

PROYECTO de EJECUCIÓN

ACONDICIONAMIENTO DE LOS PATIOS INGLESES

Facultad de Fisioterapia y Facultad de Ciencias de la Actividad Física y del Deporte
UNIVERSITAT DE VALÈNCIA

MEMORIA



VNIVERSITAT
DE VALÈNCIA

abril 2.025

Juan de Dios Pérez Botella, arquitecto

CONTENIDO DEL PROYECTO

MEMORIA

Memoria administrativa

MD 0.0 Memoria Administrativa

Memoria descriptiva

MD 1.1 Agentes

MD 1.2 Información previa (finalidad y alcance)

MD 1.3 Descripción del proyecto (Incluye FICHA URBANÍSTICA)

MD 1.4 Prestaciones

Memoria constructiva

MC 2.1 Sustentación del edificio

MC 2.2 Sistema estructural

MC 2.3 Sistema envolvente

MC 2.4 Sistema de compartimentación

MC 2.5 Sistemas de acabados

MC 2.6 Sistemas de acondicionamiento de instalaciones

MC 2.7 Equipamiento

Cumplimiento CTE

DB SE Exigencias básicas de seguridad estructural

DB SI Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio

DB SUA Exigencias básicas de seguridad de utilización y accesibilidad

DB HS Exigencias básicas de salubridad

DB HR Exigencias básicas de protección frente el ruido

DB HE Exigencias básicas de ahorro de energía

CUMPLIMIENTO DE OTROS REGLAMENTOS

4.1 Normativa de Obligado Cumplimiento

4.2 Decreto 65/2019. Accesibilidad

PLANOS

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICA PARTICULARES

MEDICIONES y PRESUPUESTO

SEGURIDAD y SALUD

Memoria administrativa

Memoria administrativa

0.1 Objeto del contrato

Atendiendo al artículo 13 de la Ley de Contratos del Sector Público, este contrato se define como contrato de obras, ya que su objeto principal es la realización de una obra o la ejecución de algunos trabajos enumerados en el Anexo I de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, (en lo sucesivo LCSP) por lo que concurren los requisitos del artículo 13 de la LCSP, para calificarlo como tal contrato y, además tiene carácter administrativo, de conformidad con lo establecido en el artículo 25.1.a) de la LCSP.

Por “obra” se entenderá el resultado de un conjunto de trabajos de construcción o de ingeniería civil, destinado a cumplir por sí mismo una función económica o técnica, que tenga por objeto un bien inmueble.

El objeto del contrato es:

ACONDICIONAMIENTO DE LOS PATIOS INGLESES

Facultad de Fisioterapia y Facultad de Ciencias de la Actividad Física y del Deporte

UNIVERSITAT DE VALÈNCIA

EXPEDIENTE 2024SE00494, UNIVERSITAT DE VALÈNCIA

El presente documento tiene por objeto describir la propuesta de actuación en cada uno de los patios y la forma de preservar las especies vegetales que actualmente están ubicadas en ellos. Dada la importancia de la preservación y traslado con reimplantación o reubicación de las especies, se ha contactado con SAV para que nos facilite informe y presupuesto de estas actuaciones.

El objeto de este expediente y por consiguiente del presente proyecto, es el siguiente:

- Redacción de proyecto técnico de ejecución realizado por los técnicos redactores de los documentos técnicos que lo acreditan

Atendiendo al citado artículo 13 de la LCSP que nos remite al ANEXO I de la citada ley, decir que el proyecto se engloba la siguiente actividad:

CLASIFICACIÓN NACE

SECCIÓN F – División 45 - Grupo 45.21 Construcción general de edificios y obras singulares de ingeniería civil (puentes, túneles, etc..)

Código CPV: 45210000

Esta clase comprende: “la construcción de todo tipo de edificios”

0.2 DECLARACIÓN DE OBRA COMPLETA

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 125 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones (en adelante RGLCA), la presente obra se refiere a una OBRA COMPLETA, entendiéndose por tal la susceptible de ser entregada al uso público.

