicarán esfuerzos perpendiculares a su plano.

No se sujetarán elementos tales como cables, instalaciones, soportes o anclajes de rótulos, sobre paneles o sobre la estructura auxiliar, ya que pueden dañar los elementos o provocar entrada o depósitos de agua.

No se modificará la fachada o sus componentes sin las autorizaciones pertinentes y la supervisión de un técnico competente.

No se emplearán productos o técnicas incompatibles o agresivas para el material en la limpieza de la fachada.

Fachadas pesadas

Se evitará el vertido sobre los paneles de productos cáusticos. Se evitará cualquier causa que someta los paneles pesados a humedad habitual y se repararán las fugas observadas en las canalizaciones de suministro o evacuación de agua.

Si se observara la aparición de fisuras o humedades, daños en los selladores o cualquier otro tipo de lesión en los paneles o en las juntas, se deberá dar aviso a un técnico competente.

Cualquier alteración apreciable debida a desplomes, fisuras o envejecimiento indebido será analizada por un técnico competente, que dictaminará su importancia y peligrosidad y, si es preciso, las reparaciones que deban realizarse.

No se apoyarán objetos pesados ni se aplicarán esfuerzos perpendiculares a su plano.

No se sujetarán elementos tales como cables, instalaciones, soportes o anclajes de rótulos, sobre paneles o sobre la estructura auxiliar, ya que pueden dañar los elementos o provocar entrada o depósitos de agua.

No se modificará la fachada o sus componentes sin las autorizaciones pertinentes y la supervisión de un técnico competente.

Carpintería metálica

Cuando se observe la rotura o pérdida de estanqueidad de los perfiles, se avisará a un técnico competente.

No se emplearán abrasivos, disolventes, acetona, alcohol u otros productos susceptibles de atacar la carpintería.

Carpintería aluminio

Se empleará agua clara para limpieza de superficies poco sucias y se secará con un trapo suave y absorbente. En superficies sucias se usará algún detergente o materiales ligeramente abrasivos, se enjuagará con abundante agua clara y se secará con un trapo suave y absorbente. En superficies muy sucias se emplearán productos recomendados por el método anterior, aplicándolos con una esponja de nylon.

Se evitará la limpieza de las superficies calientes o soleadas, sobre todo para los lacados. Los disolventes no deben ser aplicados en superficies lacadas.

Cuando se observe la rotura o pérdida de estanqueidad de los perfiles, se avisará a un técnico competente.

No se emplearán abrasivos, disolventes, acetona, alcohol u otros productos susceptibles de atacar la carpintería.

Vidrios

Se evitará el contacto del vidrio con otros vidrios, con metales y, en general, con piedras y hormigones.

Se evitará interponer objetos o muebles en la trayectoria de giro de las hojas acristaladas, así como los portazos.

Se evitará la proximidad de fuentes de calor elevado.

Se evitará el vertido sobre el acristalamiento de productos cáusticos capaces de atacar al vidrio.

Si se observara riesgo de desprendimiento de alguna hoja o fragmento, deberá avisarse a un profesional cualificado.

Deberán limpiarse periódicamente con agua y productos no abrasivos ni alcalinos.

En caso de pérdida de estanqueidad, un profesional cualificado repondrá los acristalamientos rotos, la masilla elástica, masillas en bandas preformadas autoadhesivas o perfiles extrusionados elásticos.

No se apoyarán objetos ni se aplicarán esfuerzos perpendiculares a su plano.

No se utilizarán en la limpieza de los vidrios productos abrasivos que puedan rayarlos.

Vidrios especiales

Se evitará el contacto del vidrio con otros vidrios, con metales y, en general, con piedras y hormigones.

Se evitará interponer objetos o muebles en la trayectoria de giro de las hojas acristaladas, así como los portazos.

Se evitará la proximidad de fuentes de calor elevado.

Se evitará el vertido sobre el acristalamiento de productos cáusticos capaces de atacar al vidrio.

Si se observa riesgo de desprendimiento de alguna hoja o fragmento, deberá avisarse a un profesional cualificado.

Ante cualquier fenómeno, golpe o perforación que disminuyese las condiciones de seguridad del vidrio, éste deberá ser reemplazado por un profesional cualificado.

Deberán limpiarse periódicamente con agua y productos no abrasivos ni alcalinos.

