

PROMOTOR: Ayto. La Nucía y Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente
ARQUITECTO: CrystalZoo S.L. _ Jose Luis Campos Rosique
SITUACIÓN: Avenida Marina Baixa nº 6
POBLACIÓN: LA NUCIA (Alicante)
FECHA: Marzo 2015

1.2_Memoria de arquitectura

1.2.1. CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS (ART. 106, LCSP).

La ley 30/2007, de 30 de Octubre, de Contratos del Sector Público, en su artículo 106, define las diferentes prestaciones que pueden formar parte del contrato de obras y su clasificación según su objeto y naturaleza. En el caso del proyecto para edificio municipal para uso cultural / recreativo, denominado Edificio Multiusos La Casilla, nos encontramos dentro del **Grupo A: Obras de primer establecimiento, reforma o gran reparación**, referidas a las obras que dan lugar a la creación de un bien inmueble.

1.2.2. OBJETO DE LA ACTUACIÓN

El presente documento tiene como objeto la redacción del Proyecto Modificado N°1 de rehabilitación y ampliación del Centro Social La Casilla y la plaza anexa, sito en la avenida Marina Baixa número 6, con código postal 03530, La Nucía, Alicante.

El proyecto consiste en la reforma y ampliación del edificio destinado actualmente a Centro Social de forma que ese dote a la población de un Equipamiento Público con carácter Asistencial.

El importe de las obras se ejecuta con cargo al presupuesto de la Generalitat Valenciana dentro del Plan PIP siendo el Área de Actuación Financiable el de Infraestructura Turística Socio-Cultural, dependiendo dicho proyecto de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, en su Dirección General de Obras Públicas, División de Arquitectura.

1.2.3. ANTECEDENTES

El proyecto ha sido redactado por el arquitecto don José Luis Campos Rosique colegiado N° 6.373 en representación de la sociedad de arquitectura Crystalzoo SLPU colegiada número 9.882, del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana en su demarcación de Alicante, con domicilio en la Calle Teniente Robles N° 2, 2º izquierda, de Alicante, con código postal 03001, teléfono 965 20 21 20.

El encargo ha sido realizado Excmo. Ayuntamiento de La Nucía, Conselleria de Infraestructuras i Transport, el primero con CIF P03090400J y domicilio social en la plaza Mayor N° 1, con código postal 03560, La Nucía, Alicante.

El encargo se ha realizado con cargo a los fondos de la Generalitat Valenciana dentro del Plan Especial de Apoyo a la Intervención Productiva, dentro de su epígrafe Infraestructura Turística Socio-Cultural.

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

Se adjunta copia de la Autorización para la redacción de Proyecto Modificado.

DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES DEL PROYECTO

El Proyecto ha sufrido una serie de modificaciones con las que se ha tratado de dar una mejor respuesta a las necesidades del Ayuntamiento y a las de sus futuros usuarios. Estos cambios han afectado a gran parte de los capítulos, entre ellos:

- Estructura: se ha optado por un hormigón autocompactante y en muros de sótano se ha introducido un aditivo hidrófugo al hormigón;
- Albañilería: se han incluido tratamientos de huecos existentes en mal estado,
- Cubierta, con el cambio del tablero de tipo sándwich por otro con mayor aislamiento. Por otro lado, se ha recuperado y puesto a disposición del Ayuntamiento las tejas árabes originales;
- Pavimentos, se ha sustituido el suelo técnico acabado con tarima de madera y el suelo de piedra bateig por una solera de hormigón fratasada y acabada con resinas epoxi y, cerámica hexagonal de colores.
- Inst. Eléctricas: se ha ejecutado la acometida, se han incorporado detectores de presencia y puestos de trabajo.
- Inst. de Iluminación: se ha incorporado iluminación de emergencia.
- Inst. de Telecomunicaciones: se ha dotado al edificio de tomas de antena wifi, tomas de tv, armario Rack, SAI, canalizaciones de HDMI, amplificadores de antena, etc.
- Inst. de Climatización: se ha sustituido el sistema previsto por otro de mayor eficiencia.
- Inst. de Elevación: el ascensor ha pasado de hidráulico a eléctrico.
- Carpinterías de Aluminio: se han sustituido las carpinterías de aluminio por otras con rotura de puente térmico.
- Inst. de Protección contra incendios: se ha compartimentado el edificio en dos sectores de forma que, al tratarse de sectores con superficie construida inferior a 500m², se han podido suprimir las BIEs.
- Revestimientos: tratamiento de muros de mampostería con pintura antigrafiti.
- Cerrajería: se han cerrado los patios interiores con tramex.
- Vidrio: los vidrios pasan a ser 8/12/4+4. En planta sótano, se han forrado paredes de espejos.
- Quiosco: se ha eliminado este capítulo.
- Urbanización: se ha modificado sustancialmente la intervención en la plaza, respetando en mayor grado lo existente e incorporando olivos centenarios.

SOLAR Y EDIFICACIÓN. DESCRIPCIÓN

La parcela se encuentran enclavada en el casco urbano de La Nucía poseen forma rectangular, en la avenida Marina Baixa, actualmente arteria principal de entrada a La Nucía. Es una avenida de gran volumen de tráfico por comunicar directamente con la avenida Carretera, calle comercial principal de La Nucía, perpendicular al centro administrativo de la ciudad. La trasera de la edificación recae sobre una calle de poca circulación, por ello se ubica la entrada principal en la plaza, frente al Centro Juvenil, en un pequeño patio generado por el propio edificio.