0.3 COMPROBACIÓN DE LA REALIDAD GEOMÉTRICA

Se da conocimiento al técnico de la Administración responsable de la comprobación del replanteo, que se ha comprobado por el técnico redactor la realidad geométrica de la obra, no encontrando ningún obstáculo que impida su correcta ejecución.

0.4 LEGALIZACIÓN DE LAS OBRAS

La obtención de licencias (si fuese necesario), legalizaciones, permisos, acometidas provisionales, acometidas definitivas, realización de ensayos, etc. necesarios para la correcta ejecución de la obra y para que las instalaciones y demás unidades de obra queden en perfecto funcionamiento, con todos los requisitos legales cumplimentados y los gastos derivados de ellos, serán por cuenta del adjudicatario.

0.5 CONTROL DE CALIDAD

El tipo y número de ensayos a realizar se regularán conforme a las normativas específicas y sectoriales, según el material a ensayar, y de acuerdo con lo especificado en el proyecto de ejecución.

0.6 CLASIFICACIÓN DE LA OBRA

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 232 de la LCSP, la presente obra se clasifica en el grupo: a) Obras de primer establecimiento, reforma o gran reparación

0.7 CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA

De acuerdo al artículo 77 del LCSP:

Artículo 77. Exigencia y efectos de la clasificación.

1. La clasificación de los empresarios como contratistas de obras o como contratistas de servicios de los poderes adjudicadores será exigible y surtirá efectos para la acreditación de su solvencia para contratar en los siguientes casos y términos:

a) Para los contratos de obras cuyo valor estimado sea igual o superior a 500.000 euros será requisito indispensable que el empresario se encuentre debidamente clasificado como contratista de obras de los poderes adjudicadores. Para dichos contratos, la clasificación del empresario en el grupo o subgrupo que en función del objeto del contrato corresponda, con categoría igual o superior a la exigida para el contrato, acreditará sus condiciones de solvencia para contratar.

No obstante, el Órgano de Contratación con su superior criterio decidirá.

0.8 PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

La Administración competente, determinará el procedimiento de tramitación y de adjudicación de acuerdo con el articulado de la LCSP.

0.9 PLAZO DE EJECUCIÓN

Se fija en un plazo de ejecución de las obras de 6 MESES a contar desde el día siguiente al de la firma del Acta de Comprobación del Replanteo y autorización de inicio de la obra. Este plazo se establece no sólo por las actuaciones de acondicionamiento de obra civil sino por las actuaciones que conlleven interacciones con la preservación de las especies vegetales actualmente existentes.

0.10 NÚMERO DE TRABAJADORES ESTIMADO

Se estima un número de trabajadores a jornada laboral completa de aproximadamente 5 trabajadores.

0.11 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO O PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

La superficie actual es

Superficie construida TOTAL	405,53 m2
Superficie ajardinada	346,70 m2
Superficie transitable	8,52 m2

Seguirán quedando en la misma disposición los patios B, y se pavimentarán los patios A51 y A52 incluyendo contenedores de vegetación.

Capítulo	Importe
Capítulo 1 ACTUACIONES PREVIAS	22.771,50
Capítulo 2 DEMOLICIONES	13.550,41
Capítulo 3 REPOSICIÓN DE LA CUBIERTA	31.150,22
Capítulo 4 REVESTIMIENTOS	43.071,43
Capítulo 5 CARPINTERÍA EXTERIOR y ACRISTALAMIENTOS	18.282,66
Capítulo 6 MOBILIARIO PATIOS	61.065,44
Capítulo 7 INSTALACIONES	17.854,39
Capítulo 8 REPOSICIÓN VEGETACIÓN	12.230,92
Capítulo 9 GESTIÓN de RESIDUOS de CONSTRUCCIÓN y DEMOLICIÓN	7.265,44
Capítulo 9.1 Gestión de residuos de construcción y demolición	7.265,44
Capítulo 10 CONTROL de CALIDAD	2.305,56
Capítulo 11 SEGURIDAD y SALUD	5.681,05
Presupuesto de ejecución material	235.229,02
13% de gastos generales	30.579,77
6% de beneficio industrial	14.113,74
Suma	279.922,53
21% IVA	58.783,73
Presupuesto de ejecución por contrata	338.706,26