En caso de pérdida de estanqueidad, un profesional cualificado repondrá los acristalamientos rotos, la masilla elástica, masillas en bandas preformadas autoadhesivas o perfiles extrusionados elásticos.

No se apoyarán objetos ni se aplicarán esfuerzos perpendiculares a su plano.

No se utilizarán en la limpieza de los vidrios productos abrasivos que puedan rayarlos.

Particiones

La propiedad conservará en su poder la documentación técnica relativa al uso para el que han sido proyectadas, debiendo utilizarse únicamente para tal fin.

No se realizará ninguna alteración de las premisas del proyecto, ya que un cambio de la solución inicial puede ocasionar problemas de humedad, sobrecargas excesivas, etc.

No se permitirán sobrecargas de uso superiores a las previstas ni alteraciones en la forma de trabajo de los elementos estructurales o en las condiciones de arriostramiento.

Se deberán ventilar las habitaciones entre 2 y 5 veces al día. El contenido de humedad del aire en el ambiente se eleva constantemente y se produce agua por condensación, lo que produce daños tales como formaciones de hongos y manchas de humedad. Se limpiará con productos especiales y con el repintado anti-moho que evite su transparencia.

Puertas de paso interiores metálicas

Se evitará el cierre violento de las hojas de puertas; manipulando con prudencia los elementos de cierre.

Se protegerá la carpintería con cinta adhesiva o tratamientos reversibles cuando se vayan a llevar a cabo trabajos como limpieza, pintado o revoco.

Se evitará el empleo de abrasivos, disolventes, acetona, alcohol y otros productos susceptibles de atacar la carpintería.

Si la propiedad procediese a modificar la carpintería o a colocar acondicionadores de aire sujetos a la misma, deberá avisarse con anterioridad a un técnico competente que apruebe estas operaciones.

Cuando se detecte alguna anomalía, deberá recurrirse a personal especializado, que en caso necesario engrasará con aceite ligero o desmontará las puertas para el correcto funcionamiento de los mecanismos de cierre y de maniobra.

Cuando se requiera una limpieza en profundidad, deberá conocerse el tipo de protección utilizado en cada elemento.

Para la limpieza diaria de la suciedad y residuos de polución deberá utilizarse un trapo húmedo. En caso de manchas aisladas puede añadirse a la solución jabonosa polvos de limpieza o un poco de amoníaco.

En caso de rotura de los perfiles, deberán reintegrarse las condiciones iniciales o procederse a la sustitución de los elementos afectados, así como a la sustitución y reposición de elementos de cuelgue y mecanismos de cierre.

Para recuperar la apariencia y evitar la oxidación o corrosión de los perfiles, deberán repintarse cuando sea necesario.

Deberá comunicarse a un profesional cualificado cualquier deterioro anormal del revestimiento o si se quiere un tratamiento más eficaz o realizado en condiciones de total idoneidad.

No se apoyarán sobre la carpintería objetos que puedan dañarla.

No se modificará la carpintería ni se colocarán elementos sujetos a la misma que puedan dañarla.

No se deberán forzar las manivelas ni los mecanismos.

No se colgarán pesos en las puertas.

No se someterán las puertas a esfuerzos incontrolados.

Puertas de paso interiores madera

Se evitarán los golpes y roces.

Se evitarán las humedades, ya que producen cambios en el volumen, forma y aspecto de la madera.

Si la madera no está preparada para la incidencia directa de los rayos del sol, se evitará tal acción, ya que puede producir cambios en su aspecto y planeidad.

Se utilizará un producto químico recomendado por un especialista para su limpieza.

Debido a la gran variedad de productos de abrillantado existentes en el mercado, se actuará con mucha precaución, acudiendo a centros especializados y seleccionando marcas de garantía, y realizándose siempre una prueba de la compatibilidad del producto adquirido con la superficie a tratar, en un rincón poco visible, antes de su aplicación general.

Las condiciones higrotérmicas del recinto en el que se encuentran las puertas deberán mantenerse entre los límites máximo y mínimo de habitabilidad.

Proyecto: EDIFICIO COMERCIAL LA FINCA GRAND CAFÉ

Situación: parcela TCH, Sector 4 - UZ3.7-01 "Casablanca" Pozuelo de Alarcón.

Promotor: LA FINCA SOMOSAGUAS GOLF, S.L.

Las puertas deberán estar siempre protegidas por algún tipo de pintura o barniz, según su uso y la situación de la calefacción.

