



## 1.1 INTRODUCCIÓN

0000104

### 1.1.1.- Proyecto:

Informe de patologías y memoria valorada de reparaciones de aseos adjuntos a aula enclave del Centro de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Tuineje en Gran Tarajal

### 1.1.2.- Promotor:

El titular del Proyecto es Excmo. Ayuntamiento de Tuineje, Concejalía de Servicios Sociales, con CIF: P-3503000F y domicilio fiscal y social en la Plaza San Miguel nº1 1 35626, T.M. de Tuineje, Fuerteventura.

### 1.1.3.- Situación:

El objeto de este documento tiene su emplazamiento en la Calle Isa Majorera, en la población de Gran Tarajal C.P.: 35620 en el T.M. de Tuineje.

### 1.1.4.- Autor de la memoria:

- Miguel Ángel González Cubas, arquitecto colegiado con el número 3.375, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Fuerteventura.

## 1.2.- OBJETO DEL PROYECTO

### 1.2.1.- Clase de informe:

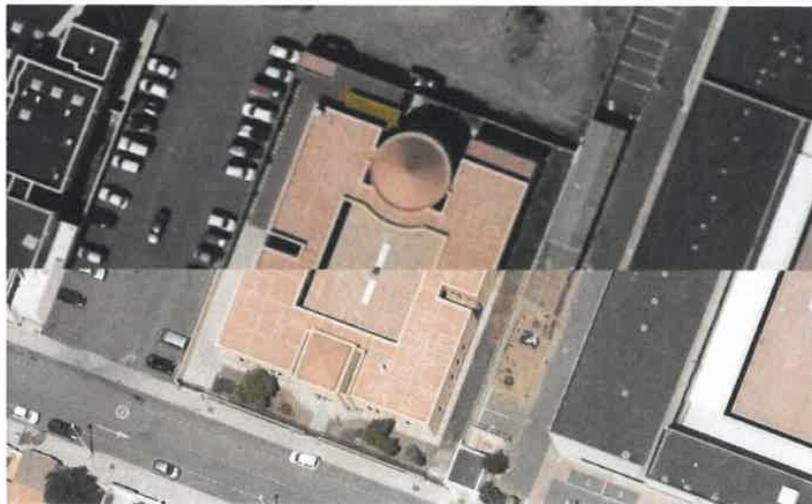
Tiene por misión este encargo profesional la redacción de informe que clarifique la causa de las patologías existentes en los cerramientos de unos aseos ejecutados a posteriori en el centro de servicios sociales de gran tarajal, reflejadas a modo de fisuras.

Y a los efectos de corregir los daños existente se redacta una memoria valorada donde se describen las posibles obras y procedimientos a realizar para su subsanación.

Este documento se redacta única y exclusivamente para el peticionario cuyos datos se reseñan en el apartado 1.1.2. y para la valoración este proyecto.

## 1.3.- DATOS DE PARCELA

La zona de trabajo se localiza en el extremo norte de la parcela donde se ubica el cenro de servicios Sociales de Gran Tarajal. Se trata de una edificación de aseos adaptados anexos a la edificación precia existente de unas 21,28 m<sup>2</sup> construidos.



0000105



IN TRAS ESTUDIO  
 ARQUITECTURA URBANISMO / DISEÑO  
 ARQUITECTO: MIGUEL ÁNGEL GONZÁLEZ CUBAS  
 C/ Secundino Alonso nº 98 Oficina 2ºE  
 C.P. 35600 -Puerto del Rosario - Fuerteventura  
 TFN (+34) 928 608 518 - 869 902 856  
 MAIL: mego.arquitecto@gmail.com

#### 1.4.- ANTECEDENTES

Se trata de una edificación anexa al edificio ya existente de servicios sociales, es un pequeño edificio de unos 21,28 m<sup>2</sup>, desarrollados en una sola planta, cuyo uso está destinado a aseos adaptados para dar servicio al aula enclave.

Según consulta fotogramétrica histórica se comprueba que la edificación se ejecuta aproximadamente entre los años 2008/2009, la propiedad desconoce la fecha y comenta no tener los proyectos previos, ni de la ejecución del centro ni de la ejecución de los aseos.

El sistema constructivo empleado en la ejecución de los aseos se trata de una estructura de muros de carga de fábrica de bloques de 20cm de espesor, apoyados sobre viga de cimentación corrida, se desconocen las dimensiones de la misma. El forjado parece estar resuelto mediante forjado unidireccional de viguetas y bovedillas de 25+5 cm de espesor.

Los revestimientos exteriores están ejecutados mediante enfoscado de mortero tradicional de arena y cemento, con acabado en pintura plástica de exterior. Y los revestimientos interiores están resueltos mediante alicatados adheridos mediante mortero adhesivo.

Existe una aljibe con unas dimensiones de 4,95x2,57m y una altura libre de 2,40m. La edificación de los aseos se desarrolla parcialmente sobre la losa superior de la aljibe, se desconoce si en el momento de la ejecución se era consciente de la existencia de la aljibe y si se intervino en la cimentación de los aseos con conocimiento y acorde a la existencia de la misma.

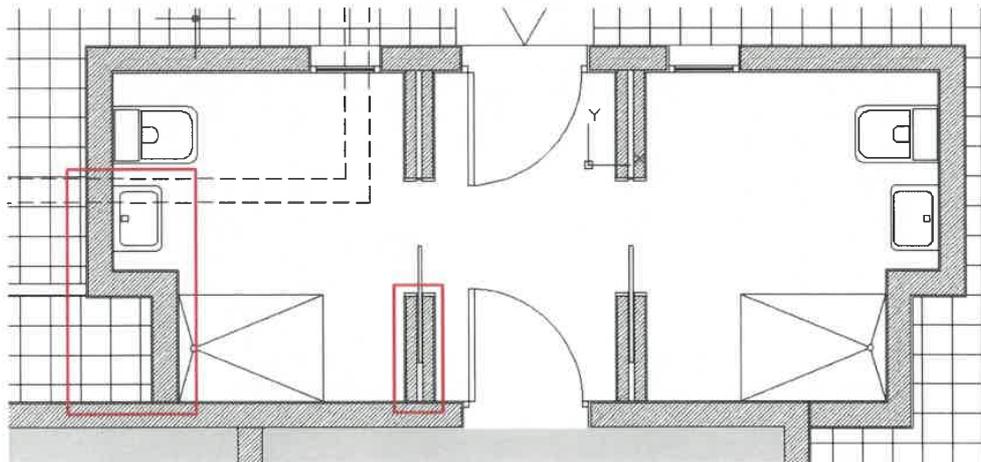
A propiedad aprecia la aparición de fisuras en la edificación localizadas en uno de los aseos y proceden a prohibir el acceso al mismo a la espera de una valoración de los daños apreciados.

Tras visita previa al lugar se solicita a la propiedad de que procedan al vaciado de la aljibe para poder inspeccionarla.

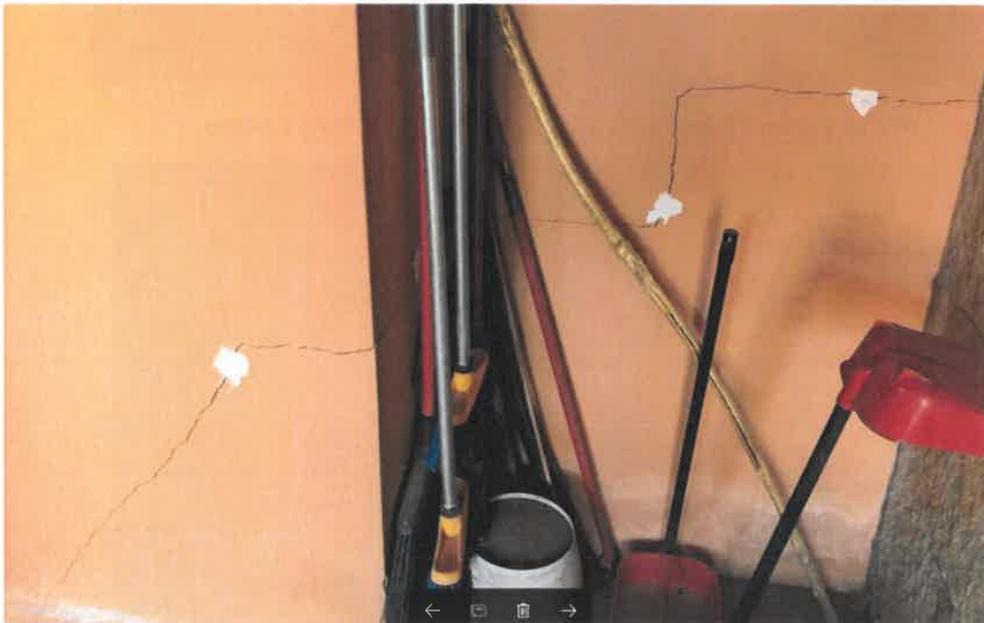
#### 1.5.- DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES

##### 1.5.1 Descripción

Tras inspección en el lugar se aprecia la existencia de fisuras en una extremo de la edificación objeto, zonificadas tal y como se demuestra a continuación.



Se trata de unas fisuras de que se reflejan tanto por la cara interior como por la exterior de los cerramientos, se describen siguiendo un trazado de semi-parábola, definiendo su arranque inferior en el punto coincidente el extremo de la aljibe, hacia la edificación previa, se trata de unas fisuras que alcanzan una apertura máxima de 2mm.

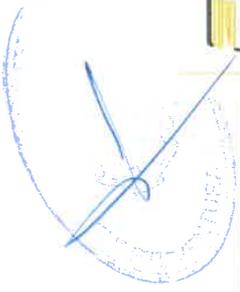


Fisuras reflejadas hacia el exterior.

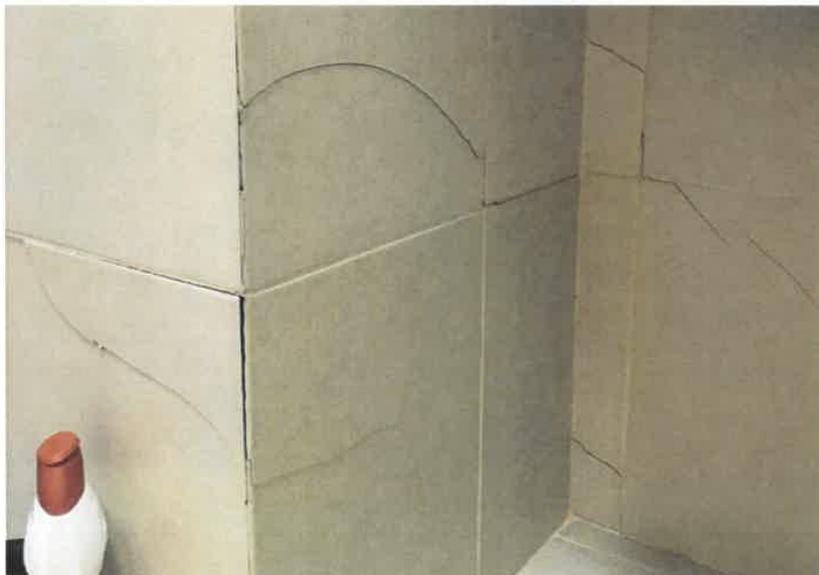
0000107



**IN TRAS ESTUDIO**  
ARQUITECTURA URBANISMO / DISEÑO  
ARQUITECTO MIGUEL ÁNGEL GONZÁLEZ CUBAS  
C/ Secundino Alonso nº 59 Olicira 2ª E  
C.F. 35620 - Puerto del Rosario - Fuerteventura  
TFN (+34) 828 308 518 - 669.902.656  
MAIL: magc.arquitecto@gmail.com



Fisuras interiores parte inferior esquina entre plato de ducha y lavabo





0000103



Fisuras interiores lateral de puerta de acceso hacia edificación previa.



