

CANVI D'ÚS A HABITATGE

I. MEMÒRIA	3
MG Dades generals	3
MG 1 Identificació i objecte del projecte	3
MG 2 Agents del projecte	3
MG 3 Relació de documentació complementària, si s'escau	3
MD Memòria descriptiva	3
MD 1 Informació prèvia i condicionants	3
MD 2 Descripció general del projecte	3
MD 3 Prestacions dels nous habitatges	4
MC Memòria constructiva	5
MC 0 Treballs previs i enderrocs, si s'escau	5
MC 1 Modificacions que afectin l'estructura, si s'escau	5
MC 2 Compartimentació	5
MC 3 Instal·lacions	5
MC Altres, si s'escau	5
MA Annexos a la memòria, si s'escau	6
II. AMIDAMENTS I PRESSUPOST	6
III. PLEC DE CONDICIONS TÈCNIQUES, si s'escau	6
IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	7
DG IN Índex de la documentació gràfica	7
DG U Implantació	7
DG A Definició de la intervenció	7
DG E Sistema estructural (quan hi hagi intervenció en l'estructura)	7
DG I Sistema de condicionaments, instal·lacions i serveis	7
Documentació fotogràfica	7
V. DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA, si s'escau	8

CONSIDERACIONS de la present guia de contingut de projecte

Àmbit d'aplicació:	Projectes de canvi d'ús d'un local o oficina a habitatge en els que es donin les condicions següents: <ul style="list-style-type: none"> - en edificis d'ús principal habitatge plurifamiliar - sense afectació dels elements comuns de l'edifici (Grup C de l'Annex 4 del Decret 141/2012 d'Habitabilitat *)
Criteris de redacció:	En general, les intervencions en edificis existents han de millorar la qualitat de l'edifici en relació als aspectes de seguretat, accessibilitat, salubritat, confort tèrmic i acústic, eficiència energètica, estètica, etc. i sota aquestes premisses s'ha desenvolupat aquesta guia . La proposta de contingut del projecte està plantejada de manera genèrica. En qualsevol cas el tècnic pot creure convenient ampliar o reduir-lo en funció de l'abast de la intervenció.

Aquesta documentació fa referència al contingut del **projecte de l'obra**.

No s'ha tingut en consideració altra documentació complementària fora de l'abast del projecte, però que pot ser necessària per a l'inici de les obres, com per exemple l'**Estudi de Seguretat i Salut** o alternativament el Pla de prevenció de riscos laborals del contractista (per a la documentació relativa a la Seguretat i Salut a les obres consultar la ["Guia Técnica para la evaluación y prevención de los riesgos relativos a las obras de construcción"](#) de l'INSHT).

* Grup C: Canvi d'ús d'un edifici (≤50% de la superfície construïda sobre o sota rasant)

CANVI D'ÚS A HABITATGE

I. MEMÒRIA

MG DADES GENERALS

MG 1 Identificació i objecte del projecte

- Títol del projecte
- Objecte de l'encàrrec
- Situació: municipi, adreça, etc.
- Referència cadastral de la intervenció
- S'indica el tipus d'intervenció i si s'actua o no en l'estructura de l'edifici existent
- Altres

Comentado [A1]:
Segons el tipus de propietat de l'edifici (vertical o horitzontal) s'indica la referència cadastral de la unitat on s'actua o bé la de tot l'edifici

MG 2 Agents del projecte

- Promotor: persona física, societat, empresa, NIF/CIF, responsable, adreça postal, adreça electrònica, telèfon, etc.
- Projectista: persona física, societat, empresa, NIF/CIF, responsable, adreça postal, adreça electrònica, telèfon, etc.
- Altres

MG 3 Relació de documentació complementària, si s'escau

Relació dels documents complementaris i projectes parcials especificant els tècnics redactors quan siguin diferents del projectista.

MD MEMÒRIA DESCRIPTIVA

MD 1 Informació prèvia i condicionants

- Descripció general dels condicionants de l'encàrrec i de la intervenció
- Marc legal de la intervenció

Comentado [A2]:
Indicar si hi ha condicionants de Patrimoni, servituds, etc.