Si se humedece la madera, deberá secarse inmediatamente.

Para la eliminación del polvo depositado deberán utilizarse procedimientos simples y elementos auxiliares adecuados al objeto a limpiar.

Cuando se requiera una limpieza en profundidad, deberá conocerse el tipo de protección utilizado en cada elemento.

En función de que la protección sea barniz, cera o aceite, deberá utilizarse un champú o producto químico similar recomendado por un especialista.

La carpintería pintada o barnizada deberá lavarse con productos de droguería adecuados a cada caso.

En caso de rotura de los perfiles, deberán reintegrarse las condiciones iniciales o procederse a la sustitución de los elementos afectados, tales como elementos de cuelgue y mecanismos de cierre.

No se apoyarán sobre la carpintería objetos que puedan dañarla.

No se modificará la carpintería ni se colocarán elementos sujetos a la misma que puedan dañarla.

No se deberán forzar las manivelas ni los mecanismos.

No se colgarán pesos en las puertas.

No se someterán las puertas a esfuerzos incontrolados.

No se mojará la madera.

Nunca se deben utilizar elementos o productos abrasivos para limpiar la madera.

No se utilizarán productos siliconados para limpiar o proteger un elemento de madera barnizado, ya que los restos de silicona impedirán su posterior rebarnizado.

Sistemas de trasdosados de placas

Se evitarán humedades perniciosas permanentes o habituales.

Se evitarán golpes y rozaduras con elementos punzantes o pesados que puedan romper alguna pieza.

Se evitará clavar elementos en la pared sin haber tenido en cuenta las conducciones ocultas existentes (eléctricas, de fontanería o de calefacción).

Se evitará la transmisión de empujes sobre los trasdosados.

Si se observara riesgo de desprendimiento de alguna placa, deberá repararse inmediatamente.

Se realizarán inspecciones periódicas para detectar la posible aparición de anomalías (fisuras, grietas o desplomes). En caso de ser observado alguno de estos síntomas, deberá ser estudiado por un técnico competente para que dictamine su importancia y, si es preciso, las reparaciones que deban realizarse.

Las piezas rotas deberán reponerse utilizando otras idénticas, previa limpieza cuidadosa del hueco para eliminar todo resto.

No se empotrarán o apoyarán vigas, viguetas u otros elementos estructurales que ejerzan una sobrecarga concentrada.

No se modificarán las condiciones de carga de los trasdosados ni se rebasarán las previstas en el proyecto.

No se colgarán elementos ni se producirán empujes que puedan dañar el trasdosado.

No se fijarán ni se colgarán objetos, sin seguir las indicaciones del fabricante según el peso.

No se realizará ningún tipo de rozas.

Mamparas

Cuando se requiera una limpieza en profundidad, deberá conocerse el tipo de protección utilizado en cada elemento.

Deberá comunicarse a un profesional cualificado cualquier deterioro anormal del revestimiento o si se quiere un tratamiento más eficaz o realizado en condiciones de total idoneidad.

No se utilizarán productos agresivos de limpieza tales como materiales abrasivos, disolventes orgánicos o detergentes de los que se desconozca su composición química.

No se apoyarán sobre la mampara objetos que puedan dañarla.

No se colgarán pesos en las mamparas.

No se someterán las mamparas a esfuerzos incontrolados.

INSTALACIONES

La propiedad conservará en su poder la documentación técnica relativa al uso para el que han sido proyectadas, debiendo utilizarse únicamente para tal fin.

Es aconsejable no manipular personalmente las instalaciones y dirigirse en todo momento (avería, revisión y mantenimiento) a la empresa instaladora específica.

No se realizarán modificaciones de la instalación sin la intervención de un instalador especializado y las mismas se realizarán, en cualquier caso, dentro de las especificaciones de la reglamentación vigente y con la supervisión de un técnico competente.

Se dispondrá de los planos definitivos del montaje de todas las instalaciones, así como de diagramas esquemáticos de los circuitos existentes, con indicación de las zonas a las que prestan servicio, número y características de los mismos.

El mantenimiento y reparación de aparatos, equipos, sistemas y sus componentes empleados en las instalaciones, deben ser realizados por empresas o instaladores-mantenedores competentes y autorizados. Se debe disponer de un Contrato de Mantenimiento con las respectivas empresas instaladoras autorizadas antes de habitar el edificio.