0000109



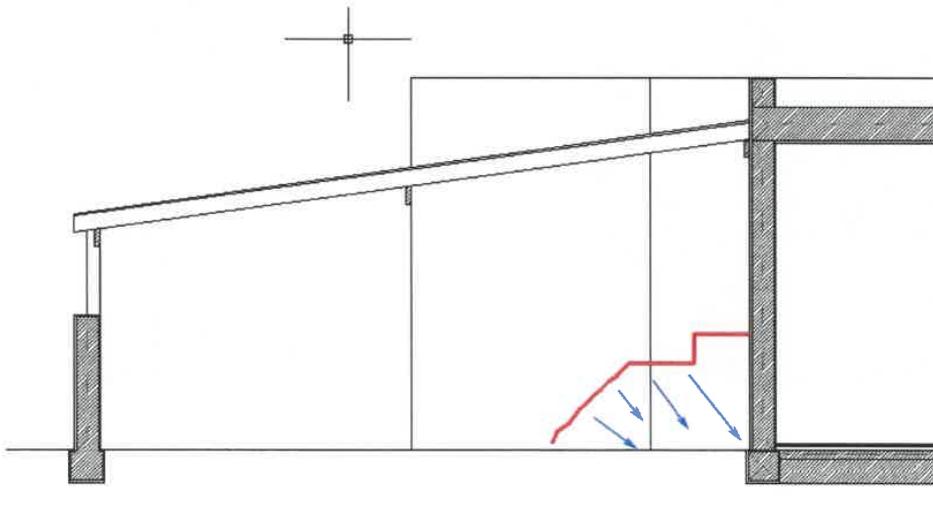
IN TRAS ESTUDIO  
ARQUITECTURA/URBANISMO / DISEÑO  
ARQUITECTO: MIGUEL ÁNGEL GONZÁLEZ CUBAS  
C/ Secundino Alonso nº 88 Oficina 2ª E  
C.F. 35600 - Puerto del Rosario - Fuerteventura  
TFN (+34) 878 908 518 - 689 902 856  
MAIL: imeg-arquitecto@gmail.com

### 1.5.2 Análisis

A continuación se procede al análisis de las fisuración para determinar el origen.



En la imagen superior se aprecia como el recorrido de la fisura sigue una línea parabólica focalizada en un punto, marcando una isostática producto de una isostática de tracción. La línea longitudinal indica donde se encuentra el borde de contacto entre el perímetro de la aljibe y el perímetro de los aseos. Este tipo de tracción parece estar indicando una descenso de la cimentación en el punto del foco donde indica la parábola de deformación del muro.





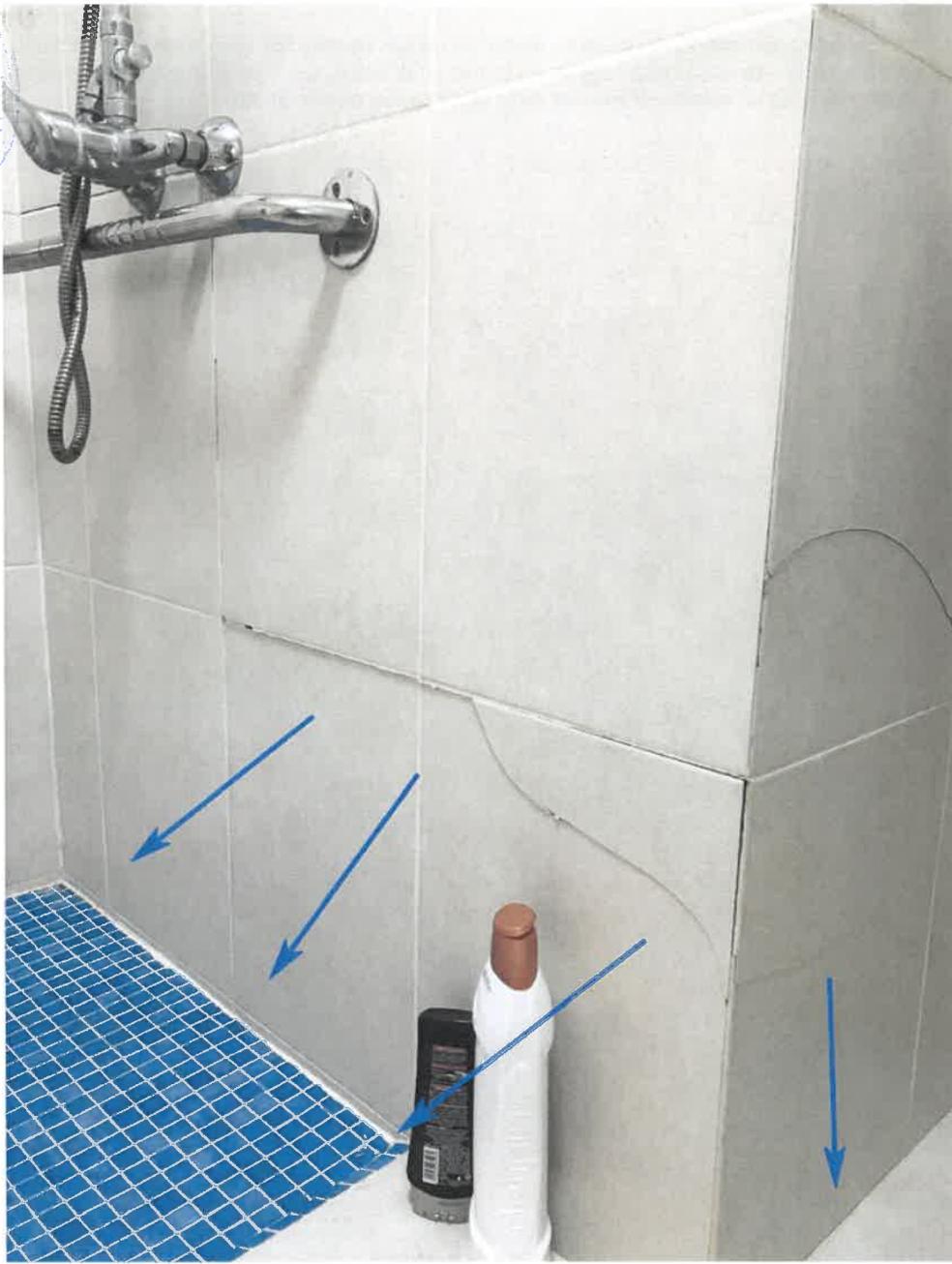
En la imagen inferior se muestra como las fisuras analizadas en el mismo cerramiento por su cara interior se desarrollan siguiendo la misma directriz, que nos indica que se refuerza que esta existiendo un asiento diferencial de la cimentación en ese punto.



0000111



**IN TRAS ESTUDIO**  
ARQUITECTURA-URBANISMO / DISEÑO  
ARQUITECTO MIGUEL ÁNGEL GONZÁLEZ CUBAS  
C/ Secundino Alonso nº 98 Oficina 2ªE  
C.P. 35600 -Puerto del Rosario - Fuerteventura  
TFN (+34) 828 408 518 - 669.902.856  
MAIL: mágicarquitecto@gmail.com

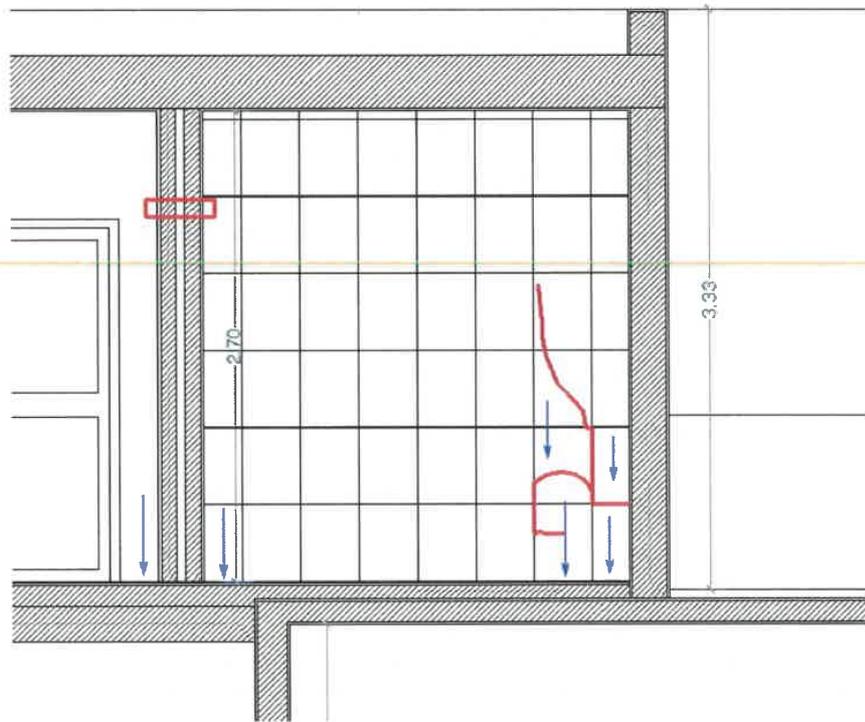
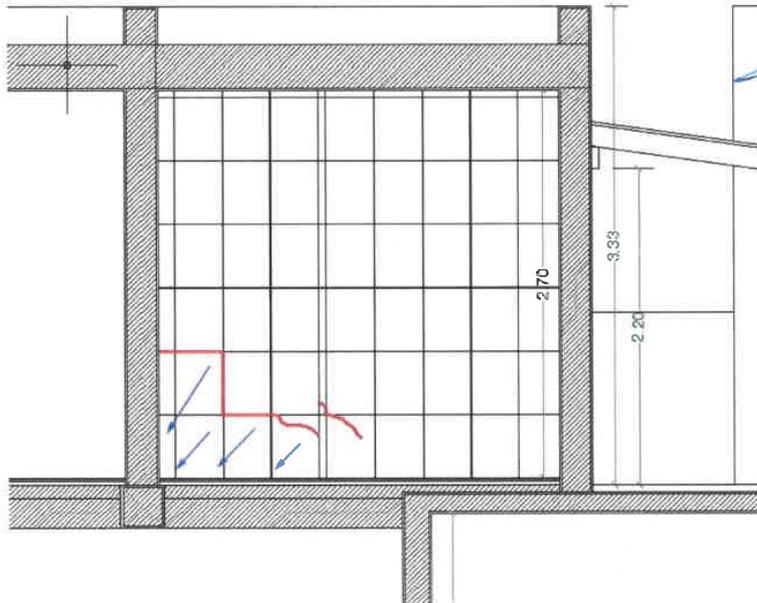


Cabildo Insular de Fuerteventura. C.S.V.: 12434527764320704533.