Comentado [A3]:
Codi Tècnic de l'Edificació i altres disposicions d'àmbit estatal, autonòmic o municipal que siguin d'aplicació al projecte

MD 2 Descripció general del projecte

MD 2.1 Descripció general de l'edifici i del projecte

- Aspectes formals, funcionals i constructius de l'edifici (forma, volumetria, altura, número de plantes, accessos, ús característic, altres usos, etc.)
- Descripció del projecte en relació a l'edifici: ubicació de l'entitat objecte de la intervenció, ús existent, compatibilitat del nou ús amb la resta d'usos de l'edifici, etc.

MD 2.2 Justificació del compliment de la normativa urbanística i ordenances municipals

- Dades urbanístiques: planejament vigent, qualificació urbanística, etc.
- Any de construcció de l'edifici
- Nombre d'habitatges existents a l'edifici i proposats
- Justificació urbanística de la viabilitat de la intervenció: densitat màxima d'habitatges permesa segons el planejament, etc.

MD 3 Prestacions del nou habitatge

Definició de les prestacions de l'habitatge que, **d'acord amb la normativa**, l'hi siguin d'aplicació, així com aquelles que s'hagin tingut en consideració al projecte en base al criteri de millora.

MD 3.1 Condicions relatives a l'ús: **habitabilitat**

Es dona compliment a les normatives específiques que fan referència a les condicions d'habitabilitat (D.141/2012 d'Habitabilitat i ordenances que siguin d'aplicació). S'especifica l'abast d'aplicació de la normativa en funció dels condicionants de la intervenció.

- Descripció de l'habitatge nou en base al programa funcional: condicions dimensionals (superfícies, altures útils, etc.), condicions de ventilació, practicabilitat, dotació d'instal·lacions i en general totes aquelles prestacions que siguin prescriptives segons la normativa d'habitabilitat d'aplicació
- Quadre de superfícies útils resultants de la intervenció

MD 3.2 Seguretat estructural

- Avaluació qualitativa de l'estat de l'estructura en l'àmbit de la intervenció, verificant la seva aptitud per a l'ús habitatge
- En cas d'intervenció estructural, el contingut d'aquest apartat es desenvolupa a la Memòria Constructiva.

MD 3.3 Seguretat en cas d'incendi

En tractar-se d'una intervenció en un edifici existent, es garantirà que aquesta no empitjora les condicions de seguretat contra incendis preexistents. Així mateix es tindran en consideració les prescripcions de les ordenances municipals, si n'hi ha.

Entre d'altres, es definiran les condicions generals de l'evacuació de l'edifici i les mesures addicionals que s'adoptin per a una major seguretat contra incendis, si s'escau (enllumenat d'emergència, extintors, etc.)

MD 3.4 Seguretat d'utilització i accessibilitat

Seguretat d'utilització

- Per als elements del nou habitatge modificats per la reforma i per als nous elements: justificar l'adequació als paràmetres establerts pel Document Bàsic SUA

Condicions d'accessibilitat

Les condicions d'accessibilitat de l'habitatge nou queden definides en el concepte d'habitatge practicable (apartat "MD 3.1 Condicions relatives a l'ús: habitabilitat")

MD 3.5 Salubritat

- Protecció contra la humitat: **verificació de l'absència d'humitats en els tancaments en l'àmbit de la intervenció**
- Ventilació del nou habitatge: en base a la qualitat i al confort es recomana, per a les noves obertures, tenir en consideració la possibilitat d'entrada d'aire de forma individual amb cabal reduït (microventilació, oscil·lo batents, etc.)
- Les seccions d'aquest apartat que fan referència a les instal·lacions es desenvolupen a la Memòria Constructiva.

MD 3.6 Protecció contra el soroll

Tot i l'exempció de l'exigència normativa estatal, cal entendre que qualsevol intervenció sempre es farà amb l'objectiu de produir unes millores a l'edificació i el referent a aproximar-se és el de la normativa vigent. En qualsevol cas no s'empitjoraran les condicions existents.

- Sota el concepte de millora: **prestació acústica dels nous elements i millora dels elements existents**

Comentado [A4]:

En tractar-se d'una intervenció en un edifici existent, es justificarà l'abast d'aplicació de les exigències normatives i/o l'exempció de les mateixes, tenint en compte el tipus d'obra, l'àmbit d'aplicació de la normativa i la compatibilitat amb la naturalesa de la intervenció.