Existirá un Libro de Mantenimiento, en el que la empresa instaladora encargada del mantenimiento dejará constancia de cada visita, anotando el estado general de la instalación,



Proyecto: EDIFICIO COMERCIAL LA FINCA GRAND CAFÉ
Situación: parcela TCH, Sector 4 - UZ3.7-01 "Casablanca" Pozuelo de Alarcón.
Promotor: LA FINCA SOMOSAGUAS GOLF, S.L.

los defectos observados, las reparaciones efectuadas y las lecturas del potencial de protección.

El titular se responsabilizará de que esté vigente en todo momento el contrato de mantenimiento y de la custodia del Libro de Mantenimiento y del certificado de la última inspección oficial.

El usuario dispondrá del plano actualizado y definitivo de las instalaciones, aportado por el arquitecto, instalador o promotor o bien deberá proceder al levantamiento correspondiente de aquéllas, de forma que en los citados planos queden reflejados los distintos componentes de la instalación.

Igualmente, recibirá los diagramas esquemáticos de los circuitos existentes con indicación de las zonas a las que prestan servicio, número y características de todos los elementos, codificación e identificación de cada una de las líneas, códigos de especificación y localización de las cajas de registro y terminales e indicación de todas las características principales de la instalación.

En la documentación se incluirá razón social y domicilio de la empresa suministradora y/o instaladora.

Acometidas telecomunicaciones

En caso de ser necesario circular sobre las arquetas o depositar pesos encima, se protegerán temporalmente con una chapa de acero o algún elemento similar.

La propiedad deberá recibir a la entrega de la vivienda planos definitivos del recorrido y trazado de la canalización externa.

Toda modificación en la instalación o en sus condiciones de uso que pueda alterar su normal funcionamiento será realizada previo estudio y bajo la dirección de un técnico competente.

El usuario no manipulará ningún elemento de la canalización externa.

Equipamientos para recintos de telecomunicaciones

Se evitará el acceso por parte del usuario a los recintos de instalaciones.

La propiedad deberá recibir a la entrega de la vivienda planos definitivos del montaje de las instalaciones de telecomunicaciones, quedando reflejados en los planos los distintos componentes de la instalación, así como doble juego de llaves del Recinto de Instalaciones de Telecomunicación Inferior y del Recinto de Instalaciones de Telecomunicación Superior o del Recinto de Instalaciones de Telecomunicación Único, según proceda en cada caso. La propiedad contará también con la referencia del domicilio social de la empresa instalador

El profesional cualificado deberá mantener limpio y despejado el armario o recinto de cabecera donde se ubican los amplificadores.

Los defectos encontrados y las piezas que necesiten ser repuestas, siempre serán manipuladas por un profesional cualificado.

El usuario no manipulará la instalación.

Canalizaciones principales de telecomunicaciones

Se evitará dar un uso diferente a los patinillos y canaladuras previstos para un uso determinado.

La propiedad deberá recibir a la entrega de la vivienda planos definitivos del recorrido de las canalizaciones y registros principales.

En el caso de anomalías, el usuario deberá avisar a un profesional cualificado.

Los defectos encontrados y las piezas que necesiten ser repuestas, siempre serán manipuladas por un profesional cualificado.

No se modificará la instalación ni sus condiciones de uso sin un estudio realizado por un técnico competente.

Canalizaciones secundarias de telecomunicaciones

Se evitará dar un uso diferente a los patinillos y canaladuras previstos para un uso determinado.

La propiedad deberá recibir a la entrega de la edificación planos definitivos del recorrido de las canalizaciones y registros secundarios.

En el caso de anomalías, el usuario deberá avisar a un profesional cualificado.

Los defectos encontrados y las piezas que necesiten ser repuestas, siempre serán manipuladas por un profesional cualificado.

No se modificará la instalación ni sus condiciones de uso sin un estudio realizado por un técnico competente.

Canalizaciones interiores de telecomunicaciones

Se evitará realizar la conexión a la toma desde conectores no normalizados.

El usuario deberá conocer las características de funcionamiento de los aparatos, facilitadas por el fabricante, para su correcto uso.

Ante cualquier anomalía, deberá avisarse al operador del que se depende para descartar el problema en la línea con la central o en el punto de terminación de la red y solicitar los servicios de personal cualificado para la red interior y sus terminales.

Los defectos encontrados y las piezas que necesiten ser repuestas, siempre serán manipuladas por un profesional cualificado.