IN TRAS ESTUDIO  
ARQUITECTURA/URBANISMO / DISEÑO  
ARQUITECTO: MIGUEL ÁNGEL GONZÁLEZ CUBAS  
C/ Securino Alonso n° 98 - C/ra 2ª E  
C.P. 35600 - Puerto del Rosario - Fuerteventura  
TFN: (+34) 828 508 51 - 669 20 56  
MAIL: mangel@intrasestudio.com

0000112



0000113



IN TRAS ESTUDIO  
ARQUITECTURA/URBANISMO / DISEÑO  
ARQUITECTO: MIGUEL ÁNGEL GONZÁLEZ CUBAS  
C/ Secundino Alonso nº 98, Oficina 2ºE  
C.P. 35630 - Puerto del Rosario - Fuerteventura  
TFN (+34) 928 908 518 - 689 922 876  
MAIL: imagc.arquitecto@gmail.com

### 1.5.3 Conclusiones

Una vez analizadas las fisuras, teniendo en cuenta que solo se producen en un extremo de la edificación y todas ellas siguiendo un mismo foco de origen.

Al hacer la inspección ocular no se aprecian otras fisuras que puedan tener una distinta procedencia, se concluye que la rotura del muro de cerramiento es provocada por un asiento diferencial de la cimentación en ese punto de la edificación, provocado por una deficiente consolidación y por lo tanto una deficiente resistencia mecánica del suelo en ese punto, dado que se ubica anexo a una edificación existente, y ese terreno puede tratarse de un terreno vertido en el perímetro de la edificación, es posible que no se haya anclado debidamente a la estructura existente del edificio ejecutado previamente y la nueva estructura ha descendido con respecto a la existente.

Se descarta la hipótesis de que sea una deficiencia en cuanto a la parte del muro que se encuentra ejecutada sobre la losa de la aljibe dado que no se aprecian deformaciones y evidencias que nos indique que esa estructura se esté resintiendo. Y así mismo la fisura comienza en su parte inferior en el punto donde coinciden los perímetros de las edificaciones, y en el sentido contrario a las fisuraciones normales que se producirían si se estuviese deformando la losa superior del depósito.

Este hecho refuerza la conclusión del asiento diferencial, dado que la estructura en su apoyo en el muro de la aljibe es más rígido y a partir de ese punto es cuando se desplaza la cimentación.

Dado el estado en el que se encuentran las fisuras, que son reflejo de la deformación provocada por el asiento, se concluye que no está en crisis la estabilidad de la edificación, no obstante se informa del peligro de caída de piezas de alicatados y porciones de enfoscado que representan un peligro para los usuarios del aseo afectado.

Del mismo modo se informa que se debe reparar dicha afección para evitar el daño a los usuarios y del mismo modo evitar que la deformación se agrave llegando a convertirse en un problema para la estabilidad de la edificación, provocado por la entrada de agua en las fisuras abiertas y continuidad de movimiento de la cimentación.

Se recomienda la apertura del hueco de entrada de la aljibe para poder acceder a su interior y valorar el estado de la misma y descartar que este afectada a su vez la aljibe o que tenga algún desperfecto que sea el que está provocando el asiento de la cimentación afectada.

## 1.6.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS OBRAS

### 1.6.1.- Criterios conceptuales y su justificación:

- Demolición de losa de hormigón armado de cerramiento de aljibe para la apertura de hueco de entrada, registro y mantenimiento.
- Colocación de nueva para de registro de hueco de aljibe.
- Colocación de nuevos testigos de yeso y realizar un seguimiento en los próximos 2 meses para comprobar si la afección esta en activo o se ha estabilizado.
- una vez realizadas las comprobaciones anteriormente descritas, se debe tomar la decisión de realizar obras de recalce de la cimentación y posterior reparación de los cerramientos y acabados afectados o si se entiende que la deformación se ha estabilizado, proceder a la reparación de los cerramientos y acabados.
- Si se determina la opción de los trabajos de recalce de la cimentación de deben realizar como se indica en el proceso indicado en los planos adjuntos a este documento.



- Para la reparación de los cerramientos se debe picar los acabados existentes en el entorno de las fisuras, aproximadamente a unos 20 cm a cada lado de la misma.
- Grapado y empastado de las fisuras a faz del cerramiento.
- Colocación de malla de fibra de vidrio a lo largo de las fisuras, solapando en el cerramiento unos 15 cm a cada lado de la fisura y sujeto mediante adhesivo cementoso.
- Ejecución de los acabados:
  - al exterior enfoscado de mortero de cemento tradicional y pintado con pintura plástica
  - Al interior enfoscado de mortero de cemento tradicional y reposición de alicatado adherido con mortero cementoso.

#### 1.7.- PRESUPUESTOS DE LA OBRA A REALIZAR

Las obras descritas anteriormente correspondiente a la reposición de colector para aguas de saneamiento enterrado en vía pública asciende a \_\_\_\_\_€ (\_\_\_\_\_ EUROS CON \_\_\_\_\_S DE EURO)

A continuación se adjunta documento de mediciones y presupuestos estimados para la obra redactada.

En Puerto del Rosario a 14 de JULIO de 2017  
Miguel Ángel González Cubas Arquitecto Colegiado nº 3.375

1.8.- DOSSIER FOTOGRÁFICO





IN TRAS ESTUDIO  
ARQUITECTURA URBANISMO / DISEÑO  
ARQUITECTO: MIGUEL ANGEL GONZÁLEZ CUBAS  
C/ Secundino Alonso nº 19. Oficina 2º E  
C.P. 35600 - Puerto del Rosario - Fuerteventura  
TFN (+34) 828 908 518 - 669 502 856  
MAIL: magc.arquitecto@gmail.com

0000116







IN, TRAS ESTUDIO  
ARQUITECTURA/URBANISMO / DISEÑO  
ARQUITECTO: MIGUEL ÁNGEL GONZÁLEZ CUBAS  
C/ Secundino Abrego nº 38. Oficina 21E  
C.P. 35500 Puerto del Rosario - Fuerteventura  
TFN (+34) 928 908 513 - 669 902 855  
MAIL: magc@intras.com

0000118



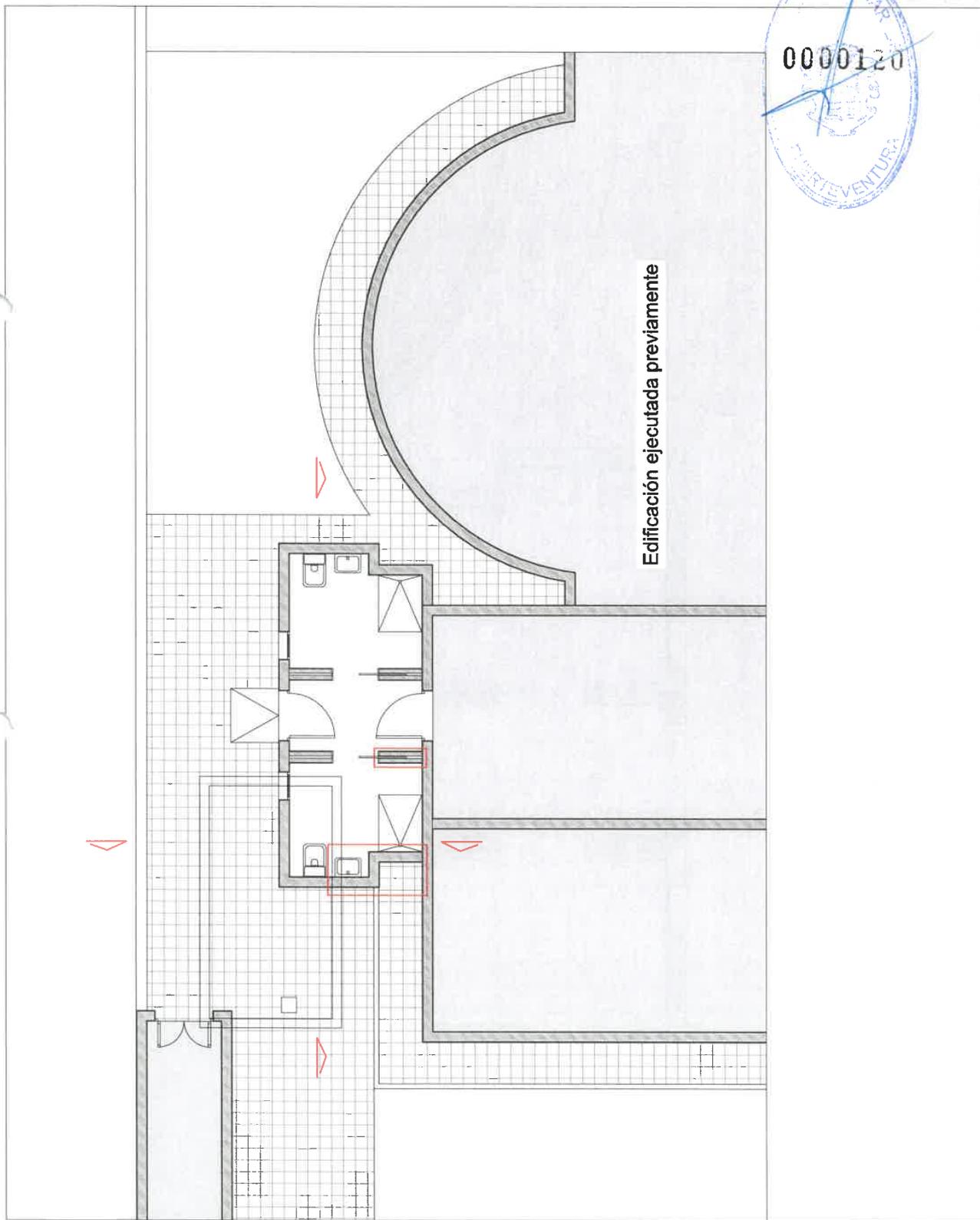


**IN TRAS ESTUDIO**  
ARQUITECTURA URBANISMO / DISEÑO  
ARQUITECTO: MIGUEL ANGEL GONZÁLEZ CUBAS  
C/ Secundino Alonso nº 98. Oficina 2ºE  
C.P. 35600 - Puerto del Rosario - Fuerteventura  
TFN (+34) 828 908 518 - 669 902 856  
MAIL: mag@arquitecto@gmail.com