Tot i la possible exempció de les exigències, cal entendre que qualsevol intervenció sempre es farà amb l'objectiu de produir unes millores a l'edificació, amb el sobreentès de no reduir les condicions de seguretat i funcionalitat preexistents, així doncs serà tendent a una major adequació i millora de l'edificació i el referent a assolir o aproximar-se serà el de la normativa vigent.

Comentado [A5]:

L'habitatge generat pel canvi d'ús té consideració d'**habitatge nou** a efectes d'aplicació del *Decret 141/2012 d'Habitabilitat* (consultar Annex 4 "Condicions d'habitabilitat dels habitatges resultants de les intervencions de rehabilitació o gran rehabilitació d'edifici existent"). El Decret contempla criteris de flexibilitat per a aquest tipus d'intervencions.

Comentado [A6]:

El *Document Bàsic SI Seguretat en cas d'incendi* estableix que, quan es realitza un canvi d'ús a habitatge en un edifici d'ús residencial habitatge, si el canvi d'ús afecta únicament a **part de l'edifici no cal aplicar el DB als elements d'evacuació**.

Comentado [A7]:

Si es creu convenient es poden definir en aquest apartat les condicions d'accessibilitat dels elements comuns de l'edifici.

Comentado [A8]:

El fet de que les solucions constructives existents no presentin humitats ja garanteix l'exigència d'estanqueïtat a l'aigua dels tancaments.

Comentado [A9]:

Fóra convenient que la definició de les solucions constructives adoptades per als nous elements consideri el concepte d'aïllament acústic que permeti l'ús satisfactori de l'habitatge.

MD 3.7 Estalvi d'energia

Limitació de la demanda energètica

Sota el concepte de reforma i de millora, per als elements de l'envolvent tèrmica i les particions interiors que es creïn de nou o es modifiquin, es tindran en consideració les prestacions del Document Bàsic HE 1.

- Classificació de la zona climàtica segons DB HE 1 Limitació de la demanda energètica
- Prestacions dels nous elements i dels que es substitueixin (obertures exteriors, particions interiors de separació entre habitatges i zones comuns -verticals i horitzontals-, particions interiors entre dos habitatges - verticals i horitzontals)

Comentado [A10]:
Veure taules 2.3, 2.4 i 2.5 del Document Bàsic HE 1 Limitació de la demanda energètica, versió setembre 2013.

Eficiència energètica de les instal·lacions

Les prestacions de les noves instal·lacions estan incorporades a la Memòria Constructiva.

MD 3.8 Altres requisits de l'edifici

- Accés als serveis de Telecomunicacions (per al nou habitatge)
- Etc.

MC MEMÒRIA CONSTRUCTIVA

Detall de les obres i instal·lacions objecte del projecte, desenvolupant els sistemes constructius afectats.

MC 0 Treballs previs i enderroc, si s'escau

- Identificació dels elements sobre els que cal actuar abans de l'enderroc, indicant les accions a realitzar
- Descripció de la tècnica d'enderroc utilitzada
- Ordre d'execució dels treballs
- Sistemes d'evacuació i classificació de la runa, si s'escau (a complimentar per l'Estudi de gestió de residus, si s'escau)
- Mesures correctores per evitar afectacions (emissions de pols i partícules, soroll i vibracions, etc.)
- Etc.

MC 1 Modificacions que afectin l'estructura, si s'escau

- Definir el tipus estructural previst, geometria, perfils, materials, etc.
- En la zona d'influència de l'àmbit de la intervenció: estudi de càrregues de l'estructura existent abans i després de la reforma projectada

MC 2 Compartimentació

Descripció de les solucions dels elements nous i modificats definint les seves característiques i prestacions rellevants (particions, fusteries, acabats, etc.)

MC 3 Instal·lacions

De cada instal·lació afectada:

- Descripció de les característiques de la instal·lació: traçat, materials, equips, etc.
- Normativa d'aplicació
- Si s'escau: dades resum de la instal·lació (potències, cabals, etc.) i consideracions de càlcul

Comentado [A11]:
Les instal·lacions del nou habitatge s'han d'ajustar a les prescripcions de les normatives vigents en tot allò que sigui possible en l'àmbit de la intervenció

MC Altres, si s'escau

- Tractament dels elements o zones protegides arquitectònicament
- Etc.