No se modificará la instalación ni se ampliará el número de tomas sin un estudio realizado por un técnico competente.

El usuario no manipulará ningún elemento de la red de distribución interior.

Instalación eléctrica

Se procurará que cualquier nueva instalación y, en general, todo elemento metálico importante, esté conectado a la red de toma de tierra del edificio.

El usuario deberá disponer del plano actualizado y definitivo de la instalación de toma de tierra, en el que queden reflejados los distintos componentes de la instalación: líneas principales de tierra, arqueta de conexión y electrodos de toma de tierra, mediante un símbolo y/o número específico.

Ante cualquier modificación en la instalación o en sus condiciones de uso (ampliación de la instalación o cambio de destino del edificio) un técnico competente especialista en la materia deberá realizar un estudio previo.

Todos los electrodomésticos y luminarias que incorporen la conexión correspondiente se conectarán a la red de tierra.

El punto de puesta a tierra y su arqueta deberán estar libres de obstáculos que impidan su accesibilidad. Ante una sequedad extraordinaria del terreno, se realizará un humedecimiento periódico de la red de tomas de tierra (siempre que la medición de la resistencia de tierra lo demande y bajo la supervisión de profesional cualificado).

No se interrumpirán o cortarían las conexiones de la red de tierra.

No se utilizarán las tuberías metálicas como elementos de puesta a tierra de aparatos.

CGBT y cuadros eléctricos secundarios.

Antes de realizar un taladro en un paramento, se asegurará de que en ese punto no existe una canalización eléctrica empotrada que pueda provocar un accidente.

Cualquier aparato o receptor que se vaya a conectar a la red llevará las clavijas adecuadas para la perfecta conexión, con su correspondiente toma de tierra.

Al utilizar o conectar algún aparato eléctrico, se tendrán siempre las manos secas y se evitará estar descalzo o con los pies húmedos.

Ante cualquier modificación en la instalación o en sus condiciones de uso (ampliación de la instalación o cambio de destino del edificio) un técnico competente especialista en la materia deberá realizar un estudio previo.

Cuando salte algún interruptor automático, se localizará la causa que lo produjo antes de proceder a su rearme. Si se originó a causa de la conexión de algún aparato defectuoso, éste se desenchufará. Si, a pesar de ello, el mecanismo no se deja rearmar o la incidencia está motivada por cualquier otra causa compleja, se avisará a un profesional cualificado.

Después de producirse algún incidente en la instalación, se comprobará mediante inspección visual el estado del interruptor de corte y de los fusibles de protección, el estado frente a la corrosión de la puerta del armario y la continuidad del conductor de puesta a tierra del marco metálico de la misma.

El usuario deberá disponer del plano actualizado y definitivo de la instalación eléctrica interior de la edificación, en el que queden reflejados los distintos componentes de la instalación.

Antes de poner en marcha un aparato eléctrico nuevo, deberá asegurarse que la tensión de alimentación coincide con la que suministra la red.

Antes de manipular cualquier aparato eléctrico, se desconectará de la red.

Si un aparato da corriente, se debe desenchufar inmediatamente y avisar a un técnico o instalador autorizado. Si la operación de desconexión puede resultar peligrosa, conviene desconectar el interruptor general antes de proceder a la desconexión del aparato.

Las clavijas que posean toma de tierra se conectarán exclusivamente a una toma de corriente con toma de tierra, para que el receptor que se conecte a través de ella quede protegido y con ello a su vez se proteja la integridad del usuario.

Es obligatoria la conexión a la red de tierra de todos los aparatos eléctricos y luminarias que incorporen la conexión correspondiente. Todo receptor que tenga clavija con toma de tierra deberá ser conectado exclusivamente en tomas con dicha toma de tierra.

Se mantendrán desconectados de la red durante su limpieza los aparatos eléctricos y los mecanismos.

Los aparatos eléctricos se desenchufarán tirando de la clavija, nunca del cable. El buen mantenimiento debe incluir la ausencia de golpes y roturas. Ante cualquier síntoma de fogueado (quemadura por altas temperaturas a causa de conexiones defectuosas), se sustituirá la clavija (y el enchufe, si también estuviese afectado).

No se tocará el cuadro de mando y protección con las manos mojadas o húmedas, ni se accionará ninguno de sus mecanismos.

No se suprimirán ni puentearán, bajo ningún motivo, los fusibles e interruptores diferenciales.