La fachada principal del edificio, la que recae a la avenida Marina Baixa, tiene orientación Este, mientras que la fachada que da a la plaza del Centro Juvenil, es de orientación Sur y, la calle Valencia, tiene orientación Oeste.

La actuación parte de la ampliación de la antigua Casa de Peones Camineros de La Nucía, por lo que en parte del solar se encuentra una contrición de una planta con dos crujías de muros de carga de mampostería de piedra de La Nucía, sobre la que apoya una cubierta de teja arabe a dos aguas con estructura horizontal a base de viguetas de madera.

PROMOTOR: Ayto. La Nucía y Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente
ARQUITECTO: CrystalZoo S.L. _ Jose Luis Campos Rosique
SITUACIÓN: Avenida Marina Baixa nº 6
POBLACIÓN: LA NUCIA (Alicante)
FECHA: Marzo 2015

La obra tiene como punto de partida el edificio existente con muros de carga de mampostería y se amplía hacia la calle Valencia haciendo una reinterpretación de la estructura, esta vez con muros de hormigón armado blanco, con una geometría quebrada que posibilita la creación de patios y espacios interiores de transición.

SITUACIÓN GEOGRAFICA

El edificio y la plaza objetos de estudio en el presente proyecto, se encuentran ubicados en el número 6 de la avenida Marina Baixa, con código postal 03560, del municipio de La Nucia, provincia de Alicante.

La referencia Catastral del edificio es el número 0380003YH5708S0001IL.

MEJORAS OFERTADAS POR EL CONTRATISTA

El presente Proyecto Modificado recoge el total de las mejoras ofertadas por el contratista, es decir, el 20% del PEM, que asciende a 139.957,61 €.

1.2.4. SITUACIÓN PREVIA A LAS OBRAS

TOPOGRAFÍA, SUPERFICIE Y LINDEROS

La topografía de la parcela hacia la que crece el edificio y la de la plaza colindante, es plana, percibiéndose cierta diferencia de cota entre las parcelas y la avenida Marina Baixa y la calle Valencia.

La parcela en que se desarrolla el programa es de forma sensiblemente rectangular con superficie aproximada de 337,90 m², la superficie ocupada en planta por la edificación es de 273,85 m², siendo la superficie construida total de 635,25 m². Las dimensiones de sus fachadas son 24,51 m en la principal y, 13,08 m en la lateral.

La parcela contigua, en la que se ejecutará la plaza, es de forma rectangular, linda con el Edificio Multiusos existente hacia el este, con el Centro Juvenil hacia el oeste, con la avenida marina Baixa y con la calle Valencia. Tiene una superficie aproximada de 225,20 m² de la que se actuará en 93 m².

SERVICIOS URBANOS EXISTENTES

Actualmente los servicios urbanísticos se encuentran completos. Los accesos existentes se encuentran asfaltados con encintado de aceras y pavimentados. Así mismo se encuentran ejecutadas, alcantarillado, la red eléctrica, la de agua, gas y telefonía, etc.

SERVIDUMBRES

La parcela no posee ningún tipo de servidumbre, ni de paso ni de vistas a los solares colindantes.

1.2.5. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

El incremento poblacional de La Nucía y su desarrollo, ha generado una gran demanda de servicios ciudadanos por la mayor parte de sus habitantes. El ayuntamiento en base a esta necesidad pretende dinamizar su funcionamiento, acercándose a la gente mediante un espacio de intercambio social y cultural, como elemento de intercambio de información, abierto y flexible.

El proyecto desarrolla el programa para la creación de un edificio de usos múltiples y la plaza anexa.

El edificio, de uso Pública Concurrencia, cuenta en planta primera con unas oficinas de uso subsidiario con el principal, y cumplirá, por tanto, las condiciones relativas al uso Administrativo.

El nuevo edificio es el resultado de la restauración y de la ampliación, hacia el solar colindante, de la antigua sede del Centro Social.

La plaza es el elemento que articula el Centro Juvenil y el edificio Multiusos, se ubica entre ambos permitiendo que los programas de los dos edificios puedan crecer y desarrollar actividades en el exterior.

La actuación, se concreta en un edificio moderno que de respuesta a su entorno, un edificio cuya arquitectura refleje la fusión de usos que se pretende, marcando la nueva identidad de la población de la Nucía con un carácter progresista, que apuesta por la innovación y la fusión de estilos en la ciudad.

REQUISITOS BÁSICOS

El nuevo edificio multiusos "La Casilla" es un espacio flexible que se adapta a las necesidades de un pueblo en plena expansión demográfica y geográfica.

Por tanto se puede resumir que los objetivos marcados por el Ayuntamiento son los siguientes:

- Creación de una infraestructura de información pública.
- Creación de espacios flexibles y multifuncionales.
- Facilitar las relaciones entre el Ayuntamiento y sus ciudadanos.
- Mejora y adecuación del espacio exterior del conjunto a las nuevas necesidades y normas.

LIMITACIONES DE USO.

El edificio se debe usar con las limitaciones propias de su uso, es decir, en planta sótano y baja, se asimila a Pública Concurrencia mientras que en planta primera, será uso Administrativo.

PROGRAMA DE NECESIDADES.

El proyecto desarrolla el programa para la creación de un edificio multiusos, cuyo programa marcado por el propio ayuntamiento consta de los elementos que a continuación detallaremos. Consta de planta baja, primera y sótano abierto a través de patios ingleses y contiene el siguiente programa:

- Entrada y recepción.
- Punto de atención

PROMOTOR: Ayto. La Nucía y Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente
ARQUITECTO: CrystalZoo S.L. _ Jose Luis Campos Rosique
SITUACIÓN: Avenida Marina Baixa nº 6
POBLACIÓN: LA NUCIA (Alicante)
FECHA: Marzo 2015

- Sala de informática.
- Salón de juegos y club social.
- Despachos.
- Sala multifuncional.
- Sala de exposiciones
- Servicios y almacén.

JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS.

Por capítulos, las modificaciones introducidas en el presente Proyecto Modificado son:

1. Demoliciones y Trabajos Previos.

Incremento de medición derivado planos de proyecto no ajustados a la realidad, por ejemplo, existían tres cuarto húmedos y no dos.

El edificio existente contaba con dos capas de pavimento y losa armada, construidas en distintas épocas una sobre la otra.

La partida de Carga y transporte a vertedero sufre un aumento de medición derivado de los imprevistos de la obra, dobles capas de materiales o de mayor tamaño que los supuestos de proyecto, como es el caso de la cimentación.

2. Movimiento de Tierras y Excavación.

La Excavación en zanjas se ve aumentada entre otras, para poder comunicar el edificio con el Centro Juvenil y con la plaza, dejando previsión de pasos de instalaciones de alumbrado. También se han realizado conexiones por medio de zanjas que comunican la zona del nuevo edificio con la parte antigua, ya que no existe falsos techo.

3. Cimentación.

Se ha introducido un muro de hormigón armado blanco encofrado a dos caras en planta sótano no previsto en proyecto.

La medición de la solera aumenta considerablemente puesto que se ha eliminado el suelo técnico.

4. Estructura.

El aumento de medición de acero laminado, se debe, entre otras cuestiones, a la colocación de un pilar en planta sótano, no previsto en proyecto, que reduzca la luz de la escalera. Por otro lado, se crean cerramientos de los patios con estructura a base de perfiles laminados.

La medición de las placas de anclaje en proyecto era deficiente, se han actualizado.

5. Cubiertas.

Se deciden sustituir 38 viguetas que se encuentran en mal estado. Se decide sustituir el tablero de cubierta por otro de que cuenta con mayor espesor de aislamiento térmico.

PROMOTOR: Ayto. La Nucía y Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente
ARQUITECTO: CrystalZoo S.L. _ Jose Luis Campos Rosique
SITUACIÓN: Avenida Marina Baixa nº 6
POBLACIÓN: LA NUCIA (Alicante)
FECHA: Marzo 2015

Se cambian tipologías de cubierta en función de los acabados finales, por ejemplo, las de las terrazas de planta primera, previstas como cubierta transitable, pasan a ser cubiertas jardín, así como el patio interior.

6. Albañilería.

En general, se opta por sustituir tabiques de ladrillo por tabiques autoportantes de cartón yeso con distintos tipos de placas, normales, resistentes a la humedad o de gran dureza según los casos. Además se coloca una segunda placa para la formación de zócalos rematada en su coronación por un perfil de aluminio.

Principalmente en el edificio antiguo, aumenta la medición de trasdosado autoportante para lograr un mayor aislamiento térmico al mismo tiempo que evitamos trabajar en paños de muro de mampostería fratasada.

7. Pavimentos.

Se elimina el suelo técnico, no previsto para ser registrable. Se sustituye el paquete completo de suelo técnico más pavimento de tarima industrial o de piedra bateig, por una solera acabada con resina epoxi. Tanto la resina de proyecto como el tratamiento previo de la solera, se mejoran para obtener una superficie con un acabado totalmente liso.

Se introduce el suelo cerámico de cubierta en el interior del edificio.

8. Aislamientos e Impermeabilizaciones.

En este capítulo se han incorporado dos partidas, la primera de ellas tiene por objeto mejorar las características de aislamiento térmico del edificio, colocando un panel bajo solera en planta baja; la segunda, reduce a límites aceptables la transmisión de ruido entre forjados.

9. Instalaciones de Saneamiento.

Este capítulo no se modifica de forma sustancial, se han considerado sólo las variaciones en las mediciones y la introducción de cazoletas en cubiertas

10. Instalaciones de Fontanería.

Se ha sustituido la grifería electrónica de proyecto por otra monomando, más habitual y entendemos que sencilla de usar para las personas mayores.

11. Instalaciones Eléctricas.

La modificación principal se deriva de la decisión de unificar todos los cuadros en uno, situado en planta baja, en la recepción, eliminando los dos subcuadros. Además, hay pequeños ajustes respecto a puntos de luz, bases de enchufe, interruptores y conmutadores y línea de tierra, incrementado su longitud para abarcar también las zapatas corridas.

12. Iluminación.

El capítulo de iluminación se ha modificado por completo como consecuencia de la decisión de sustituir el suelo técnico por solera, para evitar que los cables queden empotrados en la

solera. El nuevo sistema de iluminación permite llevar los conductos por el perímetro, por el trasdosado, tener registros y que ni los tubos ni los cables sean visibles.

13. Instalaciones de Aire Acondicionado.

El sistema de climatización se ha mejorado con la sustitución de todos los equipos por otros de mejores características y rendimientos. Además, se ha incorporado un recuperador de calor, lo que aporta mayor grado de eficiencia energética.

El cambio de sistema y la eliminación del suelo técnico nos han obligado a ajustar los recorridos de los tubos y conductos, tal como se refleja en la medición.

14. Instalaciones de Transporte.

Se ha cambiado el ascensor hidráulico por uno eléctrico de similares características espaciales pero con mejores prestaciones, menor ruido, menor coste de mantenimiento y explotación, mayor velocidad, etc.

15. Instalaciones de Telecomunicaciones.

Se ha mejorado las instalaciones previstas en el edificio, dotándolo un armario Rack y un SAI, líneas y tomas de televisión, antenas, canalizaciones y puntos wifi, etc.

16. Instalaciones de Protección.

Se ha modificado la forma de protección frente al fuego del edificio de forma que, si bien en proyecto se contemplaba la protección activa mediante la instalación de Bies, durante la obra se modificó el concepto, dividiendo el edificio en dos sectores, lo que permite que las medidas de protección sean pasivas, mediante la compartimentación en dos sectores.

La división del edificio en estos dos sectores de incendio nos obliga a realizar una puerta con resistencia al fuego adecuada, a ejecutar unas compuertas para las instalaciones de Aire Acondicionado y paso de tubos y a dotar al sector de sus correspondientes instalaciones de protección, es decir, un extintor de polvo polivalente ABC.

17. Aparatos Sanitarios.

Se han modificado modelos de aparatos sanitarios, reduciendo su número y simplificando los modelos.

18. Revestimientos y Falsos Techos.

Sustitución de falso techo de policarbonato celular por falso techo de placas de cartón yeso en las escaleras. Además, se han colocado trampillas de registro en los falsos techos, bajo las máquinas interiores de climatización.

En planta baja se ha incorporado un revestimiento cerámico, de similares características al de cubierta, en paredes interiores, lo que nos permite diferenciar visualmente distintas áreas de actividades.

En la planta sótano, en la sala se ha instalado un falso techo acústico de perforaciones aleatorias que supone una mejora tanto a nivel acústico como estético.

Se han eliminado remates de chapa de acero inoxidable por motivos estéticos.

Se han tratado las fachadas de mampostería del edificio existente con pintura antigraffiti.

19. Carpintería de madera.

En planta baja se ha incorporado una puerta abatible, entre la zona de aseos y la recepción, a petición del Ayuntamiento, que permite el uso de la parte de edificio antigua, los fines de semana, sin necesidad de mantener el edificio completamente abierto.

En general, se han modificado criterios estéticos simplificando la variedad de materiales planteados inicialmente, haciendo convivir los acabados en DM lacados texturizados con los de OSB.

Se ha realizado mobiliario fijo con un gran peso a nivel estético. Los muebles ensamblados se encuentran en planta baja en la recepción, en el salón de juegos y el club social mientras que, en planta primera, se han ubicado en los despachos.

20. Cerrajería.

El cambio principal es la sustitución de una carpintería de hierro por otra de aluminio con rotura de puente térmico, lo que supone una mejora térmica importante. Esto nos ha llevado a cambiar el resto de carpinterías, alfeizares, contraventanas, etc. para lograr una cierta coherencia y simplicidad de materiales.

Se han realizado además una serie de remates y forrados en con chapa de aluminio lacada con el mismo ral que el de la carpintería. Hemos querido expresar la parte del edificio ampliado con tres materiales, hormigón, vidrio y aluminio, en contraposición con la variedad de materiales, texturas y colores que muestran las fachadas del edificio existente.

21. Vidrios.

Se ha incrementado el espesor de los vidrios, pasando de 8/12/3+3 a 8/12/4+4, para mejorar la resistencia de los vidrios, especialmente en los paños grandes y, sensiblemente, la eficiencia energética. En planta sótano se han forrado paños de espejo.

22. Pintura.

En consonancia con los suelos, se han pintado zócalos para proteger las paredes con pintura epoxi. Los forrados de OSB se han lacado de blanco.

23. Equipamiento.

Se han realizado ajustes de proyecto.

24. Urbanización.

La intervención la urbanización se ha visto modificada de forma sustancial, se ha reducido la superficie de la intervención, se han plantado dos olivos centenarios, se han reparado daños existentes y se han pavimentado las aceras.

1.2.6.DESCRIPCIÓN DE LA OBRA

DESCRIPCIÓN GENERAL

Los condicionantes impuestos por las calles a las vuelcan las fachadas, el edificio medianero y el parque en un lado, nos han llevado a la concepción de un edificio, que se envuelve sobre sí mismo para protegerse de la actividad exterior y del tráfico. Esta idea se ve reforzada, con los distintos materiales elegidos para las fachadas, en el exterior, muros gruesos de hormigón y piedra; en el interior, lunas de vidrio.

El patio es el elemento articulador del edificio, en torno a el se crean las dependencias, se jerarquizan en altura, por niveles de luz, de intimidad, etc. Incluso huimos de la entrada por la fachada de la calle y, la trasladamos al patio, para que el visitante penetre directamente en el corazón del edificio.

Puesto que el edificio alberga distintas funciones dentro del uso Asistencial, la forma de compatibilizarlas, la encontramos por medio de su distribución en alturas; así, las plantas sótano y baja están destinadas al desarrollo de programas sociales y lúdicos, y la planta primera, a la zona administrativa.

La forma de conectar el edificio con el Centro Juvenil y con el pueblo, realizamos a través de la plaza, que pretendemos que sea un elemento que prolongue los edificios, el lugar de encuentro para los usuarios de uno y otro edificio.

estado previo a la obra

La edificación existente está destinada al Centro Social, tiene una antigüedad aproximada de 60 años. El edificio posee una estructura vertical a base de muros de carga y, la horizontal, son forjados de viguetas de madera y revoltón. La cubierta es a dos aguas y su cobertura son tejas.

El solar sobre el que se amplía el edificio, actualmente carece de construcción alguna.

La plaza existente está pavimentada con hormigón impreso, posee pendiente en dirección al Centro Social. Se puede acceder desde la avenida Marina Baixa y desde la calle Valencia por medio de rampas y de escaleras.

proyecto

En planta sótano se ubican la sala multifuncional, dos patios interiores desde donde se filtra la luz, aseo, dos cuartos de instalaciones y las circulaciones.

La planta baja, además del acceso principal, acoge espacios destinados recepción, a salas de juegos, club social, sala de descanso, aseos.

PROMOTOR: Ayto. La Nucía y Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente
 ARQUITECTO: CrystalZoo S.L. _ Jose Luis Campos Rosique
 SITUACIÓN: Avenida Marina Baixa nº 6
 POBLACIÓN: LA NUCIA (Alicante)
 FECHA: Marzo 2015

En la planta primera, se ubican una sala multifuncional, sala de espera, despachos, terrazas, un aseo y las circulaciones y espacios de distribución.

DESCRIPCIÓN DE LA GEOMETRÍA.

Planta Sótano

Superficies útiles	
Circulaciones	5,56 m ²
Instalaciones 1	38,91 m ²
Instalaciones 2	14,63 m ²
Aseo	4,42 m ²
Sala multifuncional	72,32 m ²
Patio I	12,45 m ²
Patio II	10,68 m ²

Planta Baja

Superficies útiles	
Recepción	17,02 m ²
Circulación	14,62 m ²
Salón de juego I	29,14 m ²
Club social	54,01 m ²
Almacén 1	0,81 m ²
Aseo femenino	5,93 m ²
Aseo masculino	2,87 m ²
Distribución aseos	2,87 m ²
Distribución	10,20 m ²
Sala de descanso	23,29 m ²
Sala de juegos	33,97 m ²
Almacén 2	1,11 m ²

Planta Primera

Superficies útiles	
Circulaciones	8,59 m ²
Distribución 1	2,32 m ²
Distribución 2	17,93 m ²
Sala de espera	19,32 m ²
Sala multifuncional	24,30 m ²
Instalaciones	7,51 m ²
Aseo	2,59 m ²
Despacho I	17,35 m ²
Despacho II	17,98 m ²
Despacho III	20,61 m ²
Terraza 1	8,94 m ²
Terraza 2	6,67 m ²

PROMOTOR: Ayto. La Nucía y Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente
 ARQUITECTO: CrystalZoo S.L. _ Jose Luis Campos Rosique
 SITUACIÓN: Avenida Marina Baixa nº 6
 POBLACIÓN: LA NUCIA (Alicante)
 FECHA: Marzo 2015

Superficies útiles por plantas	
Planta Sótano	135,84 m ²
Planta Baja	196,14 m ²
Planta Primera	153,13 m ²
Total	485,11 m²

Superficies construidas por plantas	
Planta Sótano	194,44 m ²
Planta Baja	249,32 m ²
Planta Primera	191,49 m ²
Total	635,25 m²

Plaza

Superficies de la plaza	
S. Pav. Hormigón	130,23 m ²
S. Césped artificial	29,65 m ²
Total	159,88 m²

MEMORIA DE CALIDADES.

Las modificaciones introducidas durante las fases de obra son:

Cimentación

Encofrado y desencofrado a dos caras, en cimentaciones superficiales con tableros de madera hidrofugada aglomerada de 22 mm.

Estructura

Se ha incorporado un aditivo líquido hidrófugo para hormigón armado Plastocrete-N de Sika o equivalente en muros de sótano.

El hormigón de los muros previsto en proyecto se han sustituido por hormigón autocompactante.

Durante el proceso de ejecución, se convino con la contrata ejecutar taladros en elementos de hormigón para el empotramiento de forjados y losas de escalera, mediante la colocación de armaduras de espera embebidas en el taladro, grifado y relleno de cavidades con resina epoxi.

Las fachadas de hormigón se han ritmado mediante la colocación de berenjenos en franjas verticales, con tres tipos de berenjenos, claveteados a encofrado.

Cubierta

PROMOTOR: Ayto. La Nucía y Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente
ARQUITECTO: CrystalZoo S.L. _ Jose Luis Campos Rosique
SITUACIÓN: Avenida Marina Baixa nº 6
POBLACIÓN: LA NUCIA (Alicante)
FECHA: Marzo 2015

Se ha sustituido el tablero de proyecto por otro similar pero con mayor aislamiento térmico, en concreto el panel de ThermoChip AYH 10-80-16 gama Basic o similar, compuesto por: cara exterior tablero aglomerado hidrófugo de 16 mm; núcleo aislante de espuma de poliestireno extruido de 80 mm; lengüeta de tablero de fibra para ensamblado entre paneles; cara interior de tablero de fibroso de 10 mm. Colocados sobre viguetas de madera existentes anclados mediante tornillos autotaladrantes inoxidable.

Albañilería

Trasdosado de fachada y forrado de conductos de ventilación y bajantes, formado por dos placas de yeso laminado de 15 mm. de espesor tipo GD, atornillada a una estructura de acero galvanizado de 46 mm. y dimensión total de 76 mm., fijada al suelo y techo con tornillos de acero y montantes cada 600 mm., con panel de lana de roca de 50 mm de espesor.

Trasdosado autoportante con aislamiento termoacústico formado por 2 placas de yeso laminado de 15 mm. de espesor, tipo GD, atornilladas a una estructura de acero galvanizado de 46 mm. y dimensión total 76 mm. fijado al suelo-pared, pared-pared o pared-techo, según planos de alzados interiores, con p.p. de refuerzos de todo de acero galvanizado para recibir estanterías según planos de alzados interiores, con tornillos de acero y montantes cada 400 mm., i/ aislamiento termoacústico formado por panel de lana de roca.

Trasdosado autoportante formado por dos placas de yeso laminado de 15 mm. de espesor tipo WA, atornilladas a una estructura de acero galvanizado de 46 mm. y dimensión total de 76 mm., fijada al suelo-techo, paramento-paramento o paramento-techo, según planos alzados interiores, con tornillos de acero y montantes cada 600 mm., con panel de lana de roca de 50 mm de espesor.

Suministro y colocación de placa de yeso laminado tipo WA sobre trasdosados autoportantes para la formación de zócalos.

Tabique autoportante en particiones interiores formado, a un lado, por dos placas de yeso laminado de 15 mm de espesor de gran dureza tipo GD, y al otro, por un tablero de OSB de 15 mm de espesor y una placa de yeso laminado, atornillados a cada lado de una estructura de acero galvanizado de 46 mm. y dimensión total 106 mm. fijado al suelo y techo con tornillos de acero y montantes cada 600 mm., i/ aislamiento termoacústico formado por panel de lana de roca.

Tabique autoportante formado por dos placas de yeso laminado de 15 mm de espesor resistente a la humedad, tipo WA, y dos placas de gran dureza, tipo GD, de 15 mm de espesor, atornilladas a cada lado de una estructura de acero galvanizado de 46 mm. y dimensión total 106 mm. fijado al suelo y techo con tornillos de acero y montantes cada 600 mm., i/ aislamiento termoacústico formado por panel de lana de roca.

Perfiles en L de aluminio de distintos tamaños para rematar encuentros entre placas de cartón yeso, enfoscados, etc.

Pavimentos

PROMOTOR: Ayto. La Nucía y Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente
ARQUITECTO: CrystalZoo S.L. _ Jose Luis Campos Rosique
SITUACIÓN: Avenida Marina Baixa nº 6
POBLACIÓN: LA NUCIA (Alicante)
FECHA: Marzo 2015

Suministro y colocación de peldaño prefabricado de terrazo recto en "L", para interiores, uso normal, micro-grano, con banda antideslizante, de 1,60 m de longitud, 0,3 m de huella y 0,17 de huella, recibido con mortero M-10 y arena de miga.

Suministro y extendido de canto rodado de mármol blanco en patios interiores.

Revestimiento cerámico hexagonal de varios colores realizado con piezas de gres extrusionado y esmaltado con la cara inferior acanalada, con despiece según documentación gráfica de proyecto, de Cerámicas Cumella o similar, hasta siete colores, recibido con mortero cola flexible para exteriores con sello C2, rejuntado con mortero decorativo para exteriores.

Aislamientos e impermeabilizaciones

Suministro y colocación bajo solera de paneles de aislamiento térmico de poliestireno extruido de 6 cm.

Aislamiento acústico sobre forjado formado por panel de lana de roca de densidad 100 Kg/m³ y 3 cm de espesor, ROCdan 233/30 o similar; lámina acústica de polietileno reticulado de célula cerrada de 10 mm de espesor, Impactodan 10 o similar, instalada con cinta de solape y desolidarización perimetral.

Revestimientos

Revestimiento de paredes y zócalos con cerámica hexagonal de varios colores realizado con piezas de gres extrusionado y esmaltado, con despiece según documentación gráfica de proyecto, de Cerámicas Cumella o similar, hasta siete colores, recibido con mortero cola flexible, rejuntado con mortero decorativo.

Revestimiento protector frente a los graffiti, con acabado mate, en fachadas aplicado sobre soportes minerales de piedra, enfoscado, hormigón o ladrillo, protege de la acción de los graffiti al facilitar su posterior eliminación.

Falsos Techos

Falso techo continuo acústico D127 "KNAUF" o similar suspendido con estructura metálica (12,5+27+27), formado por una placa acústica Cleaneo FF perforación aleatoria Plus 8/15/20 "KNAUF" 12,5x1200xlongitud mm o similar. Falso techo continuo acústico D127 "KNAUF" o similar suspendido con estructura metálica (12,5+27+27), formado por una placa acústica Cleaneo FF perforación aleatoria Plus 8/15/20 "KNAUF" 12,5x1200xlongitud mm o similar.

Trampilla de registro de 60x60 cm para mantenimiento de instalaciones fabricada con perfilera de aluminio y con placa de yeso antihumedad.

Carpintería

- Carpintería interior

Mobiliario de DM lacado blanco texturizado, según plano de alzados interiores CI.06, anclado a estructura de trasdosados de placas de yeso laminado, de dimensiones totales 16.05x2.70m con fondo variable, formado por baldas, puertas de armario y forrado de conductos de climatización de

PROMOTOR: Ayto. La Nucía y Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente
ARQUITECTO: CrystalZoo S.L. _ Jose Luis Campos Rosique
SITUACIÓN: Avenida Marina Baixa nº 6
POBLACIÓN: LA NUCIA (Alicante)
FECHA: Marzo 2015

diferentes espesores anclados a muros de hormigón por medio de subestructura en U de cerrajería y tirafondos.

Mobiliario de DM lacado blanco texturizado, según plano de carpintería de madera Cl.16, anclado a estructura de trasdosados de placas de yeso laminado, de dimensiones totales 16.10x2.20m con fondo variable, formado por baldas, puertas de armario y forrado interior, forrado de conductos de climatización anclados a muros de hormigón por medio de subestructura en U de cerrajería y tirafondos.

Mobiliario de recepción según documentación gráfica de proyecto, de dimensiones totales en planta de 3.63x0.95m, formado por dos planos de trabajo anclados a pared y apoyado en suelo, de 10 cm de espesor cada uno, a distintas alturas, montados sobre estructura de acero galvanizado oculta, forrada de tableros de DM de 12 mm de espesor lacados en blanco texturizado.

- Carpintería de aluminio

Carpintería de aluminio extruido serie Premier 52 RT con rotura de puente térmico en fijos, ventanas abatibles, oscilobatientes y puertas.

Vidrios

Doble acristalamiento tipo Climalit Silence de $R_w = 38$ dB y espesor total 28 mm., formado por un vidrio bajo emisivo tipo Planitherm S de 8 mm. (74/58) y dos vidrios laminados de seguridad Stadip Silence 4 mm. de espesor (4+4) y cámara de aire deshidratado de 12 mm. con perfil separador de aluminio y doble sellado perimetral

Acristalamiento con luna templada incolora de 10 mm de espesor, en puertas pivotantes y fijos laterales, con herrajes de acero inox, incluso cortes de vidrio, muescas y taladros, cerradura con manivela, tope de puerta, montante de 80x20mm inox., U de acero satinado, herrajes fijo/vidrio y fijo pared.

Pinturas

Pintura plástica vinílica lisa mate lavable máxima calidad en blanco, sobre paramentos horizontales y verticales

Revestimiento epoxi sobre solera de hormigón fratasado, formado por lijado mecánico con tacos de diamante con aspiración, aplicación de dos capas de imprimación SikaFloor 156 o similar y capa de acabado con mortero autonivelante epoxi SikaFloor 264 o similar en color blanco

Lacado aplicando dos capas sobre tableros de OSB, previo lijado de la superficie y masillado de cantos inferiores en contacto con el suelo.

1.2.7. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

En el desarrollo del presente proyecto se ha tenido en cuenta la Normativa en vigor del Planeamiento Urbanístico Municipal, las Normas Básicas de Edificación, Reglamentos Específicos y Disposiciones de obligatoria consideración y el CTE.

PROMOTOR: Ayto. La Nucía y Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente
 ARQUITECTO: CrystalZoo S.L. _ Jose Luis Campos Rosique
 SITUACIÓN: Avenida Marina Baixa nº 6
 POBLACIÓN: LA NUCÍA (Alicante)
 FECHA: Marzo 2015

El conjunto desarrolla la Tipología de Edificio Singular.

La parcela a edificar se encuentra ubicada en suelo urbano, encontrándose la edificación dentro de la siguiente clasificación Zona de Ensanche del Casco, Edificación en manzana cerrada, Uso Residencial según PGOU de La Nucía.

Se cumple con las condiciones expuestas en el siguiente cuadro:

Proyecto		nº referencia catastral
Edificio municipal Multiusos "La Casilla"		0380003YH5708S0001IL.
Emplazamiento Avenida Marina Baixa, 03530	nº 6	Municipio La Nucía
promotor/a Excma Generalitat Valeniana Coselleria Infraestructures, Excmo. Ayto de la Nucía		
arquitecto/a autor/a Crystalzoo SLP representada por José Luis Campos Rosique		
Presupuesto ejecución material: seiscientos noventa y nueve mil setecientos ochenta y ocho euros con seis céntimos (699.788'06 €)		

normativa urbanística de aplicación

Figura de planeamiento vigente		fecha aprobación	
planeamiento municipal		P.G.O.U. de La Nucía	
planeamiento complementario		27 de julio de 1988	
régimen urbanístico			
1. clasificación y uso del suelo	Suelo Urbano. Uso Residencial y Compatibles	2. zona de ordenación	Zona de Ensanche del Casco

normativa urbanística		planeamiento aplicación	de en proyecto
parcelación del suelo	1. superficie parcela mínima	100 m ²	321,86 m ²
	2. ancho fachada mínimo	6 m	13,08 m
alturas de la edificación	3. altura máxima de cornisa	10 m	8,07 m
	4. áticos retranqueados (sí/no)	---	---

PROMOTOR: Ayto. La Nucía y Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente
 ARQUITECTO: CrystalZoo S.L. _ Jose Luis Campos Rosique
 SITUACIÓN: Avenida Marina Baixa nº 6
 POBLACIÓN: LA NUCIA (Alicante)
 FECHA: Marzo 2015

	5. altura p. semisótano s/rasante	---	---
volumen de la edificación	6. numero máximo de plantas	3 plantas (PB+2)	2 planta (PB + 1)
	7. coeficiente de edificabilidad	100 %	84,84 %
	8. voladizo máximo	0,75 m	0,00 m
	9. porcentaje cuerpos volados	---	---
situación de la edificación	10. profundidad edificable	mínimo 5,00 m	mínimo 5,75 m
	11. separación a linde fachada	---	---
	12. separación a lindes laterales	---	---
	13. retranqueo de fachada	---	---
	14. separación mínima entre edificaciones	0,00 m	0,00 m
	15. máxima ocupación en planta	100 %	54,69 %

El proyecto no contiene infracción grave ni manifiesta según el Art. 46 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Este proyecto se ajusta y cumple la normativa urbanística vigente de aplicación. (Según el Art. 484.4 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística). Declaración que efectúa el abajo firmante, bajo su responsabilidad.

