

# MEMORIA



**INDICE DE LA MEMORIA:**

- 1 MEMORIA DESCRIPTIVA:
  - 1.1 Objeto
    - 1.1.1 Antecedentes
    - 1.1.2 Objeto, encargo y proceso de proyecto
  - 1.2 Datos de la parcela
    - 1.2.1 El lugar
    - 1.2.2 Ocupación de la parcela
  - 1.3 Cumplimiento de la Normativa Urbanística Municipal
  - 1.4 Justificación de la propuesta
    - 1.4.1 Estado Actual. Planta baja.
    - 1.4.2 Intervenciones propuestas.
  - 1.5 Requisitos básicos. Justificación Cumplimiento de CTE.
    - 1.5.1. Seguridad en caso de incendio.
    - 1.5.2 Habitabilidad. Higiene, salud y protección del Medio Ambiente.
    - 1.5.3 Ahorro de energía y Aislamiento térmico.
    - 1.5.4 Seguridad en la utilización. Seguridad estructural, Protección contra el ruido.
  - 1.6 Resumen constructivo de memoria de calidades.
    - 1.6.1 Actuaciones previas y movimientos de tierra
    - 1.6.2 Carpintería exterior. metálica y vidrería
    - 1.6.3 Particiones y carpintería interior
    - 1.6.4 Revestimientos continuos, solados, alicatados y pintura.
    - 1.6.5 Instalaciones de Fontanería y Saneamiento
    - 1.6.6 Electricidad e iluminación.
    - 1.6.7 Control de calidad
- 2 CUADRO DE SUPERFICIES
- 3 RELACION DE NORMATIVAS VIGENTES
  - 3.1 Accesibilidad
  - 3.2 Seguridad y salud
  - 3.3 Otras Normativas
  - 3.4 Presupuesto



## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.1- OBJETO:

#### 1.1.1- ANTECEDENTES:

El pasado 27 de octubre fue publicado el Real Decreto-Ley 13/2009, de 26 de Octubre, por el que se crea el Fondo Estatal para el Empleo y Sostenibilidad Local, conocido coloquialmente como PlanE 2010 o Nuevo Plan E. Este fondo está destinado a financiar la realización de inversiones generadoras de empleo y actuaciones de carácter social de competencia municipal.

Los proyectos que podrán ser de hasta cinco millones de euros, se englobarán en las siguientes líneas: sostenibilidad económica, sostenibilidad ambiental y atención social.

Posteriormente, con fecha de 3 de Noviembre se publicó, en el B.O.E la resolución de 2 de Noviembre de 2009, de la Secretaría de Estado de Cooperación Territorial, por la que se aprueba el modelo para la presentación de solicitudes y condiciones para la tramitación de los recurso librados con cargo al fondo Estatal para el Empleo y la Sostenibilidad Local , creado por el Real Decreto- ley 13/2009 de 26 de Octubre.

#### 1.1.2- OBJETO. ENCARGO Y PROCESO DEL PROYECTO:

El Excelentísimo Ayuntamiento de Jumilla encarga a la sociedad Joype Alcotana S.L. la redacción del proyecto Básico y de Ejecución de la Reforma del Centro de Servicios Sociales. Este proyecto se enmarca dentro del Plan Español para el estímulo de la Economía del Empleo, conocido como Plan E, y su Fondo Estatal de Inversión Local.

A principio de Diciembre de 2.009 el Ayuntamiento de Jumilla, y en su nombre el teniente-alcalde D. Jesús Sánchez Cutillas, se pone en contacto con los redactores del presente Proyecto para la puesta en marcha del mencionado proyecto.



Se mantienen diversas reuniones con los Servicios técnicos de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento que proporcionan los datos del edificio en el que se enmarca la actuación.

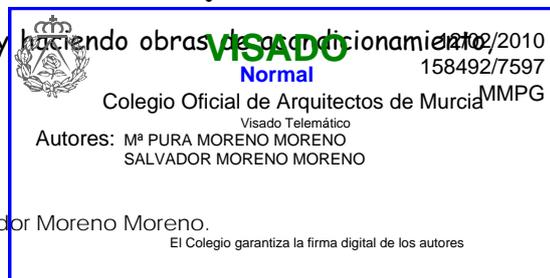
Asimismo se mantienen reuniones con D<sup>a</sup> Mariana Gómez Abellán, concejala de Asuntos Sociales del Ayuntamiento de Jumilla, puesto que la obra se realiza a instancias de la Concejalía de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Jumilla. Se puede enmarcar en el Capítulo II del Real Decreto-Ley 13/2009, en el Artículo 9, apartado i) La construcción, rehabilitación, adecuación o mejora de centros de servicios sociales, sanitarios, culturales y deportivos.

Se trata de un edificio de propiedad municipal en el que se han ido haciendo diferentes actuaciones puntuales a lo largo de los años. Es un edificio antiguo en planta baja, con cubierta de teja a dos aguas, una hacia el frente de la calle y otra hacia un patio ubicado en la parte posterior a donde dan diferentes estancias.

Actualmente el edificio en general se encuentra en buenas condiciones aunque su distribución y circulación interior es algo caótico y consecuencia de las diferentes intervenciones sufridas. Este hecho se ve incrementado por ser un edificio ocupado y usado por tres organismos diferentes: Asociación de vecinos, Asociación de tercera edad y Servicios Sociales propiamente dichos del Ayuntamiento.

En la parte situada más al Norte del edificio se enmarca los despachos y vestíbulo usados por la concejalía de Asuntos Sociales y el trabajador Social. Inmediatamente se encuentra el salón multiusos de la Asociación de tercera edad o Club de Pensionista. A esta sala sólo se accede desde el patio posterior. En la parte situada más al Sur se encuentra un despacho y el bar de esta misma asociación. Enclavada entre estos dos espacios se encuentra la Asociación de Vecinos, a cuyo interior, tras diferentes visitas al inmueble, los técnicos redactores no han podido acceder. Nos informan que el grado de mantenimiento de esta parte del edificio es bueno.

Aunque los tres organismos dependen de la misma concejalía, cada uno de ellos se ha venido adueñando de un espacio determinado y haciendo obras de acondicionamiento sin tener en cuenta la totalidad del edificio.



Los condicionantes iniciales no están especialmente fijados:

- 1.- El despacho usado por el trabajador social en principio puede desaparecer, por trasladarse al nuevo edificio de Centro de Día de Atención a mayores y enfermos de Alzheimer- cuya obra también se enmarca dentro de este fondo estatal para el empleo y la sostenibilidad local.
- 2.- Se deben acondicionar los aseos del bar que usan la asociación de tercera edad, que se encuentran en un mal estado de conservación. La necesidad de remodelar estos aseos se ve incrementada por el hecho de que tengan acceso únicamente desde el patio posterior.
- 3.-En general se trata de realizar un "lavado de cara" del edificio.

Los arquitectos redactores entendemos el encargo desde un primer momento como la necesidad de analizar el edificio, su caótica distribución actual y el uso que se le está dando y proponer intervenciones puntuales que lo mejoren en su globalidad.

A su vez desde el primer momento se plantea el encargo del proyecto de forma que se ajuste al presupuesto fijado para esta actuación en el fondo de inversión local. Por tanto las intervenciones a realizar no deben pasar el presupuesto prefijado.

Desde la primera visita conjunta al solar- técnicos con teniente alcalde y concejala de asunto sociales- se observa la incoherencia del enclave ocupado por la Asociación de vecinos, por estar enclavado entre los dos espacios usados por la Asociación de tercera edad. Este hecho hace que las personas mayores tengan que acceder a la sala multiusos- usada para baile, bingo, juego de cartas-comidas etc...- obligatoriamente desde el patio y no puedan aprovecharse de las ventajas de la barra y aseos que se encela otro lado del edificio.

Desde este primer momento se plantea la posibilidad de cambiar de ubicación la sala polivalente de la Asociación de tercera edad, por el espacio usado por la Asociación de vecinos, de forma que la sala polivalente de la Asociación de la tercera edad estuviese unida físicamente al bar y se permitiese por tanto la transición de un espacio a otro sin necesidad de salir al exterior.



A su vez desde este primer momento se plantea que la dificultad de esta posible actuación es que la Asociación de vecinos debe quedar con los mismos m<sup>2</sup> con los que cuenta actualmente.

Posteriormente se mantiene otra reunión con D<sup>a</sup> Mariana Gómez, en la que se le enseñan los primeros bocetos del edificio a nivel de anteproyecto.

Básicamente se aportan dos soluciones distintas:

1.- En la primera de ellas se opta por conservar lo máximo posible del estado actual. La actuación se concentra básicamente en la zona de aseos actuales, que están claramente sobredimensionados para el uso que tienen. Se diseñan unos nuevos aseos con acceso desde el interior que dejen una zona para una nueva cocina y un aseo independiente con acceso desde el patio para los ocupantes de la zona del edificio destinada a Asuntos Sociales propiamente dichos.

2.- En la segunda de las opciones se opta por una solución más global del edificio. Se apuesta por el cambio de ubicación entre la Asociación de vecinos y a sala polivalente de la tercera edad. Esto permite enclavar la cocina que se elimina del patio por se deplorable estado, en una zona intermedia entre el bar y la nueva sala polivalente de forma que dé servicio a ambas estancias y se pueda acceder libremente por el interior desde una estancia a la otra.

Tras unas consultas realizadas en el Ayuntamiento por D<sup>a</sup> Mariana, al día siguiente de la reunión, en conversación telefónica, nos comenta que la solución elegida por el Ayuntamiento es la segunda. Se opta pues de una vez por buscar una solución global al edificio para adecuarlo a su uso actual.