Comentado [A12]:
Contingut a desenvolupar segons indiqui l'Organisme pertinent de l'Administració

MA ANNEXOS A LA MEMÒRIA, si s'escau

- Avaluació del volum, pes i característiques dels residus d'obra
- Càlculs d'estructura
- Càlculs d'instal·lacions
- Per a actuacions que afecten elements o zones protegides arquitectònicament: justificació de la solució proposada en el projecte, que inclogui una valoració dels elements arquitectònics, estètics i constructius adoptats, etc.
- Etc.

Comentado [A13]:
Contingut a desenvolupar segons indiqui l'Organisme pertinent de l'Administració

II. AMIDAMENTS I PRESSUPOST

- Desenvolupament per partides, agrupades en capítols, contenint totes les descripcions tècniques necessàries per a la seva especificació i valoració
- Valoració de l'execució material de l'obra projectada per capítols

Comentado [A14]:
Si es creu convenient els amidaments i el pressupost es poden incloure en dos apartats diferents

Comentado [A15]:
Recomanable que es desenvolupi per partides

III. PLEC DE CONDICIONS TÈCNIQUES, si s'escau

Si es considera necessari:

- Característiques tècniques mínimes que han de reunir els productes, equips i sistemes que s'incorporin a l'obra, així com les seves condicions de subministrament, recepció, conservació, emmagatzematge i manipulació.
- Toleràncies admissibles, condicions d'acabament, criteris d'acceptació i rebuig, criteris de mesurament, etc.

IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

DG IN ÍNDEX DE LA DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

DG U IMPLANTACIÓ

Situació i Emplaçament

- Situació E. 1:2000 i Emplaçament E. 1:500 o 1:1000. Nord geogràfic.

DG A DEFINICIÓ DE LA INTERVENCIÓ

Implantació de la intervenció en l'edifici

- Plantes i si s'escau, seccions, que permetin ubicar correctament la intervenció en l'edifici

Plantes, seccions i si s'escau, alçats

- Dibuixats a E. 1:100, 1:50 o 1:20
- Plànols estat actual i reformat
- Cotes suficients per a la comprensió del projecte i cotes de justificació de les normatives que l'hi siguin d'aplicació, amb especial èmfasi en els aspectes d'habitabilitat, accessibilitat i protecció contra incendis, si és el cas

Altres, si s'escau

- Detalls constructius necessaris per a la correcta execució de l'obra
- Plànol de fusteries
- Etc.

DG E SISTEMA ESTRUCTURAL (quan hi hagi intervenció en l'estructura)

- Identificació dels elements estructurals: situació, característiques, definició geomètrica, etc.
- Accions considerades en el projecte
- Coeficients parcials de seguretat de les accions sobre l'edifici
- Característiques dels materials
- Definició dels materials de protecció, de resistència al foc i d'acabat, si s'escau
- Replanteig de l'estructura. Reserves de passos d'instal·lacions i condicionants d'altres sistemes constructius
- Altres

DG I SISTEMA DE CONDICIONAMENTS, INSTAL·LACIONS I SERVEIS

- Ubicació dels elements
- Traçat de les xarxes
- Dimensionat, si s'escau

DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA

Es considera convenient completar la informació de l'estat actual de l'edifici amb documentació fotogràfica, ja sigui en un apartat propi, dins la resta d'informació gràfica o en la pròpia memòria descriptiva.

Comentado [A16]:

El projecte contindrà tants plànols com siguin necessaris per a la definició en detall de les obres. Les cotes dels plànols seran suficients per a la correcta comprensió arquitectònica del projecte i la justificació de les normatives que l'hi siguin d'aplicació

Comentado [A17]:

Amb indicació dels usos existents i proposats.

S'ha de poder identificar correctament l'abast de la intervenció i quina és l'actuació concreta en les diferents parts o elements, grafiant el que es substitueix, el que es manté i el que s'incorpora.

V. DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA, si s'escau

- Quan hi hagi intervenció en l'estructura: justificació d'haver comunicat les obres als ocupants i propietaris de l'edifici, si s'escau

Comentado [A18]:

En cas que ho requereixin les Ordenances municipals. Per exemple és obligatori per als municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona.