



AYUNTAMIENTO DE VALLESECO

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES.-

El Ilustre Ayuntamiento de Valleseco, motivado por la idea de mejorar el equipamiento comunitario municipal y las prestaciones del actual Centro Ocupacional del municipio, me encarga la redacción de un proyecto para ampliar el actual edificio del Centro Especial de Empleo en segunda planta para ubicar en la misma el nuevo Centro Ocupacional y disponer un ascensor para comunicar y dar accesibilidad a todas las plantas del edificio, desde la planta sótano que alberga la Sidrería Gran Valle, pasando por la planta baja en la que se ubican las instalaciones del Centro Especial de Empleo y llegando hasta la cubierta transitable del nuevo Centro Ocupacional.

1.1.- PETICIONARIO.

El presente proyecto lo encarga el Ilustre Ayuntamiento de Valleseco, con C.I.F.: P-3503200-B, con domicilio social y a efectos de comunicaciones en la C/ León y Castillo nº 2 del T.M. de Valleseco.

1.2.- EMPLAZAMIENTO Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La edificación está ubicada en suelo urbano según las vigentes Normas Subsidiarias, con la clasificación de Edificio Público A-1 (el uso de equipamiento y dotacional previsto en el proyecto está autorizado). Se sitúa en la C/ Cura Caballero nº 15, en el término municipal de Valleseco, isla de Gran Canaria, provincia Las Palmas.

1.3.- CLASIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD

La actividad a realizar en el inmueble, una vez finalizada las obras de ampliación del edificio y adecuación, es dotacional docente de carácter social. El uso será el de Centro Ocupacional.

1.4.- DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO.

Se trata de una edificación entre medianeras de 1 planta sobre rasante y 1 planta bajo rasante con cubierta plana transitable.

En la planta sótano del edificio se sitúa la bodega de la Sidrería Gran valle, mientras que en planta baja se encuentran las dependencias del Centro Especial de Empleo (zona de elaboración y punto de venta de productos de repostería).

2. – OBJETO DEL PROYECTO.-

La propuesta consiste en la ampliación en segunda planta del edificio que alberga el Centro Especial de Empleo y la “Bodega Sidrería Gran Valle” para albergar en dicha planta el nuevo Centro Ocupacional.

El proyecto tiene por objeto definir las obras necesarias para configurar la ampliación en segunda planta del edificio dándole a la misma la distribución adecuada para ubicar en la misma el Centro Ocupacional, habilitando una azotea transitable sobre la misma para permitir su uso para actividades al exterior a realizar en el centro. Asimismo se realizarán las obras de adecuación necesarias en la planta sótano y baja del edificio para la configuración de la caja del ascensor que dará conexión entre las plantas, haciéndolas accesibles a personas con movilidad reducida.

PROYECTO: ADECUACIÓN Y AMPLIACIÓN EN SEGUNDA PLANTA DEL EDIFICIO DEL CENTRO ESPECIAL DE EMPLEO
PARA CENTRO OCUPACIONAL
LOCALIZACIÓN: C/ CURA CABALLERO Nº 15 - VALLESECO



AYUNTAMIENTO DE VALLESECO

Se prevé la realización de las obras necesarias para habilitar una segunda planta en el edificio con acceso desde la misma a la nueva cubierta, que será transitable, a fin de utilizarla como solarium para los usuarios del Centro. Para comunicar la nueva planta con el resto del edificio se prevé la instalación de un ascensor/montacargas que será para 4 paradas a fin de hacer accesible todas las plantas del edificio (P. sótano, correspondiente a la Bodega municipal de sidra “Bodega Sidrería Gran Valle”, P. Baja correspondiente al Centro Especial de Empleo y P. Alta y azotea correspondientes al Centro Ocupacional).

A fin de adecuar el espacio en planta baja para la ubicación de la caja del ascensor se realizarán las obras necesarias para permitir al mismo tiempo el acceso al Centro Especial de Empleo y al ascensor, para lo cual se trasladarán tanto las puertas actuales existentes como el cuadro eléctrico y la acometida, que al estar actualmente en la zona en la que irá ubicada la caja del ascensor, se trasladarán al tabique lateral de cierre de la caja del ascensor (el cuadro eléctrico) y a fachada (la caja de protección y medida de la acometida). Asimismo, se realizarán huecos de paso en los forjados afectados por la ejecución de la caja del ascensor a fin de permitir el paso del mismo desde la planta sótano hasta la azotea en la que se desarrollará la nueva planta habilitada.

La planta sótano se ha acondicionado recientemente para su uso como bodega, teniéndose en cuenta la posición y dimensiones de la futura caja del ascensor, respetando el espacio destinado al mismo a la hora de ubicar los elementos previstos en proyecto, excepto en el caso de un pequeño tramo del conducto de extracción (en la zona de conexión con el aseo), cuya modificación se incluye en este proyecto al haber quedado en la zona en la que irá ubicado el ascensor.

En cuanto a la planta baja, en la que está ubicado actualmente el Centro Especial de empleo, la situación de las puertas de acceso y los tabiques del vestíbulo existente no permite la configuración de la caja del ascensor tal como está planteada para lo cual se deberá modificar, trasladando la puerta de entrada a fin de conseguir el espacio necesario. Asimismo se deberá trasladar el cuadro eléctrico y la caja de protección y medida de la acometida el edificio. Finalmente se realizarán todas las labores de adecuación necesarias para dejar este espacio habilitado y en condiciones de uso una vez terminado.

A partir de la azotea existente en el edificio se plantea levantar una segunda planta en la que irán ubicadas las dependencias del Centro Ocupacional, planteándose sobre ésta una azotea transitable a fin de que se pueda servir a los usuarios del centro como solarium y zona exterior para trabajos al aire libre.

La disposición de una ascensor de 4 paradas, que conecta el edificio desde la planta sótano hasta la cubierta del nuevo Centro Ocupacional, persigue, por un lado facilitar la entrada y salida y el acceso a las personas con movilidad reducida y los usuarios en general tanto a la bodega situada en planta sótano como al Centro Ocupacional situado en segunda planta, y por otro lado facilitar la entrada y salida de



AYUNTAMIENTO DE VALLESECO

mercancía de la bodega, mejorando el funcionamiento de la misma, para lo que se plantea un ascensor con capacidad de carga de 1.000 kg.

2. – OBRAS A REALIZAR.-

Las obras a realizar comprenden:

1.- Obras en planta sótano y planta baja para ubicar el ascensor.

- Demoliciones y movimientos de tierra necesarios para instalar el foso del ascensor y apertura de huecos en los forjados de planta baja y cubierta a fin de conectar las distintas plantas. Se dispondrá un sistema de puntales para apeaar el forjado en las zonas a demoler, tanto en la planta sótano como en la planta baja, antes de proceder a las obras de demolición.
- Demoliciones necesarias para modificar el acceso al Centro especial de empleo y permitir el espacio necesario para ubicar el ascensor.
- Traslado del cuadro eléctrico y la caja de protección y medida existente en la zona del Centro Especial de empleo afectada por las obras, situándolos en el tabique lateral de la caja de escalera y en la fachada exterior del edificio respectivamente.
- Se demolerá asimismo la escalera que da acceso actualmente a la azotea del edificio, situada en la parte trasera de la planta baja, a fin de rehacer la misma con un nuevo peldaño adaptado a la normativa de aplicación.
- Modificación del tramo del sistema de extracción de la planta sótano afectado por la obra, a fin de permitir la ejecución de la caja del ascensor.
- Ejecución de elementos de hormigón a fin de configurar el foso del ascensor: losa de piso de H.A. con capa de hormigón de limpieza y paredes laterales de H.A. En el borde de los huecos practicados en los forjados se ejecutarán unas correas perimetrales de H.A. Así como en la parte media de los muros de bloque que configuran la caja del ascensor. Asimismo se ejecutarán pórticos de H.A. (pilares y vigas planas) y forjado unidireccional de viguetas y bovedillas.
- Las obras de albañilería necesarias para ejecutar la caja del ascensor y efectuar las modificaciones en el acceso al Centro especial de empleo. Esto comprenderá la ejecución de tabiques de bloque de hormigón, pilaretes, correas de H.A., enfoscados, colocación de dinteles, etc.
- Trabajos de pintura en las zonas enfoscadas.
- Trabajos de carpintería consistentes en la adaptación de las puertas de acceso al Centro Especial de Empleo a su nueva ubicación.

1.- Obras de ampliación en segunda planta:

- Demolición de solados, antepechos y demás elementos contruidos en la cubierta existente para poder habilitar en ella la ampliación prevista. Se demolerá también parcialmente el elemento volado situado en la fachada del edificio, dejando el tramo necesario para configurar el balcón previsto en proyecto. Se levantarán los elementos de instalaciones existentes en la



AYUNTAMIENTO DE VALLESECO

cubierta (unidades exteriores de aire acondicionado y grupo electrógeno) para su posterior reubicación en la nueva cubierta del edificio.

- Ejecución de elementos de H.A.: pórticos de H.A. (pilares y vigas planas) y forjado unidireccional de viguetas y bovedillas para la estructura de la segunda planta. Losa de H.A. para configurar el techo de la caja del ascensor y vestíbulo de acceso a la planta de cubierta. En el borde de los huecos practicados en los forjados para el paso del hueco del ascensor se ejecutarán unas correas perimetrales de H.A.
- Disposición de perfiles de acero (vigas y pilares) para apoyo de la cubierta de los patios traseros y la pérgola situada en fachada.
- Ejecución de cerramiento perimetral con muro de doble hoja de bloque de hormigón vibrado de 12 y 9 cm. y aislante intermedio de 40 mm.
- Ejecución de caja de ascensor con muro de bloques de hormigón vibrado de 20 cm. y trasdosado de placa de yeso + aislante (12,5+30 mm.)
- Disposición de tabiquería con tabiques de paneles macizos de yeso de 6 y 10 cm. de espesor (hidrófugos en los cuartos húmedos).
- Enfoscados y guarnecidos+enlucidos sobre paramentos.
- Disposición de atezados de hormigón aligerado de 10 cm. de espesor mínimo en forjado de planta y cubierta, con disposición de capa de aislamiento termoacústico de 60 mm. de espesor en el caso del forjado de cubierta.
- Disposición de pavimentos cerámicos de gres porcelánico en el interior (antideslizantes en cuartos húmedos) y gres prensado esmaltado antideslizante y piedra natural en las zonas exteriores.
- Disposición de falsos techos registrables de placas de escayola y fibra de vidrio en todo el centro, excepto en sala principal.
- Disposición de carpintería de puertas y ventanas de aluminio lacado en el exterior y de madera barnizada en el interior.
- Disposición de barandillas y pasamanos en carpintería metálica esmaltada en escalera y azotea y de acero inoxidable y vidrio de seguridad de 10 mm. en balcón.
- Disposición de pérgola decorativa realizada en madera natural.
- Revestimiento monocapa y aplacado de piedra natural en fachada.
- Vierteaguas y albardillas de hormigón visto en huecos de ventana y antepechos.
- Pintura plástica en paramentos interiores y exteriores.
- Alicatado con gres esmaltado en baños, vestuario y office.
- Disposición de instalación de saneamiento, fontanería, electricidad y alumbrado, protección contra-incendios, telecomunicaciones y climatización.
- Disposición de aparatos sanitarios en aseos y vestuarios.
- Disposición de ascensor/montacargas, con las características descritas en memoria técnica y medición y presupuesto, preparado para cuatro paradas y capacidad de 1.000 kg., accesible a minusválidos.



AYUNTAMIENTO DE VALLESECO

DATOS CONSTRUCTIVOS DEL EDIFICIO.

Cimentación: No se interviene. La cimentación del edificio es de zapatas de hormigón armado arriostradas bajo los pilares y zapata continua de hormigón armado en los muros de sótano de H.A. perimetrales.

Estructura: La estructura existente en el edificio es de hormigón armado (pórticos formados por vigas y pilares y forjado unidireccional de viguetas y bovedillas de H.V.). En la planta sótano hay muros perimetrales de H.A. rematados con muros de carga de bloques de H.V. Se plantea continuar en la ampliación con el mismo tipo de estructura del edificio existente: pórticos de H.A. de vigas y pilares, forjados unidireccionales de viguetas y bovedillas de 25+5 y losas de H.A. de 15/20 cm. de espesor.

Cubierta: La nueva cubierta del edificio será plana y transitable, excepto sobre la caja del ascensor que será invertida con acabado en árido, transitable para mantenimiento. La cubierta a situar sobre los patios traseros será inclinada y ligera apoyada sobre una estructura metálica, con acabado en placas de policarbonato celular traslúcido.

Revestimiento: Enfoscado con mortero monocapa y aplacado de piedra natural en la fachada. Enfoscado maestreado en paramentos interiores y exteriores y guarnecido y enlucido de yeso en paramentos interiores sobre cerramiento y tabiquería de bloque de H.V.

Pavimentos: Pavimento cerámico de gres porcelánico en el interior (antideslizante en cuartos húmedos) y gres prensado esmaltado antideslizante y piedra natural en las zonas exteriores.

Pinturas: Pintura plástica en paramentos interiores y exteriores.

Carpintería: Aluminio lacado en carpintería exterior y madera barnizada en el interior. Barandillas y pasamanos en acero lacado.

Fontanería: Botes y sumideros sifónicos y tuberías de desagüe de PVC, red de abastecimiento con tuberías de Polibutíleno, conectada a la red municipal del edificio.

Saneamiento: Tuberías de P.V.C. conectados a colector del edificio.

Pluviales: Cazoletas/sumidero y Tuberías de P.V.C. con salida a pie de acera.

Ventilación/extracción: Extracción forzada en aseos y cocina/office.

Electricidad: La instalación eléctrica está planteada sobrepuesta bajo tubo rexa o empotrada, con cable libre de halógeno, según lo establecido en el REBT.



AYUNTAMIENTO DE VALLESECO

Alumbrado: El alumbrado interior se resuelve con luminarias adosables de fluorescencia en la sala principal y office y empotradas en falso techo tipo downlight en el resto de dependencias. En la escalera y zonas exteriores serán apliques adosados a pared siendo estancos en el caso de estos últimos.

Todos los recintos y recorridos de evacuación se dotarán de alumbrado de emergencia, que se resuelve con luminarias con lámparas fluorescentes estancas de superficie. En la memoria de instalaciones del proyecto se justifica las soluciones adoptadas en cuanto a iluminación con los resultados lumínicos obtenidos. Todo conectado y protegido mediante el cuadro general.

3.- SUPERFICIES CONSTRUIDAS Y ÚTILES.-

El proyecto no altera las superficies construidas en la zona del edificio original en la que se interviene (Planta baja del edificio y caja de escalera de acceso a la azotea como espacios sobre rasante y planta sótano como espacio bajo rasante), que serían las siguientes:

- Superficie construida sobre rasante (planta baja) 184,13 m²
- Superficie construida sobre rasante (caja de escalera) 11,03 m²
- Superficie construida bajo rasante (planta sótano) 184,13 m²

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA EXIST..... 379,29 m²

En cuanto a las superficies construidas de la ampliación para el Centro Ocupacional serían:

- Superficie construida 2ª Planta 166,01 m²
- Superficie construida Planta cubiertas (azotea) 13,15 m²

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA AMPLIAC. 179,16 m²

TOTAL SUP. CONST. SOBRE RASANTE 374,32 m²

TOTAL SUP. CONST. BAJO RASANTE 184,13 m²

TOTAL SUP. CONSTRUIDA 558,45 m²

En cuanto a las superficies útiles contempladas en el proyecto, tras la modificación de la escalera trasera de acceso a la segunda planta desde la planta baja y la introducción de la caja del ascensor tanto en la planta baja como en la planta sótano, se producen algunos cambios respecto a las superficies originales, según lo especificado en los cuadros de superficies útiles adjuntos.

EDIFICACIÓN – SUPERFICIES ÚTILES ESTADO ACTUAL

Recinto	Área (m ²)
CENTRO ESPECIAL DE EMPLEO	
Zona de elaboración	52,66
Punto de venta	53,27
Distribuidor	10,92



AYUNTAMIENTO DE VALLESECO

Office	6,92
Aseos	11,73
Escalera acceso azotea	11,35
SUP. ÚTIL TOTAL	146,85 m²
BODEGA/SIDRERÍA	
PLANTA ACCESO	
Escalera acceso P. baja	16,45
PLANTA SÓTANO	
Sala	146,81
Aseo	3,54
Almacén	3,07
Total P. Sótano	169,87 m²
TOTAL SUP. ÚTIL	316,72 m²

EDIFICACIÓN ACTUAL – SUPERFICIES ÚTILES TRAS ADECUACIÓN

Recinto	Área (m ²)
CENTRO ESPECIAL DE EMPLEO	
Zona de elaboración	50,40
Punto de venta	53,27
Distribuidor	10,92
Office	6,92
Aseos	11,73
Escalera acceso azotea	11,35
SUP. ÚTIL TOTAL	144,59 m²
BODEGA/SIDRERÍA	
PLANTA ACCESO	
Escalera acceso P. baja	16,45
PLANTA SÓTANO	
Sala	146,81
Aseo	3,54
Almacén	3,07
Total P. Sótano	169,87 m²
TOTAL SUP. ÚTIL	314,46 m²

AMPLIACIÓN 2ª PLANTA – CENTRO OCUPACIONAL - SUPERFICIES ÚTILES

Recinto	Área (m ²)
PLANTA PRINCIPAL	
Escalera acceso desde P. baja	10,61
Office	12,28
Sala taller	79,13
Oficina	13,74
Zona vestuarios/aseos	25,54
Patio cubierto	13,00
TOTAL P. Principal	154,30 m²

PROYECTO: ADECUACIÓN Y AMPLIACIÓN EN SEGUNDA PLANTA DEL EDIFICIO DEL CENTRO ESPECIAL DE EMPLEO
PARA CENTRO OCUPACIONAL
LOCALIZACIÓN: C/ CURA CABALLERO Nº 15 - VALLESECO



AYUNTAMIENTO DE VALLESECO

PLANTA AZOTEA	
Escalera acceso desde P. principal	8,06
Vestíbulo	5,02
ZONAS EXTERIORES	
Azotea/solarium	118,80
Total útil P. Azotea	13,08 m²
TOTAL SUP. ÚTIL INTERIOR	167,38 m²

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA INTERVENCIÓN

El motivo principal de la ampliación planteada en el edificio es la mejora de la dotación de equipamiento municipal, ampliando la capacidad del Centro Ocupacional al habilitar un nuevo local destinado a ese uso con mejores prestaciones y mayor espacio útil adaptado al número de usuarios previstos que el actual.

La intervención se justifica por la necesidad de habilitar un local adecuado para el desarrollo de la labor educativa y social llevada a cabo por el Centro ocupacional del municipio, posibilitando la ampliación de plazas en el mismo y la mejora de las condiciones de trabajo de los usuarios y monitores.

Por otro lado con la disposición del ascensor, no sólo se consigue hacer totalmente accesible el nuevo Centro Ocupacional, sino también se consigue mejorar la accesibilidad a un equipamiento de interés como es la Bodega municipal Sidrería Gran Valle, permitiendo el acceso a la misma a las personas con movilidad reducida y facilitando asimismo el traslado de material al interior de la bodega, mejorando de esta manera su funcionamiento.

En resumen, con las obras planteadas se consigue:

- Mejorar la dotación de equipamiento municipal, habilitando el espacio necesario para ofrecer unas dependencias para el Centro Ocupacional mejor preparadas para la labor a realizar en el mismo.
- La supresión de barreras físicas y de la comunicación, al instalar un ascensor accesible que permite la comunicación con los equipamientos municipales a minusválidos y personas con movilidad reducida.
- Optimizar un recurso económico del municipio, al mejorar el funcionamiento del equipamiento municipal de la bodega de sidra, incorporando un ascensor con unas características y dimensiones que permite su uso como montacargas.

5.- OBRA COMPLETA

El proyecto desarrolla una obra completa que quedará lista para su uso a la finalización de la misma.

6.- ESTUDIO GEOTÉCNICO

Se trata de una intervención en un edificio existente, que no presenta signos de problemas estructurales o patologías debido a problemas en la cimentación del mismo. No se considera la realización de estudio geotécnico. En cualquier caso, al plantearse una ampliación en altura del edificio y por tanto la transmisión de nuevas



AYUNTAMIENTO DE VALLESECO

cargas a la cimentación, en el momento de la ejecución de la obra, se realizarán las catas necesarias para establecer el estado actual de los elementos de cimentación existentes y si fuera necesario se realizarían las pruebas de resistencia pertinentes.

7.- PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución previsto para la ejecución de las obras es de 6 meses, a partir de la firma del acta de replanteo, contando con una media de 4 operarios durante el desarrollo de los trabajos.

8.- PRESUPUESTO

El presupuesto total de la obra asciende a la cantidad de **DOSCIENTOS SIETE MIL QUINIENTOS CINCO EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (207.505,49 €)** (incluido el 13% de Gastos Generales y el 6% de Beneficio Industrial), aplicándose el 0% de I.G.I.C.

El presupuesto de ejecución material de la obra asciende a la cantidad de **CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON TREINTA Y SEIS CÉNTIMOS (174.374,36 €)**.

9.- CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA

NO SE EXIGE

Las obras comprendidas en el presente proyecto se encuentran bajo lo regulado por la ley 30/2007 de Contratos del Sector Público y por los artículos no derogados del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (R.D. 1.098/2.001, de 12 de octubre), así como por lo establecido en el RD Ley 9/2008 de 28 de noviembre por el que se crea un Fondo Estatal de Inversión Local, concretamente en la Disposición Adicional 6ª que establece que no será exigible la clasificación del contratista en contratos de obra inferiores a 350.000 €.

En Valleseco a 30 de octubre de 2013

Fdo. La Técnico Municipal
Laura Suárez Rodríguez.
Arquitecta.