Debido a lo ajustado del plazo para la entrega del proyecto en base a lo dispuesto en el Fondo Local de Inversión Local, se decide que sean los técnicos redactores los que conforme vayan ajustando el presupuesto dándole absoluta prioridad a las intervenciones a realizar en la nueva cocina y aseos, vayan decidiendo qué otras actuaciones de mejora para el resto del edificio se pueden acometer.

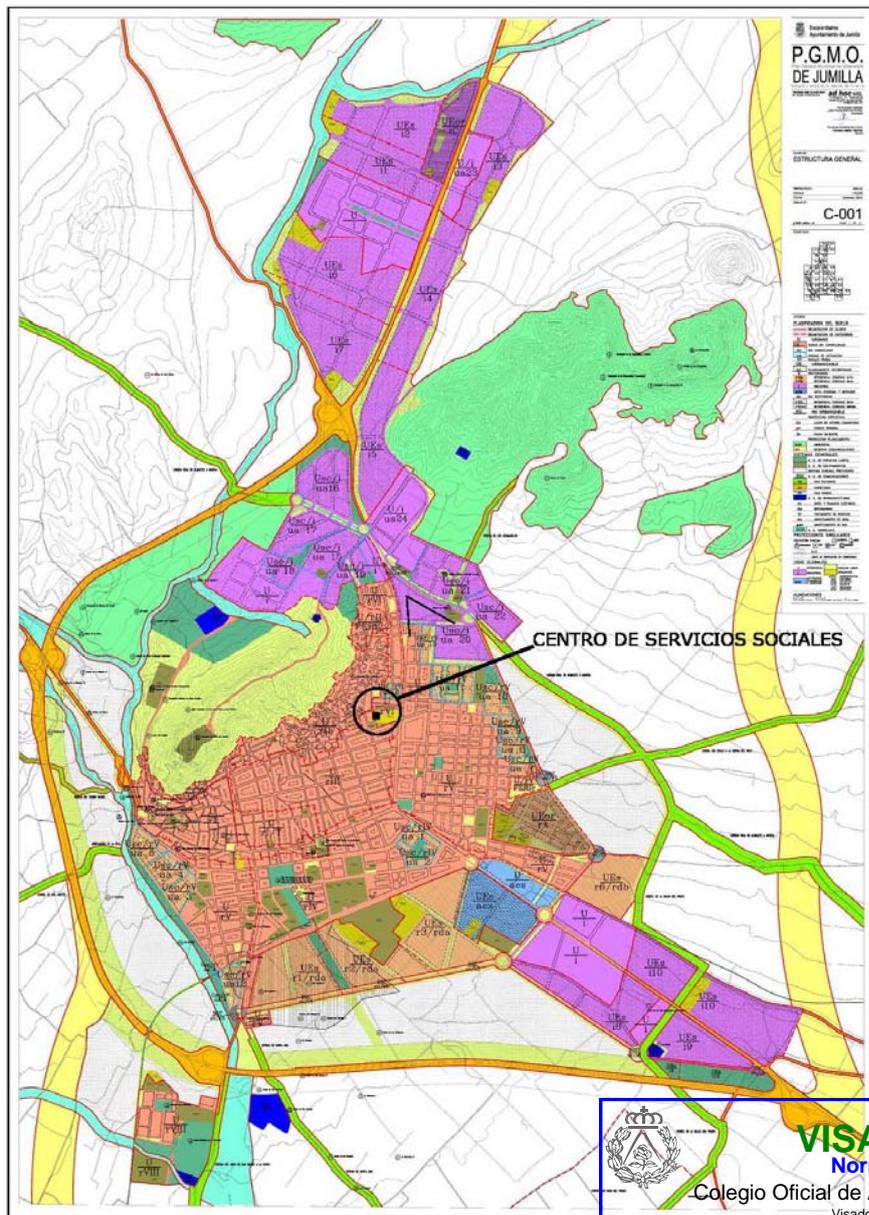


Se plantea la conveniencia de estudiar el posible solado del patio posterior, que con el derribo de la cocina puede quedar como un espacio muy utilizable para actos al aire libre, así como la conveniencia de lavarle la cara a la fachada del edificio, pintura de estancias interiores etc...

## 1.2. DATOS DE LA PARCELA. -

### 1.2.1. EL LUGAR.

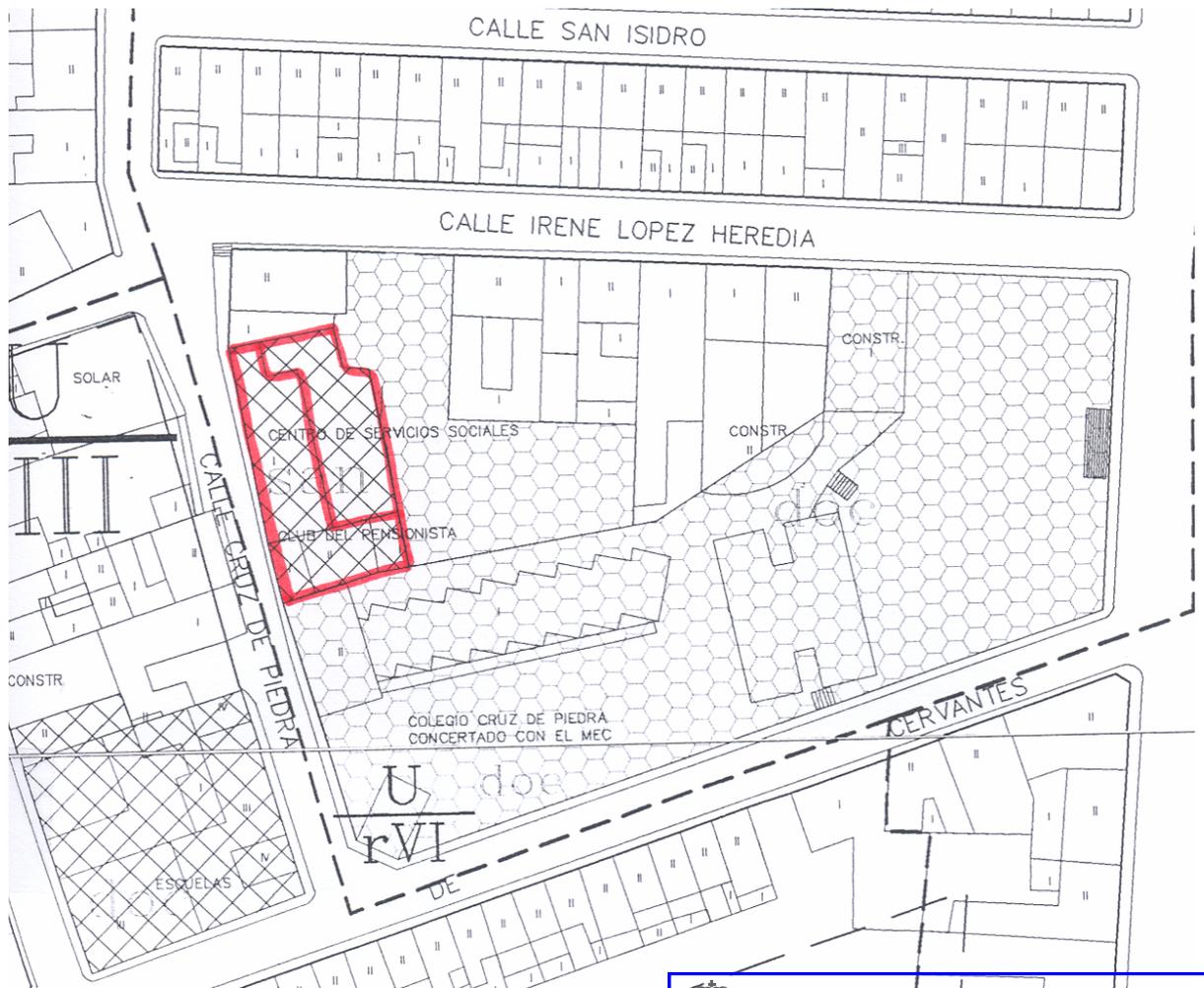
Se trata de un solar ubicado en un **lugar** privilegiado del municipio de Jumilla, dentro de la zona de expansión producida a finales del siglo pasado, al Noreste del casco antiguo primitivo, inmediato a los enclaves de la carretera de Yecla y al enlace con la circunvalación de la ciudad.



**VISADO** 12/02/2010  
Normal 158492/7597  
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG  
Visado Telemático  
Autores: M<sup>a</sup> PURA MORENO MORENO y SALVADOR MORENO MORENO  
Plano de Situación.  
El Colegio garantiza la firma digital de los autores

Esta zona - indudablemente urbana desde hace varias décadas - ha visto recientemente transformado su carácter, la etiología de sus edificaciones y su ambiente. Allí donde históricamente se habían ido implantando usos industriales colindando con la carretera de Yecla, se han ido produciendo recientemente sustituciones paulatinas para usos residenciales, comerciales y terciarios. Ya casi todos los edificios circundantes, algunos de muy reciente implantación, son modernas soluciones de viviendas en bloques, con locales comerciales, oficinas, garajes, etc.

El enclave en cuestión, ya situado y determinado por los Servicios del Ayuntamiento, es un edificio existente en la calle Cruz de Piedra Alta. Tiene un muy leve pendiente hacia al Sur a la que se va adaptando la construcción existente.