Alicante, Marzo de 2.015
 Por Crystalzoo SLP



Fdo: José Luis Campos Rosique
 Arquitecto

1.2.8 DECLARACIÓN DE OBRA COMPLETA (ART. 74 LCSP).

En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 125 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, se manifiesta, que las obras comprendidas en el presente Proyecto constituyen una OBRA COMPLETA, susceptible de ser entregada al uso general o al servicio correspondiente, sin perjuicio de ulteriores ampliaciones y comprende todos y cada uno de los elementos que son precisos para la utilización. Y así se hace constar de forma expresa en la presente memoria según el sentido establecido en el Artículo 127. 2 del mismo reglamento, indicándose que el presente proyecto parte de un anteproyecto aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de La Nucía.,

Según lo dispuesto en el artículo 74 de la LCSP las obras comprendidas en el presente proyecto constituyen una Obra completa por lo que el objeto de su contrato dentro del sector publico deberá ser determinado y no podrá fraccionarse con la finalidad de disminuir la cuantía del mismo y eludir así los requisitos de publicidad o los relativos al procedimiento de adjudicación que correspondan.

1.2.9. SEGURIDAD Y SALUD.

Para dar cumplimiento al R.D. 1627/1997 se incluirá el documento "Estudio de seguridad y salud", con su correspondiente Memoria, Planos, Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares y Presupuesto junto con el proyecto de edificación. El presupuesto de ejecución material por este concepto asciende a la cantidad de 15.232,29 €.

1.2.10 PRESUPUESTO.

El **Presupuesto de Ejecución Material** asciende a la cantidad de SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON SEIS CÉNTIMOS **(699.788'06 €)**

El **Presupuesto de licitación** asciende a OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y TRES CENTIMOS. (853.741,43 €)

El **Presupuesto de Adjudicación sin IVA**, asciende a la cantidad de SETECIENTOS CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS (741.633,19 €).

PROMOTOR: Ayto. La Nucía y Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente
 ARQUITECTO: CrystalZoo S.L. _ Jose Luis Campos Rosique
 SITUACIÓN: Avenida Marina Baixa nº 6
 POBLACIÓN: LA NUCIA (Alicante)
 FECHA: Marzo 2015

El Presupuesto de Adjudicación con IVA, asciende a la cantidad de OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON DIECISEIS CÉNTIMOS (897.376,16 €).

PEM	699.788,06 €
Mejoras (20%)	139.957,61 €
Deducción por mejoras (-20%)	139.957,61 €
Total PEM	699.788,06 €
GG(16% PEM)	111.966,09 €
BI(6% PEM)	41.987,28 €
Presupuesto de Licitación	853.741,43 €
-13,1314044% Baja de Adjudicación	-112.108,24 €
Presupuesto de Adjudicación sin IVA	741.633,19
(IVA 21%)	155.742,97 €
Presupuesto de Adjudicación con IVA	897.376,16 €

1.2.11 PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA.

Según lo indicado en el Art. 54 de la LCSP, para la ejecución de contratos de obras de importe igual o superior a 350.000 euros, será requisito indispensable que el empresario se encuentre debidamente clasificado.

En función del presupuesto del Proyecto y del Plan de Obras, y, según los cálculos realizados, se ha establecido la siguiente clasificación del Contratista, conforme al Art. 54 LCSP y a los artículos 25 al 36 del RGLCAP, en lo que no se oponga al RD 817/2009, de desarrollo de la LCSP sobre clasificación de Empresas Contratistas de Obra.

GRUPO: C) Edificaciones. Categoría E.
 Subgrupo 2. Categoría D
 Subgrupo 6. Categoría D.

División 45 CPV 45000000

1.2.12 PLAZO DE EJECUCIÓN.

El presente Proyecto establece un plazo de ejecución de las obras en él definidas que se estima adecuado y suficiente para su realización desde el punto de vista técnico y que será de NUEVE MESES. El plazo original de la obra no se modifica.

1.2.13 REVISIÓN DE PRECIOS.

No procede revisión de precios por ser el plazo inferior a 12 meses.

1.2.14 PLAZO Y PERIODO DE GARANTÍA.

Se establece un plazo de garantía de DOCE MESES (1 años).

1.2.15 DISPOSICIONES FINALES.

El presente proyecto cumple toda la normativa vigente actualmente.

Tanto para los materiales, como para los trabajos a efectuar que no se contemplen en el presente documento será de aplicación lo dispuesto en el vigente Pliego General de Condiciones Técnicas de la Dirección General de Arquitectura.

Antes de comenzar las obras, deberá estarse en posesión de la correspondiente Licencia Municipal.

Se avisará a la Dirección Técnica, al comienzo de las obras con la debida antelación.

Se cumplirá todo lo establecido en materia de Seguridad y Salud para la Industria de la Construcción y Obras Públicas así como el visado de las fases de obra que se estipula en la Licencia Municipal.

Con todo lo expuesto en la presente Memoria, así como en el resto de documentos que constituyen el Proyecto, se cree suficientemente justificado el contenido del mismo, elevándolo a la consideración del Excmo. Ayuntamiento de La Nucía y de la Excma. Generalitat Valenciana, Conselleria de Infraestructuras y Transporte, para su estudio y aprobación, en caso de que proceda.

Alicante, Marzo de 2.015

Por Crystalzoo SLPU



Fdo: José Luis Campos Rosique
Arquitecto