## 1.9.- PLANOS

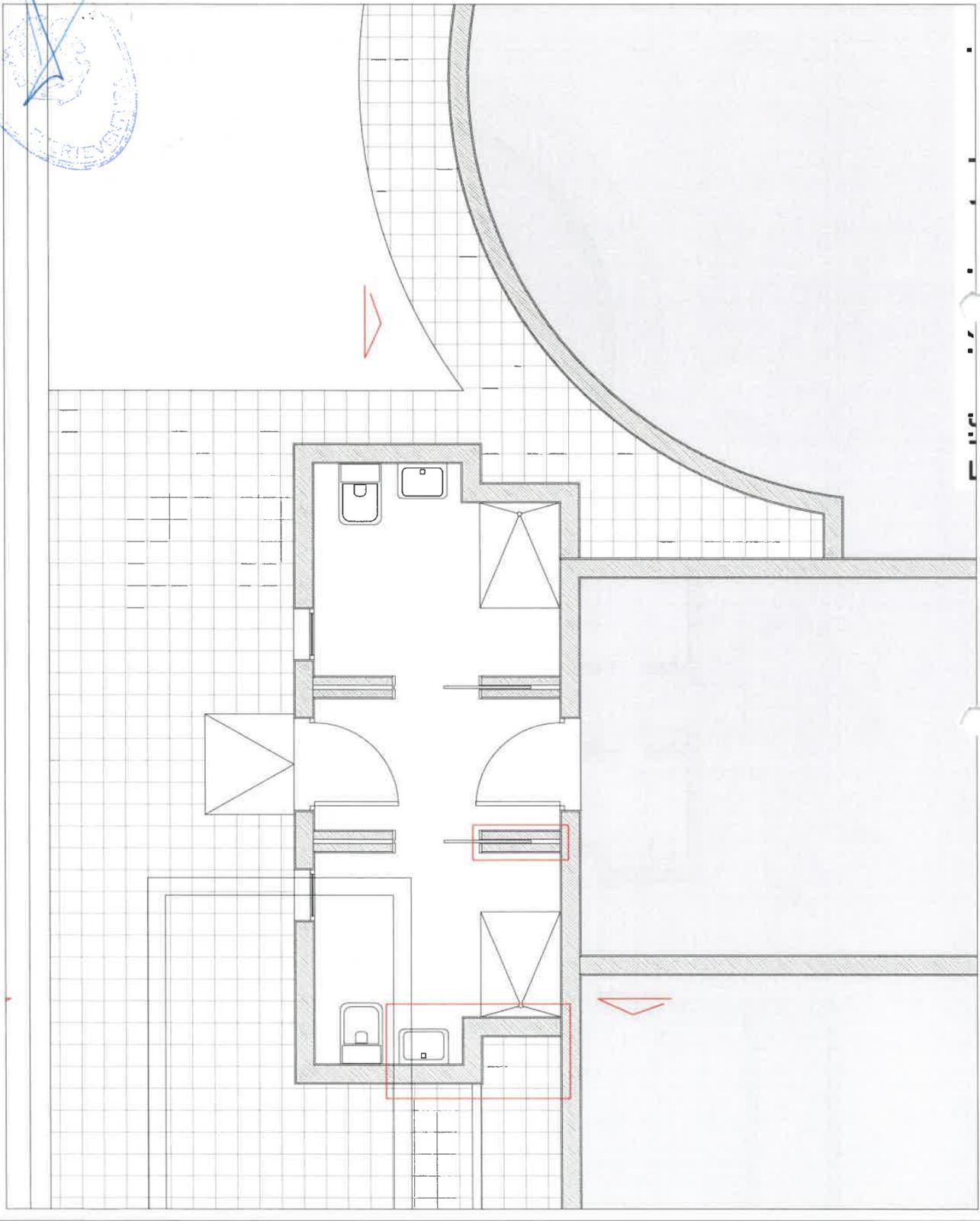
INFORME PATOLOGÍAS Y MEMORIA VALORADA ASOSOS CENTRO SERVICIOS SOCIALES GRAN TARAJAL		DATOS DEL PROYECTO	
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE TINEJE CONCEJALÍA DE SERVICIOS SOCIALES		TÍTULO DEL PLANO	
SITUACIÓN: Centro de Servicios Sociales, Calle Iba Mojoera Gran Tarajal		REP: 17/018	
Miguel Ángel González Cubos Calle 17 3275 C.O.A.C. C/Doctorado Martín 17 3275 P.O. 32000 - Fuerteventura Tel: +34 928 824 517 Fax: +34 928 824 518 info@arquitrasmadrid.com		PLANO: 01	
ARQUITECTO		E: 1/100	
FIRMA		07/2017	
IN TRAS ESTUDIO ARQUITECTURA - DISEÑO			



Edificación ejecutada previamente

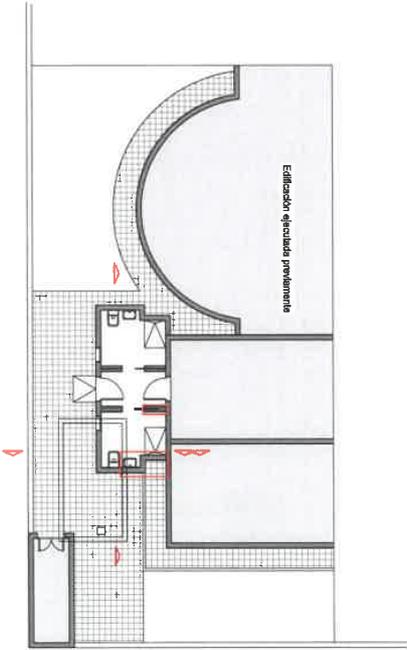
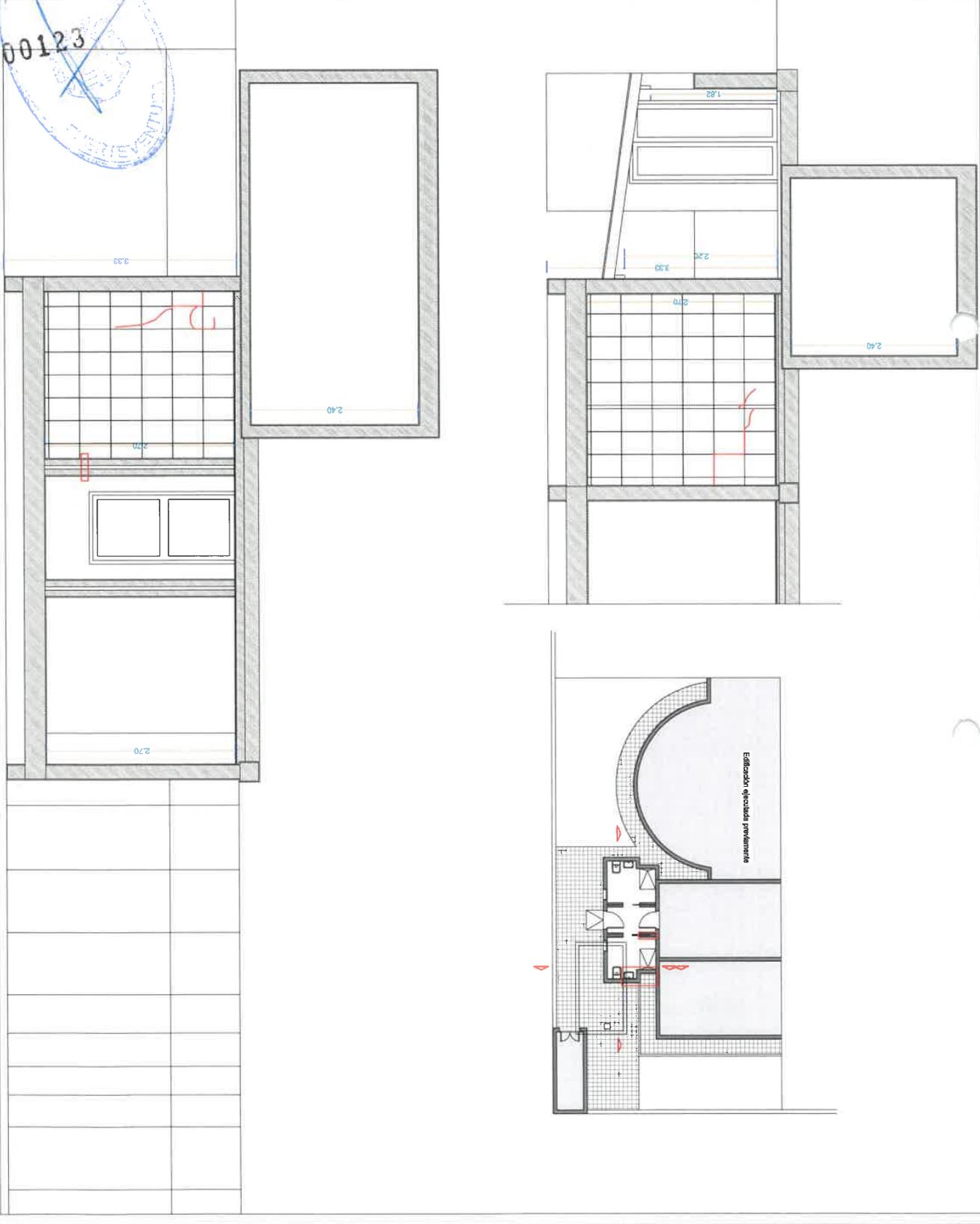
INFORME PATOLOGÍAS Y MEMORIA VALORADA ASESOR CENTROS SOCIALES GRAN TARAJAL		DATOS DEL PROYECTO	
INFORME PATOLOGÍAS Y MEMORIA VALORADA ASESOR CENTROS SOCIALES GRAN TARAJAL		ARQUITECTO	
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE TINEJE CONCEJALÍA DE SERVICIOS SOCIALES SITUACIÓN: Centro de Servicios Sociales, Calle Isa Mojero Gran Tarajal		PRIMA	
Col.: nº 3.375 C.O.A.C. Calle Buzanda, s/n, 2º B, 28200 Madrid		IN TRÁS ESTUDIO ARQUITECTURA DEBASSANO	
Miguel Ángel González Cubas		E. 17/40	
C.O.A.C. nº 3.375		PLANO: 02	
C.O.A.C. nº 3.375		exp: 17/018	
C.O.A.C. nº 3.375		07/2017	

0000121





SECCIONES		TÍTULO DEL PLANO	
INFORME PATOLOGÍAS Y MEMORIA VALORADA ASESOR CENTROS SOCIALES		DATOS DEL PROYECTO	
GRAN TARAJAL		ARQUITECTO	
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE TUNEJE CONCEJALÍA DE SERVICIOS SOCIALES		SITUACIÓN: Centro de Servicios Sociales, Calle Isa Mojero Gran Tarajal	
COL: 17/03/15 C.O.A.C.		Miguel Ángel González Curbes	
Firma		Firma	
Número del Proyecto: 17/03/15 Fecha de Emisión: 17/03/15 Escala: 1:50 Proyecto: Centro de Servicios Sociales, Calle Isa Mojero Gran Tarajal		Expediente: 17/03/15 Plano: 04 E: 1/50 07/2017	



Cabildo Insular de Fuerteventura. C.S.V.: 12434527764320704533.

ALZADOS

exp: 17/D18

PLANO: 05

E: 1/40

07/2017

INFORME PATOLOGIAS Y MEMORIA VALORADA ASEOS CENTRO SERVICIOS SOCIALES  
GRAN TARAJAL

PROMOTOR: AVUNTAMIENTO DE TUNEJE CONCEJALIA DE SERVICIOS SOCIALES

SITUACION: Centro de Servicios Sociales, Calle Iso Mojero Gran Tarajal

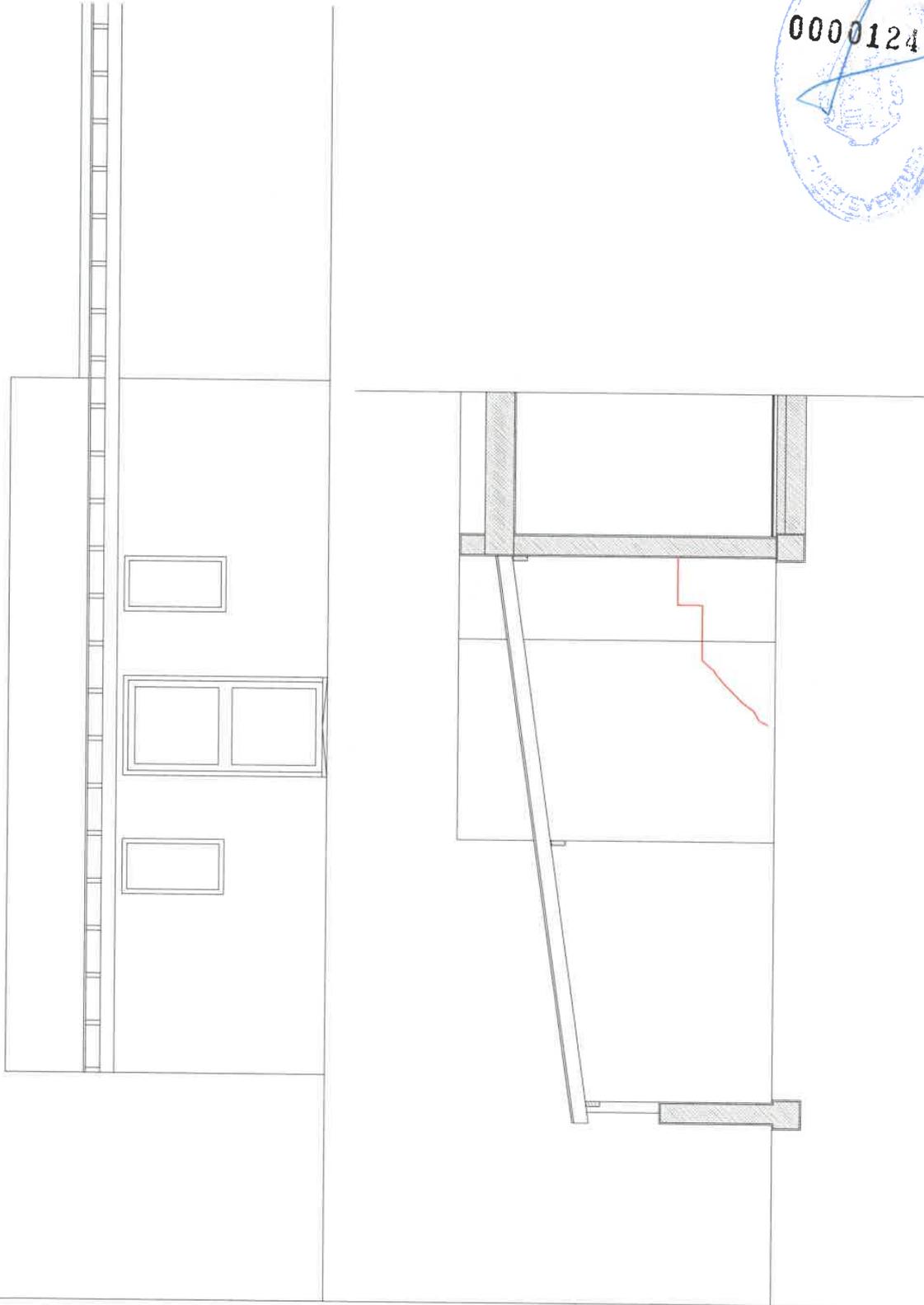
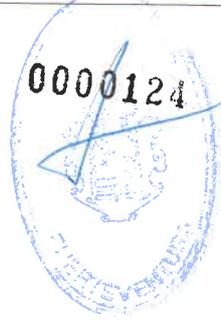
Miguel Ángel González Cubas  
C.O.A. Nº 2375 C.O.A.C.  
Calle Suroeste, s/n. Tunjé  
Teléfono: 0447 828 888  
E-mail: miguelangelg@proton.com  
Nº de Colección: 1428 517

ARQUITECTO

DATOS DEL PROYECTO

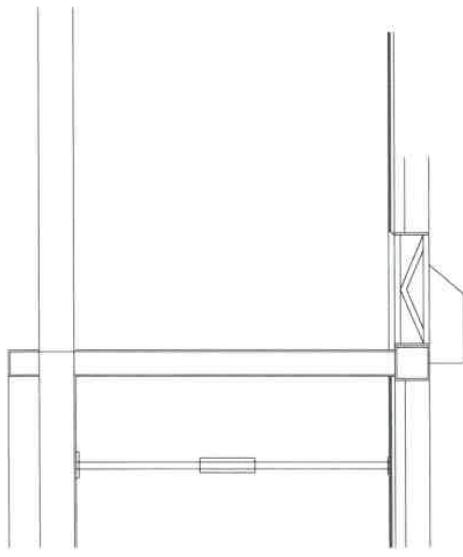
TITULO DEL PLANO

IN TRÁS ESTUDIO  
ARQUITECTURA URBANISMO



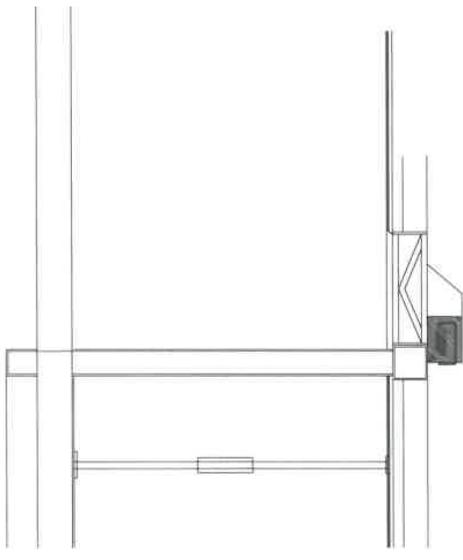


### Recalce de Zapata corrida



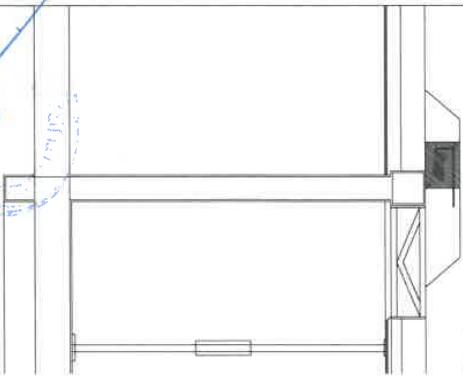
#### Paso 1

Se debe de apuntalar el edificio. Se desmonta de acabados y terreno el lateral exterior de la zapata corrida, incluso por la parte inferior de la misma hasta la mitad de la base de la zapata. Se debe de apilar las zapata existente, para evitar desplazamientos, se debe realizar por batallas.



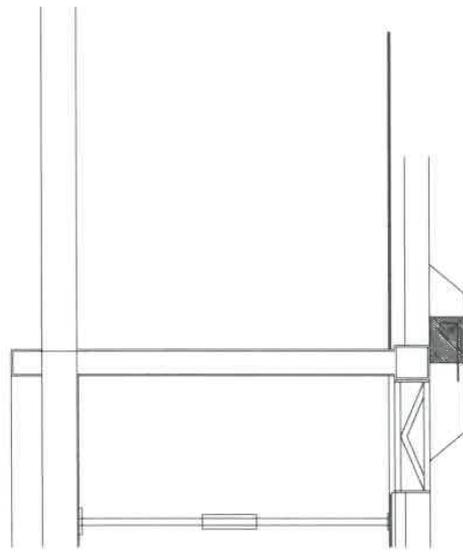
#### Paso 2

Se ejecuta zapata de hormigón armado en el hueco realizado, por la parte inferior



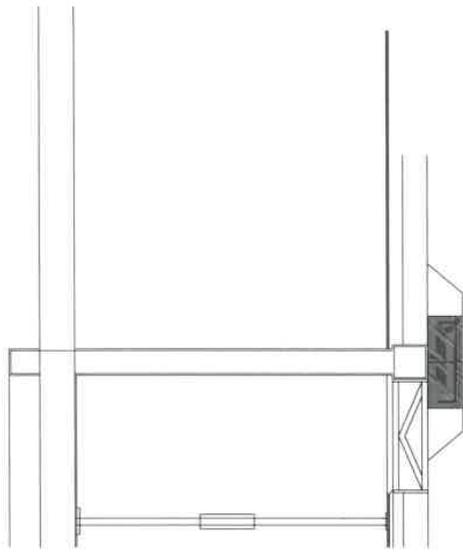
#### Paso 3

Desmonte del entorno del interior de la zapata



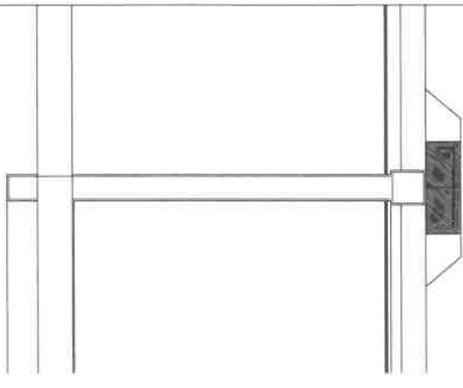
#### Paso 4

Se debe dejar una espesa en la armadura de la zapata realizada por el exterior con el fin de que la armadura tenga continuidad



#### Paso 5

Se ejecuta zapata de hormigón armado en el hueco realizado, por la parte inferior



#### Paso 6

Se realizan los acabados



## **INFORME EVALUACION DE 2 CENTROS OCUPACIONALES EN PUERTO DEL ROSARIO Y GRAN TARAJAL**

c. / Paredones s/n, Majada Marcial, cp. 35600, Puerto del Rosario  
c. / Isa Majorera nº4 s/n, Gran Tarajal, cp. 35620, Tuineje.

**Arquitecto: D. Ramón Checa Quevedo**  
**Solicitante: Cabildo de Fuerteventura**

0000127



**1. MEMORIA**

**1.1 Identificación y objeto**

**1.2 Agentes**

**1.3 Información previa: antecedentes y condicionantes de partida**

**1.4 Descripción de los edificios**

**1.5 Adecuación de los edificios al reglamento técnico**

**1.6 Valoración económica de las actuaciones necesarias para el acondicionamiento de las instalaciones actuales a las exigencias reglamentarias**

**2. DOCUMENTACION GRAFICA**

**2.1 CENTRO OCUPACIONAL PUERTO DEL ROSARIO.**

**2.2 CENTRO OCUPACIONAL GRAN TARAJAL.**



**1. MEMORIA**



0000123

### 1.1. Identificación y objeto

**Objeto:**

Es objeto del presente informe valorar la adecuación de 2 centros para personas dependientes por razones de discapacidad al Reglamento regulador de los centros y servicios que actúen en el ámbito de la promoción de la autonomía personal y la atención a personas en situación de dependencia en Canarias, aprobado por el Decreto 67/2012, de 20 de julio, y su modificación redactada por la disposición final segunda del D [CANARIAS] 154/2015, 18 junio

**Situación:**

**Centro Educación Especial Puerto del Rosario.-** c. / Paredones s/n, Majada Marcial, cp. 35600, Puerto del Rosario

**Centro Municipal de Servicios Sociales de Gran Tarajal.-** c. / Isa Majorera nº4 s/n, Gran Tarajal, cp. 35620, Tuineje.

### 1.2. Agentes

**Autor:**

**Checa Quevedo Estudio S.L.P.**, Arquitecto, N° Colegiado: 10721, Colegio: COAGC; CIF: B-76161835  
Dirección: c. /Obispo Encina 14-5ªA Las Palmas de Gran Canaria (Las Palmas)

**Solicitante/Propiedad:**

**CABILDO INSULAR DE FUERTEVENTURA**, con CIF P3500003C y domicilio en la c. / Primero de Mayo, nº 39, cp. 35600 perteneciente al término municipal de Puerto del Rosario y provincia de las Palmas.

### 1.3. Información previa: antecedentes y condicionantes de partida

**Antecedentes:**

Se recibe por parte de la entidad solicitante el encargo de evaluar las condiciones técnicas que reúnen dos centros para personas dependientes, así como indicar las actuaciones necesarias para su adecuación al reglamento técnico vigente.

**Datos del emplazamiento:**

El centro de Puerto del Rosario se encuentra dentro del núcleo urbano, en un área periférica del mismo.  
El centro de Gran Tarajal se encuentra dentro del núcleo urbano, en un área periférica del mismo.

**Entorno Físico:**

Ambos centros se encuentran en áreas urbanas de baja densidad edificatoria, con un entorno donde predomina el uso residencial con 2 y 3 plantas de altura.



#### Normativa de aplicación:

- Decreto 67/2012, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento regulador de los centros y servicios que actúen en el ámbito de la promoción de la autonomía personal y la atención a personas en situación de dependencia en Canarias.
- Anexo 2 redactado por la disposición final segunda del D [CANARIAS] 154/2015, 18 junio, por el que se modifica el Reglamento regulador de los centros y servicios que actúen en el ámbito de la promoción de la autonomía personal y la atención a personas en situación de dependencia en Canarias, aprobado por el Decreto 67/2012, de 20 de julio («B.O.I.C.» 3 julio). Vigencia: 4 julio 2015

#### Condiciones de partida:

Para el Centro Ocupacional de Puerto del Rosario se establece el siguiente programa de necesidades:

- Capacidad.- 20 plazas.
- Taller.- 2 espacios.
- Descanso.- 1 espacio
- Comedor.- 1 espacio independiente de cocina.
- Cocina.- Habilitada para servicio de catering.
- Aseos.- Existentes compartidos con resto del centro.
- Oficina.- 1 Espacio.

Para el Centro Ocupacional de Gran Tarajal se establece el siguiente programa de necesidades:

- Capacidad.- 15 plazas.
- Taller.- 2 espacios.
- Descanso.- 1 espacio
- Comedor.- 1 espacio independiente de cocina.
- Cocina.- Habilitada para servicio de catering.
- Aseos.- existentes compartidos con resto del centro.
- Oficina.- 1 Espacio.



0000131

#### 1.4. Descripción de los edificios

##### I. Descripción general del edificio del Centro Ocupacional de Puerto del Rosario:

Se trata de un edificio de 2 plantas de altura sobre rasante, propiedad del Gobierno de Canarias, donde se desarrollan diferentes áreas de educación especial.

El centro ocupacional ocupa un área de 240,40 m<sup>2</sup> construidos en el ala este del edificio integrado por 5 estancias con la siguiente distribución:

	m <sup>2</sup>
Taller	51,53
Sala de descanso	48,16
cocina comedor	61,12
oficina	47,37
almacén	11,48

La altura libre interior del edificio es de 3,00 m.

Todas sus dependencias dan salida a un patio interior del edificio de uso común con otras áreas educativas que comunica con espacio exterior a través del vestíbulo de entrada en su lindero Sur.

Cuenta con aseos diferenciados para ambos sexos, con acceso desde el vestíbulo de entrada general al edificio con el siguiente nº de aparatos:

##### Aseo Masculino

- 6 duchas
- 3 inodoros ( 1 adaptado para PMR)
- 3 lavabos
- Taquillas.

##### Aseo femenino

- 6 duchas
- 2 inodoros ( 1 adaptado para PMR)
- 3 lavabos
- Taquillas.

Junto a los aseos existe un gimnasio de uso común del edificio.



## II. Descripción general del edificio del Centro Ocupacional de Gran Tarajal:

Se trata de un edificio de 1 planta de altura sobre rasante, ocupado por el Ayuntamiento de Tuineje, donde se desarrollan diferentes áreas de servicios sociales, (Centro Polivalente).

El centro ocupacional ocupa un área de 156,90 m<sup>2</sup> construidos en el ala noroeste del edificio integrado por 9 estancias con la siguiente distribución:

	m <sup>2</sup>
Cocina comedor	32,49
Sala actividades	38,99
oficina	8,72
almacén	8,69
Sala descanso	25,88
Pasillo	6,34
Vestibulo	4,04
Aseo 1	6,15
Aseo 2	6,15

La altura libre interior del edificio es de 3,08 m.

Tiene salida hacia una terraza exterior a través de la entrada en la sala de actividades y del vestíbulo que da acceso a los aseos, también cuenta con salidas a un patio interior del edificio a través de la sala de descanso y de la oficina.

Cuenta con aseos diferenciados para ambos sexos, con acceso desde el vestíbulo que comunica el comedor con la terraza exterior con el siguiente nº de aparatos:

### Aseo Masculino

- 1 duchas adaptada para PMR
- 1 inodoro adaptado para PMR
- 1 lavabos adaptado para PMR

### Aseo femenino

- 1 duchas adaptada para PMR
- 1 inodoro adaptado para PMR
- 1 lavabos adaptado para PMR



**1.5. Adecuación de los edificios al reglamento técnico**

**CENTROS PARA PERSONAS DEPENDIENTES Y POR RAZÓN DE DISCAPACIDAD.**

Centros no residenciales.

Para determinar la capacidad de estos centros, se tomará la superficie útil de todos aquellos espacios a los que tiene acceso la persona usuaria teniendo en cuenta una ocupación de 8 m<sup>2</sup> por usuario.

	SUPERFICIE UTIL (m <sup>2</sup> )	CAPACIDAD
CO PUERTO DEL ROSARIO	128,73	16 pp.
CO GRAN TARAJAL	172,29	21 pp.

Los centros deberán disponer de un itinerario accesible desde su acceso en la vía pública hasta cada una de las dependencias. Asimismo, dispondrán de mobiliario accesible en las salas.

CONDICIONES ITINERARIOS ACCESIBLES		CO PUERTO DEL ROSARIO	CO GRAN TARAJAL
Desniveles	Los desniveles se salvan mediante rampa accesible conforme al apartado 4 del SUA 1, o ascensor accesible. No se admiten escalones	CUMPLE	CUMPLE
Espacio para giro	Diámetro Ø 1,50 m libre de obstáculos en el vestíbulo de entrada, o portal, al fondo de pasillos de más de 10 m y frente a ascensores accesibles o al espacio dejado en previsión para ellos	CUMPLE	CUMPLE
Pasillos y pasos	Anchura libre de paso $\geq 1,20$ m	CUMPLE	CUMPLE
	Estrechamientos puntuales de anchura $\geq 1,00$ m, de longitud $\leq 0,50$ m, y con separación $\geq 0,65$ m a huecos de paso o a cambios de dirección	CUMPLE	CUMPLE
Puertas	Anchura libre de paso $\geq 0,80$ m medida en el marco y aportada por no más de una hoja. En el ángulo de máxima apertura de la puerta, la anchura libre de paso reducida por el grosor de la hoja de la puerta debe ser $\geq 0,78$ m	CUMPLE	CUMPLE
	Mecanismos de apertura y cierre situados a una altura entre 0,80 - 1,20 m, de funcionamiento a presión o palanca y maniobrables con una sola mano, o son automáticos	CUMPLE	CUMPLE
	En ambas caras de las puertas existe un espacio horizontal libre del barrido de las hojas de diámetro Ø 1,20 m	CUMPLE	CUMPLE
	Distancia desde el mecanismo de apertura hasta el encuentro en rincón $\geq 0,30$ m	CUMPLE	CUMPLE
Pavimento	Fuerza de apertura de las puertas de salida $\leq 25$ N ( $\leq 65$ N cuando sean resistentes al fuego)	CUMPLE	CUMPLE
	No contiene piezas ni elementos sueltos, tales como gravas o arenas. Los felpudos y moquetas están encastrados o fijados al suelo	CUMPLE	CUMPLE
Pendiente	Para permitir la circulación y arrastre de elementos pesados, sillas de ruedas, etc., los suelos son resistentes a la deformación	CUMPLE	CUMPLE
	La pendiente en sentido de la marcha es $\leq 4\%$ , o cumple las condiciones de rampa accesible, y la pendiente transversal al sentido de la marcha es $\leq 2\%$	CUMPLE	CUMPLE

Los Centros de día cumplirán los requisitos exigidos en el apartado correspondiente a los centros de día de atención a personas mayores, excepto el apartado 3.1.5 de aseos en el que habrá, al menos uno, que cumpla con las siguientes características:



0000134

I. Memoria

- Estará próximo a las zonas comunes para uso público y comunicado por un itinerario accesible.

- - Cumplirá todos los requisitos establecidos para baños (inodoro, lavabo y ducha) accesibles.
  - - Además dispondrá de otros aseos acorde al número de personas usuarias.
- ✓ El Centro de Puerto del Rosario dispone de aseos compartidos con otros centros dentro del mismo centro polivalente, estos aseos están adaptados en base a normativa derogada.
  - ✓ El centro de Gran Tarajal cuenta con dos baños que no cumple la normativa vigente ni la anterior en cuanto a los accesos laterales a los inodoros no cuenta con el espacio mínimo necesario, requiriendo su adaptabilidad al DB-SUA9, del código técnico de la edificación.

CONDICIONES CENTRO DE DIA		CO PUERTO DEL ROSARIO	CO GRAN TARAJAL
CAPACIDAD (8 m <sup>2</sup> /P.)		21 pp.	16 pp.
Cocina.	<p>a) Si el centro ofrece servicio de catering, deberá contar como mínimo con una dependencia debidamente equipada.</p> <p>b) Las paredes estarán alicatadas.</p> <p>c) El pavimento será de clase de resbaladidad 2, no poroso y fácilmente lavable.</p> <p>d) La ventilación será adecuada contando con los mecanismos de protección necesarios que impidan la entrada de insectos y/o roedores, como mosquiteras.</p>	<p>La cocina existente está integrada con el comedor de usuarios, siendo necesario crear una dependencia independiente de al menos 10 m<sup>2</sup></p>	<p>La cocina existente está integrada con el comedor de usuarios, siendo necesario crear una dependencia independiente de al menos 10 m<sup>2</sup></p>
Comedor.	<p>a) Se deberá disponer de mobiliario adaptado según la normativa vigente, en función de las personas usuarias que lo requieran. Dicho mobiliario será resistente, funcional y fácilmente lavable.</p> <p>b) Tendrá una superficie mínima de 15 m respetando al menos 2 m por usuario, pudiéndose establecer dos turnos de comida.</p> <p>c) El pavimento de los comedores será fácilmente lavable.</p> <p>d) El comedor podrá utilizarse como sala polivalente.</p>	<p>CUMPLE</p> <p>42 m<sup>2</sup> necesarios. Actualmente el comedor cuenta con 61,12 m<sup>2</sup>, a los que restándole la superficie necesaria para la creación de la cocina cumple con el mínimo exigido.</p> <p>CUMPLE</p> <p>CUMPLE</p>	<p>CUMPLE</p> <p>32 m<sup>2</sup> necesarios, Actualmente el comedor cuenta con 32,49 m<sup>2</sup>, a los que restándole la superficie necesaria para la creación de la cocina cumple con el mínimo exigido estableciendo 2 turnos de comida</p> <p>CUMPLE</p> <p>CUMPLE</p>
Servicio de lavandería.	<p>Con carácter general, deberá disponer de lavadora y secadora domésticas o, en su caso, garantizar la cobertura de las necesidades diarias del servicio mediante contratación de proveedores externos.</p>	<p>CUMPLE</p>	<p>CUMPLE</p>
Zonas de esparcimiento exterior.	<p>En el caso de que disponga de una zona de esparcimiento exterior para las personas usuarias, deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad de la normativa vigente.</p>	<p>CUMPLE</p>	<p>CUMPLE</p>

00135



Informe: Evaluación de 2 Centros Ocupacionales en Puerto del Rosario y Gran Tarajal  
Solicitante: CABILDO DE FUERTEVENTURA

I. Memoria

CONDICIONES CENTRO DE DIA		CO PUERTO DEL ROSARIO	CO GRAN TARAJAL
Salas polivalentes.	a) Existirá al menos una sala polivalente específica para la realización de actividades de promoción, mantenimiento y recuperación de la autonomía funcional y para actividades de terapia ocupacional con una superficie mínima de 20 m, disponiendo en todo caso de 2 m <sup>2</sup> por usuario. En los casos en que su uso principal se destine a actividades de fisioterapia el ratio será de 4 m <sup>2</sup> .	Necesario 42 m <sup>2</sup> Existente 51,53 m <sup>2</sup>	Necesario 32 m <sup>2</sup> Existente 38,99 m <sup>2</sup>
	b) Deberán disponer de luz y ventilación natural y directa, quedando terminantemente prohibido su ubicación en sótanos.	CUMPLE	CUMPLE
	c) Contarán con el equipamiento y material idóneo para las actividades que en ellas se realicen.	CUMPLE	CUMPLE
	d) El acceso, los recorridos interiores y el mobiliario deberán cumplir las condiciones de accesibilidad que indique la normativa vigente.	CUMPLE	CUMPLE
	e) Además de esta sala el comedor podrá utilizarse como sala polivalente. En todo caso, los centros deberán contar con salas suficientes de amplitud adecuada en función del número de personas usuarias y las actividades que desarrollen.	CUMPLE	CUMPLE
Despachos polivalentes.	Se contará al menos con un despacho para el uso de los profesionales del centro con amplitud suficiente que permita las reuniones de equipo.	CUMPLE	CUMPLE

Los Centros de rehabilitación psicosocial cumplirán los requisitos del Centro de día del anterior apartado excepto los servicios de manutención y lavandería, recomendándose que también se disponga de un office.

Los Centros Ocupacionales cumplirán los mismos requisitos de los Centros de Rehabilitación Psico-Social (CRPS) contando además con tantos espacios como se requieran para las actividades ocupacionales que se desarrollen en el centro, las cuales dispondrán del mobiliario, utensilios y materiales apropiados y lavamanos si fuera necesario. Asimismo se recomienda que también se disponga de un "office".

Aquellos centros ocupacionales en los que coexistan plazas de retraso mental y de necesidad de tercera persona (RM y NTP) deberán disponer de los espacios requeridos para desarrollar los servicios de Centro Ocupacional y Centro de día.

No obstante lo establecido en este apartado, los centros para personas con discapacidad deberán cumplir las siguientes condiciones específicas:

1. Centros y servicios para personas con discapacidad psíquica.

Estos centros deberán cumplir unas determinadas características en función del tipo de personas usuarias de cada centro.

A continuación se enumeran algunas pautas a cumplir en los distintos tipos de centros.

1.1. Centros y servicios para personas con discapacidad intelectual o enfermedad mental.

a) Los espacios se organizarán de manera que se favorezca la orientación y la identificación de las distintas dependencias.

b) En caso necesario, la señalización se realizará mediante pictogramas.



**1.6. Valoración económica de las actuaciones necesarias para el acondicionamiento de las instalaciones actuales a las exigencias reglamentarias.**

• **CENTRO OCUPACIONAL PUERTO DEL ROSARIO**

CAPITULO	PRECIO
1 ALBAÑILERIA	360,38 €
2 REVESTIMIENTOS	2.766,76 €
3 CARPINTERIA	473,77 €
4 INSTALACIONES	1.080,27 €
5 EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO	2.500,00 €
6 SEGURIDAD Y SALUD	234,06 €
7 CONTROL DE CALIDAD	117,03 €
8 GESTION DE RESIDUOS	93,62 €
PEM	7.625,90 €
GASTOS GENERALES(13%)	991,37 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	457,55 €
PEC	9.074,82 €

• **CENTRO OCUPACIONAL GRAN TARAJAL**

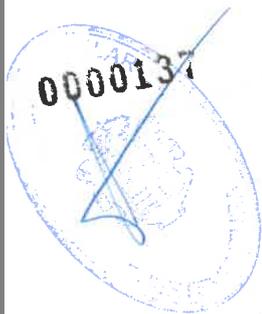
CAPITULO	PRECIO
1 ALBAÑILERIA	270,29 €
2 REVESTIMIENTOS	2.490,08 €
3 CARPINTERIA	473,77 €
4 INSTALACIONES	970,24 €
5 EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO	1.875,00 €
6 ADECUACIONES ASEOS PMR	2.785,77 €
7 SEGURIDAD Y SALUD	349,51 €
8 CONTROL DE CALIDAD	174,75 €
GESTION DE RESIDUOS	139,80 €
PEM	9.529,22 €
GASTOS GENERALES(13%)	1.238,80 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	571,75 €
PEC	11.339,77 €

\*Valores estimados en base a valores estadísticos del Colegio de arquitectos de Gran Canaria para el cálculo de precio de visados colegiales.

En Las Palmas de Gran Canaria, a 5 de abril de 2016

Firma

Fdo.: Checa Quevedo Estudio S.L.P.  
Ramón Checa Quevedo. Arquitecto



## 2. DOCUMENTACION GRAFICA

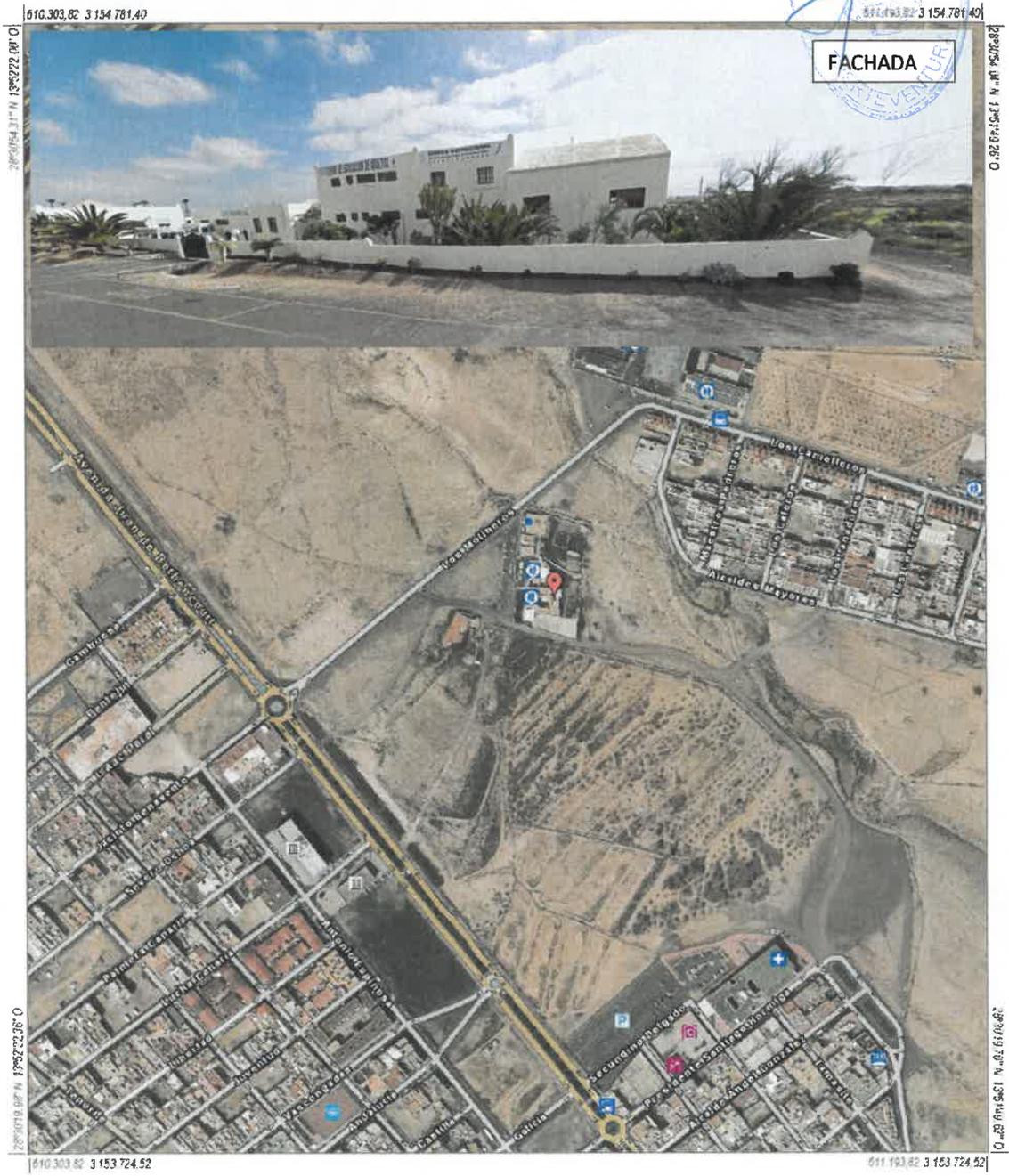


Certificado de antigüedad edificio residencial entre medianeras  
Situación: calle Baile del vivo nº2, las Mesas, Las Palmas de G.C.  
Solicitante: Juan Vicente Alemán Santana

II. Anejos a la memoria.  
3.. Documentación gráfica.

## CENTRO OCUPACIONAL PUERTO DEL ROSARIO.

### SITUACION



Cabildo Insular de Fuerteventura. C.S.V.: 12434527764320704533.

0000139



C certificado de antigüedad edificio residencial entre medianeras  
Situación: calle Baile del vivo n°2, las Mesas, Las Palmas de G.C.  
Solicitante: Juan Vicente Alemán Santana



II. Anejos a la memoria.  
3.. Documentación gráfica.

**EMPLAZAMIENTO**



Cabildo Insular de Fuerteventura. C.S.V.: 12434527764320704533.

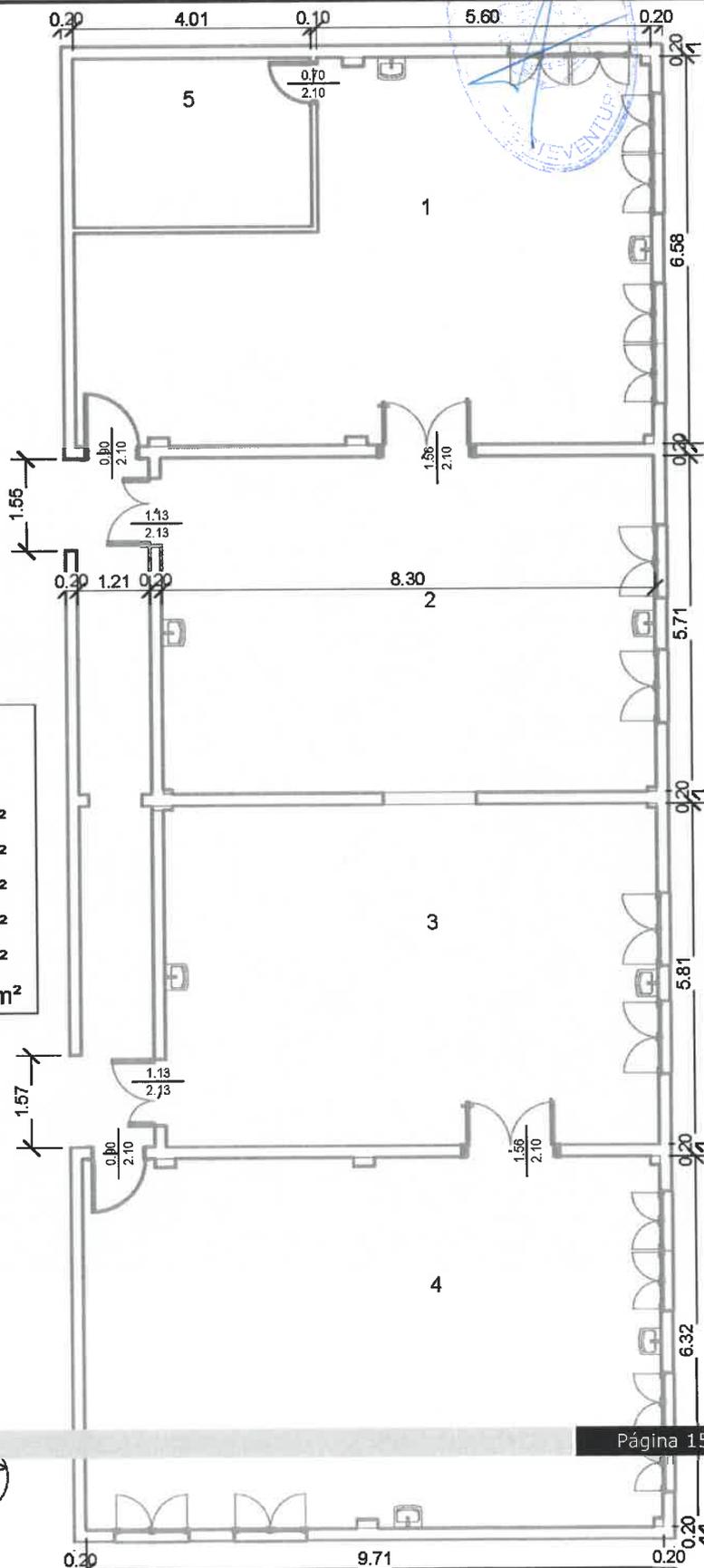


Certificado de antigüedad edificio residencial entre medianeras  
 Situación: calle Baile del vivo n°2, las Mesas, Las Palmas de G.C.  
 Solicitante: Juan Vicente Alemán Santana

0000140

II. Anejos a la memoria.  
 3. Documentación gráfica.

PLANTA ESTADO ACTUAL



SUPERFICIES UTILES

1	Taller	51.53 m <sup>2</sup>
2	Oficina	47.37 m <sup>2</sup>
3	Sala descanso	48.16 m <sup>2</sup>
4	Comedor-cocina	61.12 m <sup>2</sup>
5	Almacén	11.48 m <sup>2</sup>
Total general: 5		219.66 m <sup>2</sup>

0000141



Certificado de antigüedad edificio residencial entre medianeras  
Situación: calle Baile del vivo n°2, las Mesas, Las Palmas de G.C.  
Solicitante: Juan Vicente Alemán Santana

II. Anejos a la memoria.  
3.. Documentación gráfica.

**CENTRO OCUPACIONAL GRAN TARAJAL.**

**SITUACION**



Cabildo Insular de Fuerteventura. C.S.V.: 12434527764320704533.



Certificado de antigüedad edificio residencial entre medianeras  
Situación: calle Baile del vivo n°2, las Mesas, Las Palmas de G.C.  
Solicitante: Juan Vicente Alemán Santana



0000142  
II. Anejos a la memoria  
3.. Documentación gráfica.

**EMPLAZAMIENTO**



Cabildo Insular de Fuerteventura. C.S.V.: 12434527764320704533.

0000143



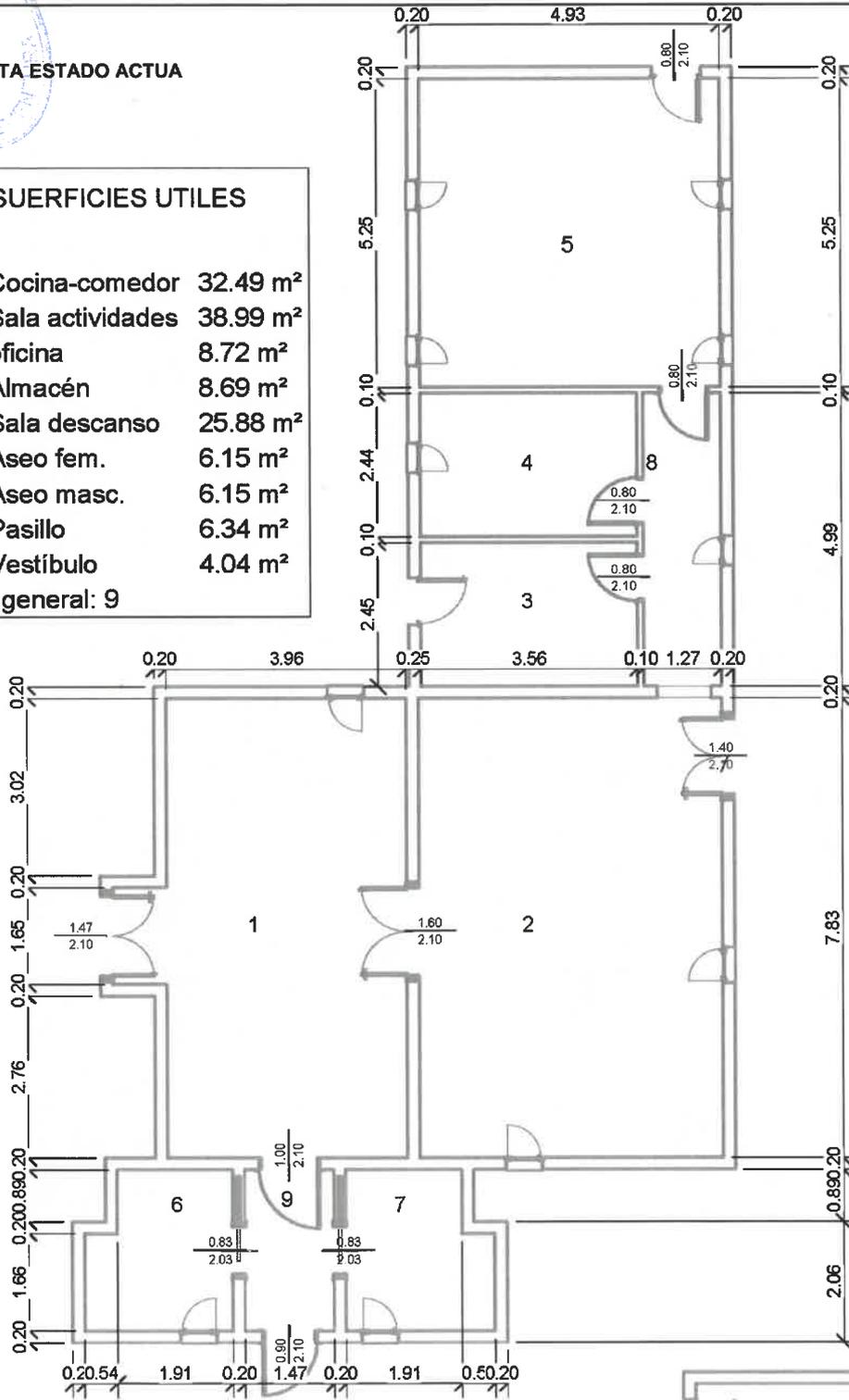
Certificado de antigüedad edificio residencial entre medianeras  
 Situación: calle Baile del vivo n°2, las Mesas, Las Palmas de G.C.  
 Solicitante: Juan Vicente Alemán Santana

II. Anejos a la memoria.  
 3.. Documentación gráfica.

PLANTA ESTADO ACTUA

SUERFICIES UTILES

1	Cocina-comedor	32.49 m <sup>2</sup>
2	Sala actividades	38.99 m <sup>2</sup>
3	oficina	8.72 m <sup>2</sup>
4	Almacén	8.69 m <sup>2</sup>
5	Sala descanso	25.88 m <sup>2</sup>
6	Aseo fem.	6.15 m <sup>2</sup>
7	Aseo masc.	6.15 m <sup>2</sup>
8	Pasillo	6.34 m <sup>2</sup>
9	Vestíbulo	4.04 m <sup>2</sup>
Total general: 9		



1 : 100

Cabildo Insular de Fuerteventura. C.S.V.: 12434527764320704533.