	<b>VISADO</b>	12/02/2010
	Normal	158492/7597
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
Autores: M <sup>a</sup> PURA MORENO MORENO		Plano de emplazamiento.
SALVADOR MORENO MORENO		

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

Para bien entender la singularidad de este edificio, en el ámbito urbano de la ciudad de Jumilla, procede hacer unas consideraciones previas de orden histórico.

Esta ciudad - "tránsito manchega-aragonesa" - se crea, en la alta Edad Media, en derredor y a expensas de su Castillo. Desde la cota alta del mismo, y siguiendo las pautas del "igual nivel", durante siglos, han ido apareciendo las arterias horizontales. Por este orden: primero la calle de las Cruces y el Calvario; después la calle del Loreto - hoy Canalejas -; más tarde la Corredera y calle de la Feria; seguidamente Barón del Solar y Avenida de Levante; la penúltima, la Avenida de los Reyes Católicos; la última la Avenida de la Libertad (a expensas del primitivo trazado del ferrocarril F.E.V.E.)...y la ultimísima, en producción, la Avenida del Cristo Amarrado.

A su vez de este casco antiguo, salían diversas arterias de comunicación con los municipios más cercanos: Yecla, Cieza y Murcia.

El solar de este Proyecto está ubicado en las proximidades de una de estas "arterias de salida", en concreto la de la Carretera- Avenida de Yecla, en el barrio denominado "Cuarto distrito".

Se trata de la zona más alta del municipio que bordea el cerro del Castillo.

Un barrio antiguo de casas bajas unifamiliares de bastante antigüedad, pero muy cerca de una de las arterias principales de la ciudad, la Avenida de Yecla. Por ello tiene una fácil accesibilidad de ambulancias para la actividad de Atención Social a Dependientes.

El entorno social es además muy adecuado para esta actividad, dado que existen una amplia población de edad avanzada en la zona, que utiliza el Centro como zona de reunión y encuentro, en definitiva la actividad Social.

Como han podido comprobar los técnicos redactores de este Proyecto in situ, la afluencia de personas mayores a la Asociación de tercera edad o Club del pensionista es muy elevada a lo largo de todas las horas del día.



### 1.2.2.-OCUPACION DE LA PARCELA .-

La utilización de la parcela viene dada por la propia edificación existente conformada a lo largo de los años por sucesivas obras, como se observa claramente en el interior por su desigual estado de mantenimiento.

Los programas de necesidades no son permanentes en el tiempo. Nunca. Y menos en Centros como el que nos ocupa. Por tanto la única pretensión de los arquitectos redactores ha sido racionalizar el uso interior del edificio, facilitando las circulaciones y evitando el paso forzoso por el patio para ir de unas estancias a otras.

Asimismo incluso se libera espacio de ocupación por la decisión, que se explicará más delante, de eliminar la actual cocina que se ubica en el patio.

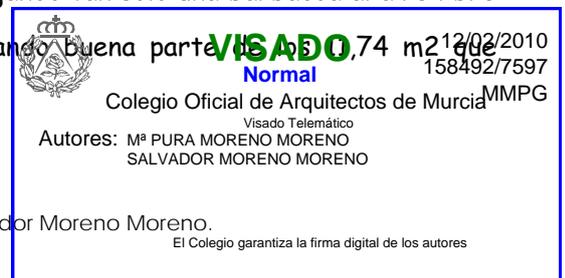


Foto de la actual cocina ubicada en el patio.

Tanto en la planta como en una visita al inmueble se observa con claridad que esta cocina es un "pastiche" enclavado en el patio. No tiene ninguna relación con el resto de edificación existente y su estado de conservación y mantenimiento es muy lamentable.

A su vez le resta un valioso al patio y crea unos rincones que no son más que "nidos de porquería".

Por todo ello se decide eliminarlo, dejando tan sólo una barbacoa al aire libre que pueda ser usada en los días soleados, y liberando buena parte del espacio que actualmente ocupa esta cocina.



### 1.3. - CUMPLIMIENTO NORMATIVA MUNICIPAL. -

El Plan General de Ordenación Urbana de Jumilla, con buen criterio, tiene una Normativa laxa en lo concerniente a la forma de ocupación y aprovechamiento de los terrenos y solares destinados a Equipamientos Públicos, y de propiedad municipal.

Se da libertad absoluta de alturas, edificabilidad y demás parámetros - densidad, ocupación, retranqueos etc. -.

Además este proyecto es una reforma de un edificio existente, en uso y propiedad municipal del que este Proyecto no modifica ninguno de sus parámetros fundamentales ( edificabilidad, alturas etc..) y lo único que hace es reducir unos 11,74 los m<sup>2</sup> de ocupación de parcela y de edificabilidad por la decisión de eliminar la cocina del patio.

Por tanto el Proyecto que nos contempla cumple estrictamente lo estipulado en dicha ficha.

Los Servicios Técnicos municipales y la concejalía de Asuntos Sociales ya han conocido este trabajo - en el nivel de ANTEPROYECTO- y, además de haber colaborado con sus sugerencias, han manifestado su conformidad.



#### 1.4. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.-

##### 1.4.1.- ESTADO ACTUAL. PLANTA BAJA-

El edificio actualmente tiene tres entradas distintas.

1.-La de la zona situada más al Norte por donde se accede a la zona usada por la concejalía de Asuntos Sociales. Esta zona actualmente se divide en un vestíbulo que sirve incluso de sala de espera, un despacho actualmente usado por el trabajador social y una sala algo más grande que es usada para reuniones y cursos en general

2.- La de la Asociación de vecinos que accede únicamente a dicha sala y a la que estos redactores no han podido acceder.

3.- La situada más al Sur que accede a la zona del bar y que es la entrada obligada- a través de este bar y del patio- para acceder a la sala polivalente de la Asociación de tercera edad, que sin embargo situada físicamente entre la Asociación de vecinos y la zona de Asuntos Sociales.

Desde la entrada se accede a un vestíbulo desde el que se puede acceder a mono derecha a un despacho de la Asociación de tercera edad, y subiendo dos peldaños al bar. El bar es relativamente amplio y dispone de una barra en la zona próxima a la entrada.

A través de todos estos espacios se puede acceder al patio "común" ubicado en la zona Oeste del edificio.

En este patio se ubican unas dependencias aledañas a la zona de Asuntos Sociales usadas por la Asociación de Alcohólicos Anónimos, recientemente remodeladas, y sobre las que, por tanto, se decide no actuar. También se ubica una cocina que ya ha sido objeto de comentarios en esta memoria.

En este patio, asimismo, se encuentra el acceso a los aseos situados en la parte posterior del bar, pero sin acceso directo desde éste.

El estado de conservación de estos espacios, como se ha mencionado, es muy desigual en los acabados. No se advierten problemas estructurales ni de humedad importantes. Hubo unas humedades en la sala polivalente de la Asociación de tercera edad pero fueron solucionados.



En términos generales, analizando el plano nº 2 de este Proyecto que grafía el estado actual del edificio y el plano nº 3 en el que se incorporan fotos del estado actual del edificio, es factible comprender y asimilar el estado actual y uso que se le da a las diferentes estancias.

#### 1.4.2. - INTERVENCIONES PROPUESTAS-

Es muy difícil describir globalmente la actuación prevista. En realidad se trata de reformar un edificio existente a base de pequeñas- o grandes- intervenciones puntuales en el mismo, que si bien están pensadas de forma global y es el conjunto de todas ellas las que confieren una mejora relativa al edificio existente, conviene ir explicando de una en una para una mejor comprensión de las mismas.

Esto es debido a que alguna de ellas son intervenciones que se concretan en una zona concreta, otras en unos acabados determinados que afectan a más de una zona etc...

Se describen a continuación las intervenciones propuestas en este Proyecto:

#### 1.- Cambio de Ubicación de Asociación de Vecinos y sala polivalente de la Asociación de tercera edad. Creación de puerta nueva en fachada a nueva Asociación de Vecinos.

Como ya se ha comentado es una de las decisiones más importantes de este Proyecto y ha sido tomado con el visto bueno del Ayuntamiento de Jumilla. Si bien provoca el inconveniente del cambio de ubicación de la Asociación de Vecinos, posibilita la conexión física del bar- y verdadero "alma mater" de dicha asociación- con la sala polivalente que vienen usando hasta ahora para todo tipo de eventos.

En un primer momento se nos comunicó que la Asociación de vecinos debía quedar con parecida superficie a la que tiene actualmente. La superficie actual de la Asociación de vecinos es de unos 80 m<sup>2</sup> y la de la sala polivalente de la Asociación de vecinos es de unos 66 m<sup>2</sup>.

Se decide finalmente no obstante dejar este tabique, por ser las superficies similares y porque de lo contrario, se dejaría un pilar en medio que dificultaría enormemente cualquier actividad que se celebrase en su interior.



Habría que acondicionar el local de la Asociación de vecinos de forma similar a su acabado actual. Para ello se incluye una partida alzada en el presupuesto pues estos técnicos no han podido acceder a esta asociación y por tanto desconocen los detalles de sus acabados.

Entre los pocos condicionantes previos que teníamos los redactores de este proyecto era del de ampliar un hueco de las ventanas existentes en la sala polivalente de la Asociación de tercera edad para que se pudiese acceder a la misma desde el exterior sin necesidad de cruzar por el bar y el patio. Se incluye una partida de puerta de acero inoxidable con vidrio de seguridad 3+3/6/4 para esto.

Con este cambio de ubicación, la sala polivalente usará el actual acceso de la Asociación de vecinos y el nuevo acceso necesario que se deberá ejecutar es que usará la Asociación de vecinos en su nueva ubicación.