No se suprimirán ni se aumentará unilateralmente la intensidad de los interruptores magnetotérmicos.

No se permitirá la prolongación incontrolada de una línea eléctrica mediante manguera sujeta a la pared o tirada al suelo.

No se manipularán los cables de los circuitos ni sus cajas de conexión o derivación.

No se tocará nunca ningún aparato eléctrico estando dentro de un volumen de prohibición de un espacio.

No se enchufará una clavija cuyas espigas no estén perfectamente afianzadas a los alvéolos de la toma de corriente, ya que este hecho origina averías que pueden llegar a ser muy graves.

No se forzará la introducción de una clavija en una toma inadecuada de menores dimensiones.

No se conectarán clavijas con tomas múltiples o ladrones, salvo que incorporen sus protecciones específicas.

No se tocarán ni las clavijas ni los receptores eléctricos con las manos mojadas o húmedas.

El usuario no manipulará los hilos de los cables, por lo que nunca conectará ningún aparato que no posea la clavija correspondiente.

No se pulsará repetida e innecesariamente los mecanismos interiores, ya que con independencia de los perjuicios que pudiera ocasionar al receptor al que se alimente, se está fatigando prematuramente el mecanismo.

El usuario no retirará ni manipulará los mecanismos de la instalación.

No se manipularán los alvéolos de las tomas de corriente con ningún objeto ni se tocarán con líquidos o humedades.

No se conectarán receptores que superen la potencia de la propia toma ni se conectarán enchufes múltiples o "ladrones" cuya potencia total supere a la de la propia toma.

Instalación de fontanería

El papel del usuario deberá limitarse a la observación de la instalación y sus prestaciones.

Cualquier anomalía observada deberá ser comunicada inmediatamente a la compañía suministradora.

Las acometidas que no sean utilizadas inmediatamente tras su terminación, o que estén paradas temporalmente, deberán cerrarse en la conducción de abastecimiento.

Las acometidas que no se utilicen durante un año deberán ser taponadas.

Si hubiese que proceder al cambio o sustitución de algún ramal o parte de la instalación, deberá atenderse a las recomendaciones que haga el especialista en la materia, fundamentalmente en los aspectos concernientes a idoneidad y compatibilidad de los posibles materiales a emplear.

Si hay fuga, deberá cambiarse la empaquetadura.

En caso de que haya que realizar cualquier reparación, deberá vaciarse y aislarse el sector en el que se encuentre la avería, procediendo a cerrar todas las llaves de paso y a abrir las llaves de desagüe. Cuando se haya realizado la reparación, se procederá a la limpieza y desinfección del sector.

Al ser propiedad de la compañía suministradora, no será manipulable por el usuario.

No se manipularán ni modificarán las redes ni se realizarán cambios de materiales en las mismas.

No se dejará la red sin agua.

No se utilizarán las tuberías de la instalación de fontanería como conductores para la instalación de puesta a tierra.

Aunque discurren por tramos interiores, no se eliminarán los aislamientos que las protegen.

Instalación de iluminación interior

Durante las fases de realización del mantenimiento (tanto en la reposición de las lámparas como durante la limpieza de los equipos) se mantendrán desconectados los interruptores automáticos correspondientes a los circuitos de la instalación de alumbrado.

Ante cualquier modificación en la instalación o en sus condiciones de uso (ampliación de la instalación o cambio de destino del edificio) un técnico competente especialista en la materia deberá realizar un estudio previo y certificar la idoneidad de la misma de acuerdo con la normativa vigente.

La reposición de las lámparas de los equipos de alumbrado deberá efectuarse cuando éstas alcancen su duración media mínima o en el caso de que se aprecien reducciones de flujo importantes. Dicha reposición se efectuará preferentemente por grupos de equipos completos y áreas de iluminación.

El papel del usuario deberá limitarse a la observación de la instalación y sus prestaciones.

Cualquier anomalía observada deberá ser comunicada a la compañía suministradora.

Todas las lámparas repuestas serán de las mismas características que las reemplazadas.

Siempre que se revisen las instalaciones, un instalador autorizado reparará los defectos encontrados y repondrá las piezas que sean necesarias.

Las lámparas o cualquier otro elemento de iluminación no se suspenderán directamente de los cables correspondientes a un punto de luz. Solamente con carácter provisional, se utilizarán como soporte de una bombilla.

No se colocará en ningún cuarto húmedo (tales como aseos y/o baños), un punto de luz que no sea de doble aislamiento dentro de la zona de protección.

No se impedirá la buena refrigeración de la luminaria mediante objetos que la tapen parcial o

totalmente, para evitar posibles incendios.

Aunque la lámpara esté fría, no se tocarán con los dedos las lámparas halógenas o de cuarzo-yodo, para no perjudicar la estructura de cuarzo de su ampolla, salvo que sea un formato de doble envoltura en el que existe una ampolla exterior de vidrio normal. En cualquier caso, no se debe colocar ningún objeto sobre la lámpara.

Instalación de iluminación exterior

Durante las fases de realización del mantenimiento, tanto en la reposición de las lámparas como durante la limpieza de los equipos, se mantendrán desconectados los interruptores automáticos correspondientes a los circuitos de la instalación de alumbrado.

Un especialista deberá llevar a cabo un estudio previo que certifique la idoneidad de la instalación de acuerdo con la normativa vigente, ante cualquier modificación en la misma o en sus condiciones de uso.

Las lámparas utilizadas para reposición deberán ser de las mismas características que las reemplazadas.

El papel del usuario deberá limitarse a la observación de la instalación y sus prestaciones.

Cualquier anomalía observada deberá ser comunicada a la compañía suministradora.

La limpieza se realizará preferentemente en seco, utilizando trapos o esponjas que no rayen la superficie.

Para la limpieza de luminarias de aluminio anodizado deberán utilizarse soluciones jabonosas no alcalinas.

No se manipulará, modificará o reparará ningún elemento eléctrico del alumbrado exterior por personal que no sea instalador autorizado.

Instalación de iluminación de emergencia

Se mantendrán desconectados los interruptores automáticos correspondientes a los circuitos de la instalación de alumbrado, durante las fases de realización del mantenimiento, tanto en la reposición de las lámparas como durante la limpieza de los equipos.

Ante cualquier modificación en la instalación o en sus condiciones de uso (ampliación de la instalación o cambio de destino del edificio) un técnico competente especialista en la materia deberá realizar un estudio previo y certificar la idoneidad de la misma de acuerdo con la normativa vigente.

El papel del usuario deberá limitarse a la observación de la instalación y sus prestaciones.

Cualquier anomalía observada deberá ser comunicada a la compañía suministradora.

Todas las lámparas repuestas serán de las mismas características que las reemplazadas.

Siempre que se revisen las instalaciones, un instalador autorizado reparará los defectos encontrados y repondrá las piezas que sean necesarias.

La reposición de las lámparas de los equipos deberá efectuarse antes de que agoten su vida útil. Dicha reposición se efectuará preferentemente por grupos de equipos completos y áreas de iluminación.

Instalación de protección contra incendios (PCI)

Depósito acumulador PCI

Se mantendrá el depósito protegido contra la suciedad.

El papel del usuario deberá limitarse a la observación de la instalación y sus prestaciones.

Cualquier anomalía observada deberá ser comunicada inmediatamente a la compañía suministradora.

El usuario no manipulará ningún elemento de la instalación, tales como llaves, válvulas, presostatos, regulaciones ni cualquier otro dispositivo.

No se limpiará el depósito con productos agresivos o tóxicos.

Detección y alarma

Se evitará el uso indebido de los elementos componentes de los sistemas manuales de alarma de incendios (pulsadores de alarma).

Ante cualquier modificación en la instalación o en sus condiciones de uso (ampliación de la instalación o cambio de destino del edificio) un técnico competente especialista en la materia deberá realizar un estudio previo.

El usuario deberá consultar y seguir siempre las instrucciones de uso entregadas en la compra de los aparatos y equipos.

Sustitución de pilotos y fusibles, en caso de estar defectuosos.

No se manipulará ninguno de los elementos que forman el conjunto del sistema.

Grupos de bombeo, aljibes y BIEs

Ante cualquier modificación en la instalación o en sus condiciones de uso (ampliación de la instalación o cambio de destino del edificio) un técnico competente especialista en la materia deberá realizar un estudio previo

El usuario deberá consultar y seguir siempre las instrucciones de uso entregadas en la compra de los aparatos y equipos.

No se colocará ningún objeto que obstaculice el acceso a la boca de incendios.

Instalación de ascensor

La iluminación del recinto del ascensor permanecerá apagada, excepto cuando se proceda a reparaciones en el interior del mismo.

El uso de la llave de apertura de puertas en caso de emergencia se limitará exclusivamente a operaciones de rescate en momentos de averías.

La empresa instaladora facilitará una llave para apertura de puertas en caso de emergencia a la persona encargada del servicio ordinario de los ascensores.

El uso de esta llave se limitará exclusivamente a las operaciones de rescate de las personas que viajasen en el camarín en el momento de la avería.

Si alguna de las comprobaciones realizadas por el usuario fuese desfavorable y observase alguna otra anomalía en el funcionamiento del ascensor, deberá dejar éste fuera de servicio cortando el interruptor de alimentación del mismo, colocará en cada acceso carteles indicativos de "No Funciona" y avisará a la empresa conservadora.

Si la anomalía observada es que puede abrirse una puerta de acceso al ascensor sin estar frente a ella el recinto, además del letrero de "No Funciona", deberá dejarse fuera de servicio el ascensor y condenarse la puerta, impidiendo su apertura.

Cualquier deficiencia o abandono en la debida conservación de la instalación deberá denunciarse ante la Delegación de Industria correspondiente, a través del propietario o administrador del inmueble.

Deberá conservarse en buen estado el libro de registro de revisiones

Siempre que se revisen las instalaciones (atención de avisos, engrases y ajustes, reparación o recambio de cualquier componente del conjunto), un instalador autorizado deberá reparar los defectos encontrados y reponer las piezas que así lo precisen.

Los elementos y equipos de la instalación deberán ser manipulados única y exclusivamente por el personal de la empresa fabricante o por el servicio de mantenimiento contratado para tal efecto (empresa conservadora, autorizada por los Servicios Territoriales de la Administración Pública).

No se utilizará el camarín por un número de personas superior al indicado en la placa de carga ni para una carga superior a la que figura en la misma.

No se accionará el pulsador de alarma, salvo en caso de emergencia.

No se hará uso indiscriminado del botón de parada, debiendo utilizarse únicamente en caso de emergencia.

No se saltará ni se realizarán otros movimientos violentos

No se obstruirán las guías de la puerta.

No se utilizará cuando, directa o indirectamente, se tenga conocimiento de que no reúne las debidas condiciones de seguridad.

No se utilizará como montacargas, para evitar su deterioro.

No se maltratarán sus acabados ni su botonera.

No se obstaculizará el cierre de sus puertas.

CUBIERTAS

La propiedad conservará en su poder la documentación técnica relativa al uso para el que han sido proyectadas, debiendo utilizarse únicamente para tal fin.

En general, no deben almacenarse materiales ni equipos de instalaciones sobre la cubierta. En caso de que fuera estrictamente necesario dicho almacenamiento, deberá comprobarse que el peso de este no sobrepase la carga máxima que la cubierta puede soportar. Además, deberá realizarse una protección adecuada de su impermeabilización para que no pueda ser dañada.

Cuando en la cubierta de un edificio se sitúen, con posterioridad a su ejecución, equipos de instalaciones que necesiten un mantenimiento periódico, deberán disponerse las protecciones adecuadas en sus proximidades para que durante el desarrollo de dichas operaciones de



Proyecto: EDIFICIO COMERCIAL LA FINCA GRAND CAFÉ
Situación: parcela TCH, Sector 4 - UZ3.7-01 "Casablanca" Pozuelo de Alarcón.
Promotor: LA FINCA SOMOSAGUAS GOLF, S.L.

mantenimiento no se dañen los elementos componentes de la impermeabilización de la cubierta.

En caso de que el sistema de estanqueidad resultara dañado como consecuencia de circunstancias imprevistas y se produjeran filtraciones, deberán repararse inmediatamente los desperfectos ocasionados.

17. ENLACES, REFERENCIAS E INFORMACIÓN DE CONTACTO

ALFONSO HUERTAS HERNÁNDEZ
Departamento Arquitectura y Diseño
LaFincaGroup

Parque Empresarial La Finca
Paseo del Club Deportivo nº1, Edificio 11.
28223 pozuelo de Alarcón

T. 91 602 12 00

a.huertas@lafincagrupo.com
www.lafincarealestate.com

La solicitud de la presente guía en formatos diferentes (informático, braille, otros idiomas, etc.) deberá solicitarse al responsable de comunicación de la propiedad del edificio.

Los Arquitectos:

Raquel Castellanos Toledo

Alfonso Huertas Hernández