## 2.- Creación de nueva cocina entre el Bar y la sala polivalente de la Asociación de vecinos. Nueva barra de bar.

Con el cambio de ubicación de la Asociación de vecinos se queda libre un espacio simétrico al del despacho pero al otro lado del vestíbulo que tiene un enclave estratégico por distintas cuestiones:

- 1.- Está situado dando a fachada por lo que dispone de luz natural.
- 2.- Está situado contiguo al vestíbulo de entrada por lo que es muy accesible para la entrada y salida de mercancía.
- 3.- Es contiguo a la vez tanto al espacio del bar en la zona donde actualmente está la barra como al nuevo espacio creado de sala polivalente donde se situaba la Asociación de vecinos.

Por tanto es el sitio indicado para ubicar una cocina que pueda dar servicio a estos dos espacios. La barra actual del bar que cuenta únicamente con máquina de café y que no dispone ni siquiera de frigorífico, podría quedarse en la misma ubicación, que es correcta, pero abastecida a través de una puerta desde esta nueva cocina.

Tan sólo es necesario girarla situándola paralela a fachada en vez de en su estado actual, para posibilitar la apertura de un hueco que sirva de acceso directo desde el bar a esta sala polivalente.



Se incluye en el presupuesto una partida para creación de esta nueva barra, ya que la actual se encuentra en un estado muy precario y para el alicatado de esta zona del bar. Se realizará de obra con encimera de granito, alicatándose la tabiquería hasta la altura de la encimera.

Esta cocina tendrá una puerta directa al vestíbulo de entrada para facilitar la entrada y salida de mercancía, puerta a la zona de la nueva barra del bar y puerta a la nueva sala polivalente. Todas estas puertas son nuevas y se incluyen en las partidas de carpinterías.

Esta cocina se alicatará y se amueblará con muebles bajos y altos, y electrodomésticos necesarios.

### 3.- Apertura de hueco desde el Bar a nueva Sala polivalente de Asociación de tercera edad.

En el sitio donde actualmente queda la barra del bar queda un frente de pared donde se puede abrir un hueco para posibilitar el acceso directo desde el bar hasta la sala polivalente sin necesidad de salir al patio.

Asimismo y con la reordenación de la zona de aseos del bar, se hace factible que estos aseos sirvan conjuntamente tanto al bar como a la sala polivalente, a través de esta puerta, sin necesidad de salir al patio.

Como este hueco a través de un muro de carga se debe disponer, con anterioridad a su apertura, de un dintel metálico con refuerzo metálico en las jambas, por ambos lados del muro, de forma que la apertura de este hueco no afecte en absoluto al trabajo sustentante de este muro de carga.

Se incluye en el presupuesto un partida para salvar el desnivel que queda entre la nueva cocina y la sala polivalente y la zona del bar que se encuentra ligeramente sobreelevada respecto a este nivel.

### 4.- Reordenación de zona de aseos.

En el emplazamiento actual de la los aseos- absolutamente sobredimensionados- se decide hacer una reforma integral.

Se proyecta una distribución totalmente nueva usando toda la superficie que ocupan actualmente los mencionados aseos y un almacén en desuso.



Se habilita un baño con acceso directo desde el patio para que se quede como el de uso de las personas de Asuntos Sociales. Se proyecta como aseo adaptado para minusválidos para que pueda cumplir para todo tipo de requisitos.

Asimismo el hecho de separar e independizar los baños de la Asociación de la tercera edad de los usados por los miembros de Asuntos Sociales fue una de las pocas solicitudes que manifestaron los miembros de esta Asociación.

Se aprovecha la fachada al patio que tiene esta zona para crear una pequeña cocina-almacén para uso de esta asociación. Con la eliminación de la cocina que ocupa el patio, los técnicos redactores de este Proyecto hemos creído conveniente no obstante dejar un pequeño espacio cubierto que haga factible el uso de este patio para comidas al aire libre. Nos han comunicado de esta asociación que frecuentemente realizan paellas, gazpachos al aire libre y que alrededor de semejante "evento" se provocan las charlas, risas y diversos "acontecimientos" de índole social.

Con la necesaria eliminación de la actual cocina del patio, por su deplorable estado y situación, no hemos querido eliminar la posibilidad de estas comidas de fraternización y hermanamiento de los miembros de esta asociación. Sin embargo creemos que la ubicación propuesta para esta nueva cocina es mucho más adecuada.

Esta cocina por tanto es en realidad el complemento de la barbacoa que se habilita en el patio. Dispondrá de frigorífico, muebles de almacenamiento y de una puerta de bandera que posibilite a una persona desde el interior abastecer- por ejemplo, de cervezas- a la gente situada en el exterior.

No dispondrá de fuego, ni de campana extractora, pues en realidad cuando cocinen en este sitio lo harán en la barbacoa, y si quieren cocinar en interior lo pueden hacer en la cocina de nueva creación en fachada, que también puede abastecer al patio a través tanto de la sala polivalente como del bar.

Esta reordenación de la zona de aseos se completa con la ejecución de unos nuevos aseos con acceso desde el interior del bar que facilite su uso desde todos los espacios disponibles por esta Asociación de tercera edad.



#### 5.- Deribo de Cocina de patio y creación de barbacoa de obra.

Como ya se ha comentado, el deplorable estado de conservación de esta cocina, su deficiente ejecución con techo de Uralita y su pésima situación que hace que surjan rincones en el patio que sólo sirven para que se almacenen restos- que perjudican muy seriamente la imagen de este patio- hace muy conveniente la eliminación física de esta cocina.

En su lugar, y si fuese posible usando la actual chimenea de esta cocina, que es la única parte que sí conserva cierto estado de conservación, se proyecta una barbacoa al aire libre. Todos los elementos necesarios para el buen uso de esta barbacoa de pueden almacenar en la cocina-almacén habilitado par este uso en la zona de los antiguos aseos que ha sido descrita en el anterior apartado.

#### 6.- Acondicionamiento del patio. Solado y ejecución de canalones. Monocapa.

El estado actual del patio es bastante deplorable. Se ha convertido en un espacio residual donde se acumula los restos y desperdicios. El hecho de que la actual cocina deje unos rincones innobles y su pobre acabado de asfalto no ayudan en absoluto a mejorar su imagen y por tanto a propiciar su uso.

Se intenta ennoblecer este espacio que puede ser muy utilizable y que tiene unas magníficas posibilidades de uso por su magnífica orientación y soleamiento.

Se decide solar todo este espacio de baldosa de barro cocido con tratamiento para exteriores colocada con junta. Se elimina la acera pues este patio ya no es paso obligado entre el bar y la sala polivalente.

Se seguirán las pendientes actuales hasta el único sumidero existente. Se creará de este mismo material un zócalo de 60 cm de altura en todas las paredes.

A su vez se decide incluir en el presupuesto una partida de ejecución de canalones de recogida de agua de la cubierta de teja. Esto es debido a que nos informan que cuando llueve el único sumidero existente no suele da abasto para eliminar todo el agua que cae a este patio (la que le llueve a su superficie más todo el agua que le viene del gran paño de cubierta inclinada de teja que desemboca en él) y que es frecuente que se embalse gran cantidad de agua en esta zona haciendo imposible la salida al patio cuando llueve.



Por tanto es conveniente ejecutar estos canalones y conducir todo esta agua directamente a algún conducto de saneamiento que habrá que descubrir en obra. De este modo aliviarnos en más de un 50% el agua que desembocará en el mencionado sumidero y que le cae a este patio.

Asimismo se incluye una partida de monocapa para este patio (incluyendo la pared de donde se habrá eliminado la cocina) a dar a partir del zócalo del alicatado de barro cocido.

Se eliminan unos tejadillos existentes de Uralita que también ostentan una imagen lamentable. En un primer momento se pensó en su sustitución por unos nuevos voladizos de madera, cubiertos de teja etc... Pero con las medidas adoptadas se ha eliminado la causa de su existencia: Se ha eliminado este patio como paso obligado entre el bar y la sala polivalente de la Asociación de tercera edad y se ha eliminado con los canalones de buena parte del agua que cae en el patio cuando llueve. En un futuro y si se viese necesaria su ejecución se podría plantear la ejecución de un vuelo que continuase el mismo plano actual de tejas a base de vigas de madera. No se incluye esta partida en este proyecto por lo ajustado del presupuesto.



Asimismo se contempla una partida para la ejecución de una mesa y bancos corridos de obra acabados en piedra artificial.

### 7.- Mejora y acondicionamiento de fachada.

El estado actual de la fachada también deja bastante que desear. Por ello se decide insertar una partida de remodelación de la fachada.



Esta remodelación consistirá básicamente en la sustitución del zócalo actual que se forma de azulejo de color verde por uno de piedra artificial. Desde ahí hasta la coronación del edificio se aplicará un monocapa raspado. Se ejecutará de forma que el recercado de las ventanas y entradas y el color o colores sean homogéneos a lo largo de toda la fachada, de forma que pese a los saltos que tiene la fachada debido a la pendiente, se perciba todo el edificio de forma inequívoca como un único elemento.

Se incluyen en el presupuesto cuatro unidades de letreros de acero inoxidable de tamaño de 1x0,5m que indique las diferentes entradas de que constará el edificio: Asuntos sociales, Asociación de vecinos, sala polivalente de la Asociación de vecinos y bar de esta misma Asociación.

Se incluye también en el presupuesto una partida de pintado de la cerrajería metálica que protege las ventanas de fachada.

8.- Sustitución de algunas carpinterías de fachada para imagen del edificio y de una interior que se encuentra en muy mal estado.

Se decide sustituir las carpinterías de acceso a las tres dependencias principales: Asuntos Sociales, Club del pensionista y Asociación de Vecinos. Se diseñan unas carpinterías con las letras que forman cada uno de esos nombres para intentar modernizar la imagen del edificio y homogeneizar el aspecto de estas entradas que actualmente, perteneciendo al mismo edificio, tienen un aspecto totalmente distinto. Se realizarán en hierro y con cristal de seguridad 3+3/6/4.

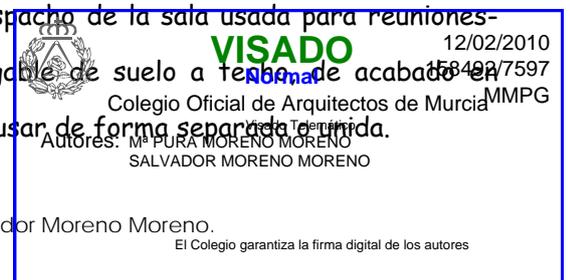
Se aprovecha para sustituir también la carpintería de acceso al bar que se encuentra muy deteriorada. Se hará del mismo material que las de exterior pero sin logo.



9.- Derribo de pared que divide el despacho del agente social y la sala de reuniones y colocación de mampara desplegable.

Por indicación de la concejala de Asuntos Sociales, D<sup>a</sup> Mariana Gómez, el agente social que ocupa el despacho de fachada de la zona de Asuntos Sociales se va a trasladar al nuevo Centro de Día que se va a ejecutar en las proximidades y cuya obra también se incluye en este fondo de inversión local.

Pretenden que este espacio quede con la forma más versátil posible, por lo que se decide eliminar el tabique que separa el despacho de la sala usada para reuniones-conferencias y se sustituye por una mampara plegable de suelo a techo de acabado en madera, de forma que estos dos espacios se puedan usar de forma separada o unida.



#### 10.- Pintura de todo el interior del edificio.

Por último se incluye una partida para pintar todo el interior del edificio con pintura plástica con acabado en microgota. Las paredes se pintarán en blanco y en los techos la D.F. elegirá color vivos.

Se pintarán también las cerrajerías metálicas de exterior que se encuentran en mal estado así como las carpinterías por las que no se opta por su sustitución.

#### 11.- Creación de rampa de acceso a bar desde el vestíbulo para salvar desnivel actual y cambio de ubicación de puerta de despacho de Asociación de tercera edad.

Según la Normativa Autonómica - Orden de 15 de Octubre de 1991 " Construcción: Supresión de barreras arquitectónicas en espacios públicos y edificación " y Ley 5/1995 - es obligado en edificios públicos el libre acceso de todas las personas discapacitadas a todas las zonas públicas del edificio.

Se decide eliminar los molestos escalones de entrada a este bar ( que se observan en la foto usada en la página anterior de esta memoria) y sustituirlos por una rampa de acceso.

Para facilitar la creación de esta rampa, resulta necesario cambiar de ubicación la actual entrada al despacho usado por esta asociación, de tal forma que queda enfrente con la de acceso a la nueva cocina.

Se incluye una partida de doble pasamanos de acero inoxidable a cada lado.

#### 12.- Ampliación y mejora de la instalación eléctrica e iluminación necesaria para dar servicio a lo proyectado.

Se estudiará pormenorizadamente la instalación eléctrica actual- los técnicos redactores no hemos tenido acceso a los cuadros existentes- y se ampliará convenientemente para dar servicio a los nuevos aseos y cocina proyectada, así como a nuevos mecanismo que pudiesen resultar necesario para el correcto funcionamiento del edificio remodelado.



Se incluyen unas partidas de iluminación de las zonas que se reforman integralmente como nueva cocina, aseos etc...

### 13.- Ampliación y mejora de la instalación de fontanería y saneamiento existente.

Se realizarán desde la distribución existente las obras para abastecer a la nueva cocina y aseos proyectados.

Se estudiará el estado de mantenimiento del tubo de saneamiento del tubo que sale del sumidero del patio por si resultase necesario desembozarlo introduciendo una manguera de agua a presión.

### 14.- Revisión, cambio de ubicación y conexión de desagüe de máquinas de Aire Acondicionado.

Actualmente todo el edificio cuenta con máquinas de Aire Acondicionado, aunque se nota que las mismas han ido "apareciendo" poco a poco conforme a las posibilidades de sus ocupantes.

Nos comunican que el estado de funcionamiento de estas máquinas es correcto, por lo que no se proyecta una nueva instalación.

Se crea una partida para la revisión y puesta a punto de las mismas así como otra para posibilitar la reordenación de las máquinas exteriores que dan al patio, que tienen una distribución caótica y la conexión del desagüe las mismas al saneamiento.

### 15.- Revisión del estado de extintores y señalización de recorridos de evacuación.

Se crea una partida de revisión de los extintores existentes para comprobar su estado. Se pondrán en perfecto estado de mantenimiento y se incluirá uno en la nueva cocina.

Se crea asimismo una partida de señalización de recorridos de evacuación.



## 1.5 REQUISITOS BÁSICOS. PRESTACIONES DEL EDIFICIO.

### CUMPLIMIENTO DEL CODIGO TECNICO DE LA EDIFICACION. (CTE).

El Real Decreto 314/2.006 de 17 de marzo aprobaba el Código Técnico de la Edificación- CTE. Este Código es el marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad.

En el punto 3 del artículo 2 de este Código que habla del ámbito de aplicación del mismo se estipula lo siguiente:

*“ 3.- Igualmente, el CTE se aplicará a las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes siempre y cuando dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y , en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados.*

*La posible incompatibilidad de aplicación deberá justificarse en el Proyecto y, en su caso, compensarse con medidas alternativas que sean técnica y económicamente viables”.*

La intervención solicitada por el Ayuntamiento para esta obra es el acondicionamiento y mejora en general de los acabados de esta edificación.

**El conjunto de las actuaciones previstas que se deciden realizar en esta reforma se hacen en el sentido de mejorar el cumplimiento de este Código.**

Sin embargo, no se puede, por no disponer de suficiente partida presupuestaria, justificar si el edificio cumple íntegramente este CTE. No se toca la fachada (más que para “lavarle la cara”) aplicando un monocapa sobre ella. No se cambian las carpinterías de fachada salvo para abrir un nuevo hueco. No se toca para nada la estructura del edificio. No se cambia la distribución interior salvo algunas intervenciones puntuales.

Se justifica la incompatibilidad de la aplicación íntegra de este CTE en este Proyecto, y no podemos justificar el cumplimiento de todos los requisitos básicos de seguridad de las que versa este Código técnico, aunque se compensan, tal y como se especifica en el mencionado artículo, con otras “medidas alternativas” que sí “son técnica y económicamente viables” y que mejoran sustancialmente muchos de los requisitos establecidos.



### 1.5.1.- SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO.

Conforme a lo establecido en DB-SI, se ha intentado reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de los edificios sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, asegurando que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

Para ello se eliminan escalones que dificultan la salida de la zona del bar.

Se ubican los nuevos extintores donde es necesario y se revisará el estado de los existentes. Asimismo se crea una partida de señalización de los mismos, de recorridos de evacuación etc...

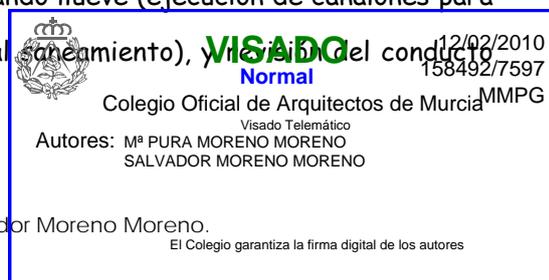
Estas actuaciones se enmarcan dentro las "medidas alternativas" que "mejoran sustancialmente" algunos de los requisitos establecidos, pero en cualquier caso, tal y como se ha explicado con anterioridad este Proyecto no justifica el cumplimiento íntegro del DB-SI, por el artículo 2-3 del CTE.

### 1.5.2.- HABITABILIDAD. HIGIENE, SALUD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

Conforme a lo establecido en el DB-HS con respecto a higiene, salud y protección del medio ambiente, se ha intentado que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior de los edificios y que éstos no deterioren el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

El conjunto de la edificación dispone de medios que impiden la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones, de medios para impedir su penetración o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños, de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo.

En este sentido con las actuaciones que se proponen en el patio para eliminar los encharcamientos que se producen en el mismo cuando llueve (ejecución de canalones para que todo el agua de la cubierta vaya directamente al saneamiento), y **el conducto**



del sumidero del patio, se intenta aproximar el edificio existente a lo dispuesto en esta DB-HS.

Asimismo se proyectan ventilaciones para las dos zonas que se reforman íntegramente, la cocina de fachada y los aseos.

Estas actuaciones se enmarcan dentro las "medidas alternativas" que "mejoran sustancialmente" algunos de los requisitos establecidos, pero en cualquier caso, tal y como se ha explicado con anterioridad este Proyecto no justifica el cumplimiento íntegro del DB-HS, por el artículo 2-3 del CTE.

### 1.5.3. AHORRO DE ENERGIA Y AISLAMIENTO TERMICO.

Conforme a lo establecido en el DB-HE, se ha intentado conseguir un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

Se racionaliza el uso de la energía por la disposición de tomas de agua caliente para lavavajillas, para que se pueda habilitar este tipo de electrodoméstico con entrada de agua caliente lo que mejora sustancialmente la eficiencia de estos aparatos.

Esta actuación se enmarca dentro las "medidas alternativas" que "mejoran sustancialmente" algunos de los requisitos establecidos, pero en cualquier caso, tal y como se ha explicado con anterioridad este Proyecto no justifica el cumplimiento íntegro del DB-HE.

### 1.5.4.-SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN.

El proyecto se ajusta a lo establecido en DB-SU en lo referente a la configuración de los espacios, los elementos fijos y móviles que se instalan en el edificio, de tal manera que puedan ser usados para los fines previstos reduciendo a límites aceptables el riesgo de accidentes para los usuarios.

### 1.5.5.SEGURIDAD ESTRUCTURAL. PROTECCION CONTRA EL RUIDO.

Conforme a lo expuesto en este mismo apartado este Proyecto no puede justificar el cumplimiento de estas dos normativas del CTE por tratarse de un edificio existente en el que no se incluye ninguna partida relacionada con una posible modificación de la estructura ( DB-SE de seguridad estructural) ni de mayor aislamiento en fachada ( DB-RR de protección contra el ruido), por no resultar necesario debido al buen estado de conservación



de la estructura y de la fachada del mismo. Los niveles de confort y habitabilidad interiores respecto al ruido son elevados por dar a una calle en la que el tráfico rodado es prácticamente inexistente.

## 1.6 RESUMEN CONSTRUCTIVO Y MEMORIA DE CALIDADES.

### 1.6.1 ACTUACIONES PREVIAS.

Se procederá al vallado perimetral del solar y a la señalización del mismo, como medida de seguridad, para evitar la entrada a toda persona ajena a la obra.

### 1.6.2 CARPINTERIA EXTERIOR Y METALICA. VIDRERIA

La carpintería exterior que se cambia se realiza acero inoxidable con perfiles especiales, completo de herrajes, excepto la nueva puerta a la nueva Asociación de vecinos que se será de acero inoxidable. De este tipo de puertas se plantean tres unidades, las dos exteriores que servirán de entrada a la Asociación de vecinos y la que se sustituye por la actual de madera de acceso al bar.

Las que se proyectan en el patio (puerta de bandera de cocina y de nuevo aseo), la que separa el bar de la nueva sala polivalente ( en nuevo hueco que se abre) así como la que separa la cocina de esta sala polivalente se ejecutarán de aluminio lacado en blanco.

Se ajustarán a las siguientes especificaciones:

- Atenuación acústica mínima de 10 dB
- Coeficiente de transmisión térmica k mayor o igual a 5 kcal/h.m<sup>2</sup>°C
- Permeabilidad al aire inferior a 20 m<sup>3</sup>/h.m<sup>2</sup>
- Será estanca al agua de lluvia o nieve, tanto el elemento en sí, como en las uniones con fábricas; será resistente e indeformable e la acción del viento y al peso propio así como a la agresión ambiental.

El acristalamiento exterior será de doble luna con cámara de aire intermedia y de espesores justificados. Se dispone de vidrio de seguridad ( 3+3-6-4) en las que dan a la calle en todas ellas.



### 1.6.3 PARTICIONES Y CARPINTERIA INTERIOR

Las divisiones interiores se realizarán en fábrica de ladrillo de 7 cm, revestida con guarnecido de yeso.

El resto de puertas de paso serán de madera con lámina de formica embutida y enrasada. El canteado será visto de madera. Los herrajes y manillas serán de forma cuadrangular cromadas imitación de acero inoxidable y los mecanimos serán de accionamiento por ambas caras y resbalón.

Todas las puertas serán de marca nacional de calidad y llevarán la marca impresa en el canto de la hoja.

Se dispone de una partida de tablero compacto fenólico tipo trespa sobre carpintería de acero inoxidable para la subdivisión interior de los aseos. Las puertas de los urinarios se realizarán del mismo material.

### 1.6.4 REVESTIMIENTOS CONTINUOS, SOLADOS, ALICATADOS Y PINTURA

#### REVESTIMIENTOS

Los paramentos interiores, que no vayan alicatados se revestirán con enlucido de yeso blanco tendido a la llana a buena vista.

En los paramentos exteriores ( patio y fachada) se aplicará un monocapa raspado de color a elegir por D.F.

#### PINTURA

Se aplicará pintura plástica de gotelé de color a elegir por la D.F en paramentos horizontales e idéntica en superficies verticales de todas las dependencias. En la cerrajería y carpintería metálica se aplicará pintura antioxidante "OXIRON" o similar, para garantizar un buen comportamiento y durabilidad.



#### ALICATADOS.

En los locales húmedos se dispondrá alicatado hasta techo de azulejo de color 20x20 cm o similar pegado con pegamento sobre enfoscado. Se deben alicatar los aseos y la cocina. La D.F. definirá su despiece con uso de hasta 5 colores distintos.

En la fachada se dispondrá un zócalo de tamaño similar al existente de azulejo, pero de piedra artificial.

#### SOLADOS.

Aparecen dos nuevas zonas de solado en el edificio.

La zona de patio se solará con baldosa de barro cocido colocado con junta. Se alicatará del mismo material hasta 60 cm en el patio.

La nueva rampa a ejecutar desde el vestíbulo a la zona de bar se solará con un terrazo lo más similar al usado en el resto de estas dependencias.

#### FALSO TECHO.

Los falsos techos, donde sea necesario su sustitución por su deficiente estado de conservación, y en los aseos y cocinas serán de placa de escayola con acabado a elegir por D.F. en los aseos.

#### 1.6.5 INSTALACIONES DE FONTANERÍA y SANEAMIENTO

La instalación de fontanería contará con redes de distribución de agua fría y caliente. La red general de suministro de agua fría y caliente será de cobre o polipropileno, los aparatos sanitarios serán de porcelana del país, siendo la grifería cromada tipo monomando y llaves de corte independientes por local húmedo y aparato.

Todas las nuevas instalaciones serán registrables en su recorrido por patinillos y por falsos techos. Los desagües y la red de saneamiento será de PVC. En los baños de acceso público en general, se colocarán seca manos, dosificadores de jabón y el conjunto de accesorios. Las uniones en tuberías de distintos materiales se realizarán con manguitos anti-galvánicos.



#### 1.6.10 INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD E ILUMINACION.

Todas las obras de instalación nuevas se efectuarán de acuerdo con el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, instrucciones complementarias, así como las Normas de la Compañía Suministradora.

Tanto las líneas repartidoras como las derivaciones individuales serán con conductos de cobre tipo VV 0,6/1KV, siendo la canalización respectiva bajo tubo de acero y tubería de PVC rígido.

La sección mínima a emplear será de 2,5 mm<sup>2</sup> en instalaciones de toma de corriente y 1, 5 mm<sup>2</sup> en instalaciones de alumbrado. En lo referente a los conductos de cobre y las tuberías de PVC, convendría que estos fueran del tipo libre de halógenos.

Como norma general, los nuevos mecanismos deberán ser de montaje empotrado y de montaje superficial, debiendo contar todos los enchufes con toma de tierra.

Como protección a los circuitos, contra sobrecargas, cortocircuitos y derivaciones, se colocarán en los cuadros de distribución, los interruptores automáticos magneto-térmicos y diferenciales correspondientes. Se colocarán interruptores diferenciales de 30 mA tipo Siemens o similar, excepto en aquellos receptores en los que sea conveniente la instalación de diferenciales de 300 mA (ordenadores, montacargas, aire acondicionado y maquinaria en general).

Asimismo deberá contar con la aprobación correspondiente de la Delegación de Industria, previa aprobación de esta Dirección General, y contará con el correspondiente proyecto y dirección, redactado por Técnico titulado competente, si así fuera necesario y en todo caso con el boletín de instalador autorizado para contratación con la Compañía Eléctrica.

En zonas donde no existan ventanas ni huecos de ventilación natural, el nivel de iluminación no será inferior en ningún caso a 500 Lux. Cuando la diferencia de nivel de iluminación, entre dos locales contiguos sea superior al 20%, el nivel del menos iluminado de ambos no será inferior a 200 Lux.

El color aparente (temperatura de color) de las lámparas para cada local, según su nivel de iluminación será el siguiente:



Hasta 500 Lux	Luz cálida
De 500 a 1.000 Lux	Luz cálida y luz intermedia
Como niveles de iluminación mínima, según zonas, se definen las siguientes:	
Áreas de trabajo: despachos, oficinas	500/ 700 Lux
Áreas de servicios	300 Lux
Área de aparcamiento	50/ 100 Lux

Los niveles indicados de iluminación, están referidos a condiciones de servicio después de 200 horas de funcionamiento, por lo que al hacer la recepción de la obra, deberán obtenerse dichos valores incrementados en un 25%. Todas las instalaciones serán registrables mediante patinillos y falsos techos. Los cuadros generales de mando y protección se ubicarán en locales al efecto.



### 1.6.16 CONTROL DE CALIDAD.

Sobre este proyecto se realizarán:

A. CONTROL TÉCNICO necesario para la obtención de un póliza de Seguro Decenal de Daños, de acuerdo con la legislación vigente.

B. CONTROL DE CALIDAD.

EL CONTROL TÉCNICO de la promoción contará con las siguientes fases:

1ª Fase.

Revisión y Análisis de Proyecto en cuanto a cerramientos exteriores, y acabados.

2ª Fase.

Control de la Ejecución de los apartados descritos en la 1ª fase, con la finalidad de garantizar su correcta ejecución y su cumplimiento con la normativa vigente.

El Control Técnico lo realizará una empresa homologada al efecto.

En el CONTROL DE CALIDAD se controlarán:

- Los materiales que constituyen las unidades analizadas en el Control Técnico así como otros materiales que por sus características especiales o por su representatividad considere la Dirección Facultativa.

- Las instalaciones.

- Control de montaje de las instalaciones.

- Se realizarán pruebas de funcionamiento.



## 2 CUADRO DE SUPERFICIES

SUPERFICIES UTILES PLANTA BAJA		
1	Despacho funcionario Servicios Sociales	19,97 m <sup>2</sup>
2	Sala de Servicios Sociales	44,50 m <sup>2</sup>
3	Vestíbulo y Sala de Espera	21,58 m <sup>2</sup>
4	Sala Club del Pensionista	68,30 m <sup>2</sup>
5	Asociación de Vecinos	68,50 m <sup>2</sup>
6	Vestíbulo Club del Pensionista	7,82 m <sup>2</sup>
7	Despacho	12,20 m <sup>2</sup>
8	Bar-Cafetería	65,08 m <sup>2</sup>
9	Alcohólicos Anónimos	22,25 m <sup>2</sup>
10	Patio	158,00 m <sup>2</sup>
11	Cocina interior	11,60 m <sup>2</sup>
12	Cocina exterior	5,32 m <sup>2</sup>
13	Distribuidor Aseos	1,22 m <sup>2</sup>
14	Aseo Masculino	7,05 m <sup>2</sup>
15	Aseo Femenino	10,86 m <sup>2</sup>
16	Aseo Minusválidos	3,82 m <sup>2</sup>

## RESUMEN GENERAL DE LA ACTUACIÓN

SUP. REFORMA INTEGRAL	40,00 m <sup>2</sup>
TRATAMIENTO FACHADA PRINCIPAL	120,00 m <sup>2</sup>
TRATAMIENTO FACHADA PATIOS	175,00 m <sup>2</sup>
SUP. TRATAMIENTO SUPERFICIAL DE PATIO	158,00 m <sup>2</sup>

### 3 RELACION DE NORMATIVAS VIGENTES

#### 3.1 ACCESIBILIDAD

#### ORDEN DE 15 DE OCTUBRE DE 1991 DE LA CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, OBRAS PÚBLICAS Y MEDIO AMBIENTE SOBRE ACCESIBILIDAD EN ESPACIOS PÚBLICOS Y EDIFICACIÓN

##### **CAPITULO III**

##### *Barreras en edificación*

Umbral El Proyecto cumple

*1-La altura del umbral para acceder desde el exterior al interior de una edificación no es mayor de 3 centímetros. Se redondeará o achaflanará el borde del mismo y su anchura no será menor de 0,90 metros.*

*2. En casos técnicamente justificados, se admitirá un peldaño único con altura máxima de 12 centímetros, salvada mediante un plano inclinado de pendiente no mayor del 30 por ciento (30%) y anchura no menor de 0,90 metros.El desnivel máximo de 12cm resuelto mediante un plano inclinado con pendiente inferior al 30%.*

Puertas .El Proyecto cumple

*1. Las puertas de acceso del exterior al interior de un edificio tendrán una anchura libre de paso no menor de 0,80 metros.*

*2. Las hojas de dichas puertas serán de fácil manejo y no giratorias. Se admitirán puertas correderas de accionamiento automático. Las puertas giratorias sólo se permitirán cuando anexa a ellas haya otra puerta de mecanismo adaptado.*

*3. Los mecanismos de apertura serán de manivela u otro sistema fácilmente asible y accionable.*

Los accesos a los portales se realizan a través de una puerta doble de dimensiones 0,80m cada hoja. La apertura se realiza mediante manivela. El Proyecto cumple.

Rampas:

*8.1.- En itinerarios adaptados las rampas tendrán una anchura libre mínima de 1,20 metros y pendiente máxima del 6%.*

La rampa que se crea de acceso al bar tiene menos del 6% de pendiente y una anchura de 2,10 m. Por tanto el Proyecto cumple.

Aseos, duchas y vestuarios:



10.- En todos los edificios e instalaciones de uso público (...) habrá al menos un aseo completamente adaptado accesible mediante itinerario adaptado.

El proyecto cumple pues se diseñan dos baños adaptados, uno dando al patio para los Asuntos Sociales y otro en el bar. Los itinerarios para llegar a ellos son adaptados y en el caso de el del bar, que no lo era, se ha dispuesto una rampa para corregirlo.

**LEY 5/1995, DE 7 DE ABRIL, DE CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS Y PROMOCION DE LA ACCESIBILIDAD GENERAL. COMUNIDAD AUTONOMA DE LA REGION DE MURCIA.**

*Artículo 12- Accesibilidad en edificios, instalaciones y servicios de uso público.*

*1.-a) Existirá al menos un itinerario adaptado que comunique todas las estancias o dependencias del acceso no restringido al público con el exterior y en todo caso con la vía pública.*

El proyecto cumple. Para ello se habilita una partida de creación de rampa de forma que se eliminen los dos escalones de acceso al bar.

### 3.7 SEGURIDAD Y SALUD

En base al Real Decreto 1627/1997, de 24 de Octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción y en aplicación del Art. 4 al incluirse el presente Proyecto en uno de los supuestos dado que el Presupuesto de Contrata es inferior a los 180.000 €, se establece la obligatoriedad de la realización de un Estudio Básico de Seguridad y Salud.

El Estudio Básico de Seguridad y Salud se incluye como anexo a este Proyecto de Ejecución y será desarrollado según el artículo 5 de la citada Norma.

### 3.8 OTRAS NORMATIVAS

"De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1º A). Uno, del Decreto 462/1971, de 11 de marzo, en la redacción del presente proyecto se han observado las normas vigentes aplicables sobre construcción".

0) NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

0.1) NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Ordenación de la edificación

LEY 38/1999, de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado

B.O.E.: 6-NOV-99

MODIFICADA POR:

34

Arquitectos  
Maria Pura Moreno Moreno y Salvador Moreno Moreno.



Modificación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación

Artículo 105 de la LEY 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales,  
Administrativas y del Orden Social, de Jefatura del Estado

B.O.E.: 31-DIC-02

Código Técnico de la Edificación

REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda

B.O.E.: 28-MAR-06

1) ESTRUCTURAS

1.1) ACCIONES EN LA EDIFICACIÓN

Norma Básica de la edificación-NBE-AE-88 "Acciones en la edificación"

REAL DECRETO 1370/1988, de 11 de noviembre, del Ministerio de Obras Públicas y  
Urbanismo

B.O.E.: 17-NOV-88

Derogada por el Código Técnico de la Edificación.

REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo B.O.E.: 28-MAR-06

Norma de Construcción Sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02)

REAL DECRETO 997/2002, de 27 de septiembre, del Ministerio de Fomento

B.O.E.: 11-Oct-02

1.2) ACERO

Norma Básica de la edificación "NBE EA-95" estructuras de acero en edificación

REAL DECRETO 1829/1995, de 10 de noviembre, del Ministerio de Obras Públicas,  
Transportes y Medio Ambiente

B.O.E.: 18-ENE-96

Derogada por el Código Técnico de la Edificación.

REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo B.O.E.: 28-MAR-06

1.3) FÁBRICA DE LADRILLO

Norma Básica de la edificación "NBE-FL-90" muros resistentes de fabrica de ladrillo

REAL DECRETO 1723/1990, de 20 de diciembre, del Ministerio de Obras Públicas y  
Urbanismo

B.O.E.: 4-ENE-91

Derogada por el Código Técnico de la Edificación.

REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo B.O.E.: 28-MAR-06

1.4) HORMIGÓN

Instrucción de Hormigón Estructural "EHE"

REAL DECRETO 2661/1998, de 11 de diciembre, del Ministerio de Fomento

B.O.E.: 13-ENE-99

1.5) FORJADOS

Instrucción para el proyecto y la ejecución de forjados unidireccionales de hormigón  
estructural realizados con elementos prefabricados (EHE)

REAL DECRETO 642/2002, de 5 de julio, del Ministerio de Fomento

**VISADO**  
Normal 158492/7597  
Visado Telemático  
Autores: M<sup>a</sup> PURA MORENO MORENO  
SALVADOR MORENO MORENO  
MMPG

B.O.E.: 06-AGO-02

Corrección de errores: B.O.E. 30 Nov 2002

Fabricación y empleo de elementos resistentes para pisos y cubiertas  
REAL DECRETO 1630/1980, de 18 de julio, de la Presidencia del Gobierno  
B.O.E.: 8-AGO-80

Actualización de las fichas de autorización de uso de sistemas de forjados  
RESOLUCIÓN de 30-ENE-97, del Ministerio de Fomento  
B.O.E.: 6-MAR-97

## 2) INSTALACIONES

### 2.1) AGUA

Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua  
ORDEN de 9-DIC-75, del Ministerio de Industria y Energía  
B.O.E.: 13-ENE-76

Derogada por el Código Técnico de la Edificación.

REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo B.O.E.: 28-MAR-06

### 2.4) CALEFACCIÓN, CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios (RITE) y sus Instrucciones técnicas complementarias (ITE) y se crea la comisión asesora para instalaciones térmicas de los edificios.

REAL DECRETO 1751/1998, de 31 de julio, Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 5-AGO-98

Corrección errores: 29-OCT-98

Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG-01 a 11

REAL DECRETO 919/2006, de 28 de julio

B.O.E.: 4-SEPT-06

Instrucción técnica complementaria MI-IP 03 "Instalaciones petrolíferas para uso propio"

REAL DECRETO 1427/1997, de 15 de septiembre, del Ministerio de Industria y Energía

B.O.E.: 23-OCT-97

Corrección errores: 24-ENE-98

### 2.5) ELECTRICIDAD

Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e instrucciones Técnicas Complementarias (ITC) BT 01 a BT 51

REAL DECRETO 842/2002, de 2 de agosto, del Ministerio de Ciencia y Tecnología

B.O.E.: suplemento al nº 224, 18-Sep-02

Anulado el inciso 4.2.C.2 de la ITC-BT-03 POR:  
Sentencia de 17 de febrero de 2004 de la Sala Tercera del Tribunal Supremo



**VISADO**  
Normal

12/02/2010  
158492/7597

Visado Telemático  
Autores: M<sup>º</sup> PURA MORENO MORENO  
SALVADOR MORENO MORENO

MMPG

B.O.E.: 5-ABR-04

Autorización para el empleo de sistemas de instalaciones con conductores aislados bajo canales protectores de material plástico

RESOLUCIÓN de 18-ENE-88, de la Dirección General de Innovación Industrial

B.O.E.: 19-FEB-88

## 2.6) INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Reglamento de instalaciones de protección contra incendios

REAL DECRETO 1942/1993, de 5 de noviembre, del Ministerio de Industria y Energía

B.O.E.: 14-DIC-93

Corrección de errores: 7-MAY-94

Normas de procedimiento y desarrollo del Real Decreto 1942/1993, de 5-NOV, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios y se revisa el anexo I y los apéndices del mismo

ORDEN, de 16-ABR-98, del Ministerio de Industria y Energía

B.O.E.: 28-ABR-98

## 4.2) AISLAMIENTO TÉRMICO

DBE-HE-Ahorro de Energía

Código Técnico de la Edificación R.D. 314/2006, de 17 de marzo

B.O.E.: 28-MAR-06

## 4.3) PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

DBE-SI-Seguridad en caso de Incendios

Código Técnico de la Edificación R.D. 314/2006, de 17 de marzo

B.O.E.: 28-MAR-06

Reglamento de Seguridad contra Incendios en los establecimientos industriales.

REAL DECRETO 2267/2004, de 3 diciembre, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio

B.O.E.: 17-DIC-04

Clasificación de los productos de construcción y de los elementos constructivos en función de sus propiedades de reacción y de resistencia frente al fuego

Real Decreto 312/2005, de 18 de marzo

B.O.E.: 02-ABR-06

## 4.4) SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN

Disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción

REAL DECRETO 1627/1997, de 24 de octubre, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 25-OCT-97



**MODIFICADO POR:**

Modificación del Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo, en materia de trabajos temporales en altura.

REAL DECRETO 2177/2004, de 12 de noviembre, del Ministerio de la Presidencia  
B.O.E.: 13-NOV-04

Modificación del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

REAL DECRETO 604/2006, de 19 de mayo, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales  
B.O.E.: 29-MAY-06

Prevención de Riesgos Laborales

LEY 31/1995, de 8 de noviembre, de la Jefatura del Estado  
B.O.E.: 10-NOV-95

**DESARROLLADA POR:**

Desarrollo del artículo 24 de la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales

REAL DECRETO 171/2004, de 30 de enero, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales  
B.O.E.: 31-ENE-04

Reglamento de los Servicios de Prevención

REAL DECRETO 39/1997, de 17 de enero, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales  
B.O.E.: 31-ENE-97

**MODIFICADO POR:**

Modificación del Reglamento de los Servicios de Prevención

REAL DECRETO 780/1998, de 30 de abril, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales  
B.O.E.: 1-MAY-98

Modificación del Reglamento de los Servicios de Prevención

REAL DECRETO 604/2006, de 19 de mayo, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales  
B.O.E.: 29-MAY-06



Señalización de seguridad en el trabajo

REAL DECRETO 485/1997, de 14 de abril, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales  
B.O.E.: 23-ABR-97

Seguridad y Salud en los lugares de trabajo

REAL DECRETO 486/1997, de 14-ABR, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales  
B.O.E.: 23-ABR-97

MODIFICADO POR:

Modificación del Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo, en materia de trabajos temporales en altura.

REAL DECRETO 2177/2004, de 12 de noviembre, del Ministerio de la Presidencia  
B.O.E.: 13-NOV-04

Manipulación de cargas

REAL DECRETO 487/1997, de 14 de abril, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales  
B.O.E.: 23-ABR-97

Utilización de equipos de protección individual

REAL DECRETO 773/1997, de 30 de mayo, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales  
B.O.E.: 12-JUN-97  
Corrección errores: 18-JUL-97

Utilización de equipos de trabajo

REAL DECRETO 1215/1997, de 18 de julio, del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales  
B.O.E.: 7-AGO-97

MODIFICADO POR:

Modificación del Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo, en materia de trabajos temporales en altura.

REAL DECRETO 2177/2004, de 12 de noviembre, del Ministerio de la Presidencia  
B.O.E.: 13-NOV-04



Disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto

REAL DECRETO 396/2006, de 31 de marzo, del Ministerio de la Presidencia  
B.O.E.: 11-ABR-06

#### 4.5) SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN

DBE-SU-Seguridad de utilización

Código Técnico de la Edificación R.D. 314/2006, de 17 de marzo

B.O.E.: 28-MAR-06

#### 5) BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

##### 5.1) BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios

REAL DECRETO 556/1989, de 19 de mayo, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo

B.O.E.: 23-MAY-89

#### 6) VARIOS

##### 6.1) INSTRUCCIONES Y PLIEGOS DE RECEPCIÓN

Pliego general de condiciones para la recepción de ladrillos cerámicos en las obras "RL-88"

ORDEN de 27-JUL-88, del Ministerio de Relaciones con las Cortes y con la Secretaría del Gobierno

B.O.E.: 3-AGO-88

Pliego general de condiciones para recepción yesos y escayolas en las obras de construcción "RY-85"

ORDEN de 31-MAY-85, de la Presidencia del Gobierno

B.O.E.: 10-JUN-85

Instrucción para la recepción de cementos "RC-03"

REAL DECRETO 1797/2003, de 26 de diciembre, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 16-ENE-04

Corrección errores: 13-MAR-04

Disposiciones para la libre circulación de productos de construcción en aplicación de la Directiva 89/106/CEE

REAL DECRETO 1630/1992, de 29 de diciembre, del Ministerio de Relación con las Cortes y de la Secretaría del Gobierno

B.O.E.: 09-FEB-93

MODIFICADO POR:



Modificación del Real Decreto 1630/1992, de 29 de diciembre, en aplicación de la Directiva 93/68/CEE.

REAL DECRETO 1328/1995, de 28 de julio, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 19-AGO-95

## 6.2) MEDIO AMBIENTE

Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas

DECRETO 2414/1961, de 30 de noviembre

B.O.E.: 7-DIC-61

Corrección errores: 7-MAR-62

DEROGADOS el segundo párrafo del artículo 18 y el Anexo 2 por:

Protección de la salud y seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con los agentes químicos durante el trabajo

REAL DECRETO 374/2001, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 1-MAY-01

Instrucciones complementarias para la aplicación del Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas

ORDEN de 15-MAR-63, del Ministerio de la Gobernación

B.O.E.: 2-ABR-63

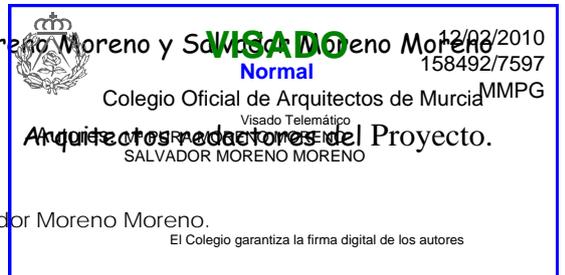
## 3.4 PRESUPUESTO

**Por la cantidad y clase de obra a ejecutar, se estima como presupuesto de ejecución material total de toda la obra la cantidad de 106.600,98 Euros desglosados en capítulos en el apartado de Presupuesto y Medición de esta memoria.**

Con todo lo expuesto aquí y en los sucesivos anexos de memoria, los planos y demás documentos que se acompañan e integran el presente Proyecto, se da por terminada la redacción del mismo, estimando que todo lo redactado está dentro de la prescripción de la Legislación vigente, sometiéndola a su aprobación por el Organo Superior Competente, haciéndose constar que se han tenido en cuenta las normas Dictadas por la Presidencia del Gobierno que afectan a la índole del mismo. Debiendo la propiedad comunicar por escrito con la debida antelación el comienzo de las obras para su Dirección al Arquitecto y al Aparejador , haciendo constar que de no hacerlo los referidos técnicos no se harán cargo de las mismas.

El presente documento ha sido redactado por los Arquitectos Dña María Pura Moreno Moreno y Salvador Moreno Moreno y cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autora quedando prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Fdo: M. Pura Moreno Moreno y Salvador Moreno Moreno



## ÍNDICE DE PLANOS

- 1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 2.- PLANTA Y ALZADO ESTADO ACTUAL.
- 3.- PLANTA Y ALZADO COTAS Y SUPERFICIES ESTADO ACTUAL.
- 4.- DERRIBOS Y APERTURA DE HUECOS.
- 5.- FOTOS.
- 6.- ESTADO REFORMADO. ACTUACIONES.
- 7.- ESTADO REFORMADO COTAS Y SUPERFICIES.
- 8.- ESTADO REFORMADO ELECTRICIDAD.
- 9.- ESTADO REFORMADO FONTANERÍA.
- 10.- CARPINTERÍAS.