Asciende el presupuesto de ejecución por contrata a la expresada cantidad de TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SEIS EUROS CON VEINTISEIS CÉNTIMOS.

0.12 FÓRMULA DE REVISIÓN DE PRECIOS

Según lo establecido en el art. 103 de la LCSP, y siendo el plazo de ejecución de 12 meses (inferior a 2 años), no procede la revisión de precios.

0.13 PROGRAMA DE DESARROLLO DE LOS TRABAJOS

La ejecución del contrato de obras comenzará con el acta de comprobación de replanteo. El inicio de obras, mediante la firma del acta de comprobación del replanteo, que será como máximo en el plazo de un mes desde la fecha de formalización, según lo dispuesto en el art. 237 de la LCSP

De acuerdo al artículo 233.1.e) de la LCSP, se aporta un plan de obra de carácter INDICATIVO.

	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6
Patio A51						
Patio A52						
Patio B						

	Trabajos de poda y tala		
	Demoliciones		
	Reposición de la cubierta, impermeabilización		
	Revestimientos		
	Mobiliario patios		
	Reposición vegetación		

NOTA: Según la fecha de inicio de las actuaciones se deben estimar las recomendaciones de los profesionales en jardinería para reducir el impacto de los trasplantes en las especies que requieran replantado.

Memoria descriptiva

MD 1.1 Agentes

PROMOTOR:

El titular de la actividad/proyecto es:

UNIVERSITAT de VALÈNCIA

Av. Blasco Ibáñez, 13. 46010 València

PROYECTISTAS:

Juan de Dios Pérez Botella – arquitecto colegiado nº 4790 coacv

DIRECTOR DE OBRA:

Juan de Dios Pérez Botella – arquitecto colegiado nº 4790 coacv

PROYECTISTA INSTALACIONES:

JOSÉ RAMÓN ALBUIXECH DE TENA – ingeniero industrial colegiado nº 5585

DIRECTOR INSTALACIONES:

JOSÉ RAMÓN ALBUIXECH DE TENA – ingeniero industrial colegiado nº 5585

AUTORA DEL ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD:

Elisabeth Amador Montoya – arquitecto técnico

COORDINADOR DE SEGURIDAD Y SALUD EN OBRA:

Elisabeth Amador Montoya/ DICOTECH

DIRECTOR EJECUCIÓN DE OBRA

Elisabeth Amador Montoya/ DICOTECH

MD 1.2 Información previa (finalidad y alcance)

El presente proyecto consiste en el **ACONDICIONAMIENTO DE LOS PATIOS INGLESES** de la **Facultad de Fisioterapia y Facultad de Ciencias de la Actividad Física y del Deporte**, de la **UNIVERSITAT DE VALÈNCIA**.

La zona de actuación se especifica en el plano 01 y en la siguiente descripción:



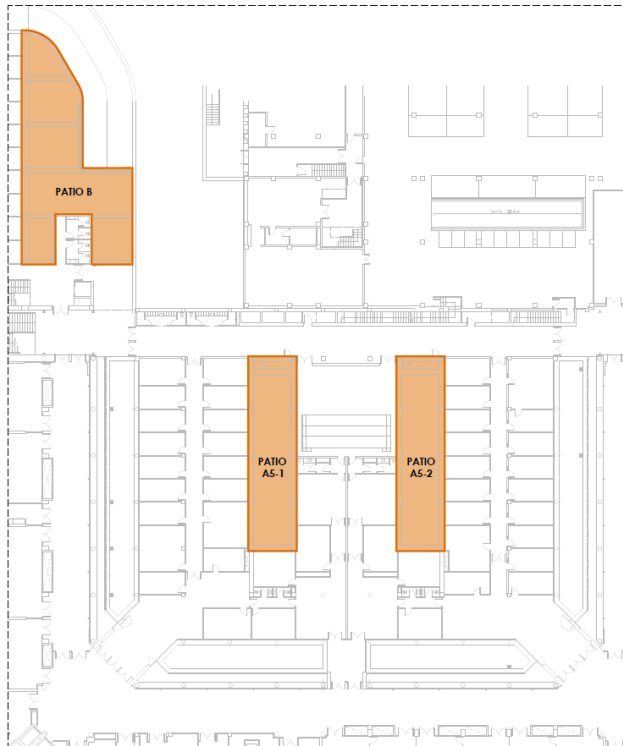
ZONA A_ PATIO CENTRAL

ZONA B_ PATIO ZONA RAMPA ACCESO GARAJE

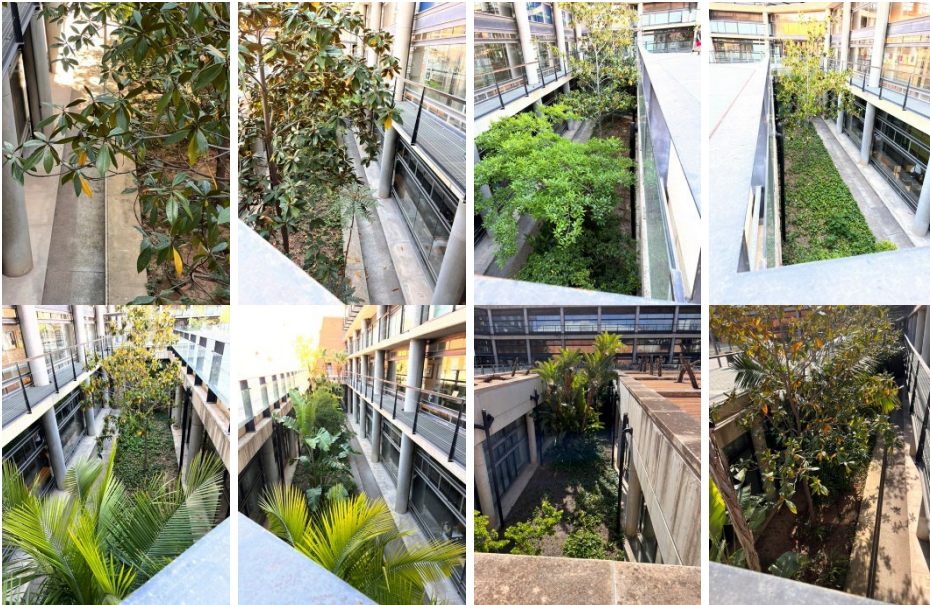
ZONA B

ZONA A

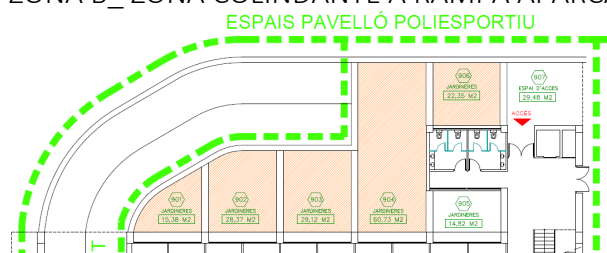
Las zonas de actuación se establecen como:



Se adjuntan imágenes del estado actual:



ZONA B_ ZONA COLINDANTE A RAMPA APARCAMIENTO



Se adjuntan imágenes del estado actual:



MD 1.3 Descripción del proyecto

La situación actual de los patios necesita reparación por distintos motivos:

- No es un lugar accesible, sobre todo en los patios A51 y A52
- No resulta posible mantener las especies vegetales de gran porte
- Se detectan filtraciones que se deben reparar y que en la situación actual no es posible

Se establece una operación de reparación global de la cubierta de los patios objeto de la actuación consistente en:

- Retirada y reserva de vegetación y tierra por medios manuales
- Retirada de impermeabilización por medios manuales
- Demoliciones parciales de los muros de contención con el fin de posibilitar el acceso para mantenimiento a los patios
- Recuperación del soporte y conexiones de drenaje
- Construcción de nuevas pendientes
- Aplicación de impermeabilización mediante membranas líquidas. Se aplica sobre cualquier forma consiguiendo una superficie impermeable duradera con fácil aplicación en zonas con formas curvas y encuentros. No tiene ni necesita juntas por lo que lo hace un material idóneo para el caso que estamos analizando. La aplicación se puede realizar en un solo día por lo que garantiza una enorme rapidez en la realización de los trabajos.
- Colocación de nuevo geotextil y lámina de drenaje
- Tratamientos específicos en:
 - o Pasos de instalaciones
 - o Juntas de dilatación
 - o Desagües

- Colocación de nuevos revestimientos
- Implantación de elementos móviles contenedores de especies vegetales con instalación de riego, excepto en patios B en donde se preserva la jardinera existente y se reponen las especies vegetales que permitan el trasplante
- Reacondicionamiento de la instalación de iluminación nocturna

Se aprecia que la zona exterior queda por debajo de la cota del pavimento interior. En la parte inferior no se aprecia un desnivel en los forjados de patio y zonas cubiertas por lo que se entiende que el forjado es continuo. Posiblemente se hayan realizado pendientes mínimas directamente sobre el forjado para no recrecer la zona exterior con respecto la zona interior. Se adjuntan imágenes de las zonas referidas:



RESUMEN DE LAS ACTUACIONES A REALIZAR EN CADA UNO DE LOS PATIOS

TIPO A51/A52

Se ejecuta una retirada completa de los elementos vegetales conforme contempla el anexo y rellenos de tierra. Se demuelen los elementos de muro y se retira la formación de pendientes e impermeabilizaciones existentes hasta nivel de forjado. Se retiran las instalaciones existentes. En este tipo se interviene en el cerramiento oeste del patio retirando la carpintería y murete inferior y remodelando el acceso al espacio exterior. A partir de estas actuaciones se procede a:

- Se realizan las nuevas pendientes
- Se sitúa y conecta la rejilla a la red general de recogida de aguas pluviales
- Sobre esta base se aplica la impermeabilización líquida tanto en la base como en los encuentros
- Se protege con una lámina de geotextil
- Se protege la formación de pendientes con una capa de compresión realizada con mortero de cemento
- Se procede a pavimentar la zona con piezas de barro cocido para exteriores color paja y rejuntado con mortero de juntas de color gris claro
- Se reparan las zonas de hormigón mediante la aplicación de geolite de Kerakoll o equivalente y geolite microsilicato de Kerakoll o equivalente como pintura anticarbonatación de protección
- Se implementa la red de riego por goteo y un carril de luz led bajo la albardilla de la zona de despachos
- Se coloca el nuevo mobiliario considerando que las zonas de apoyo de las piezas más pesadas se realizarán no sobre el pavimento cerámico sino sobre un recrecido de hormigón realizado sobre la base y con apoyos flexibles de caucho
- Se replantan las especies conforme se han diseñado los espacios.
- Se pinta la carpintería de las fachadas perimetrales afectadas
- En la zona frontal de los patios se remodela la posición del acceso al patio situando una puerta central con dos fijos laterales. En las particiones superiores sólo se sustituirá el acristalamiento

TIPO B _ En este patio se opta por la rehabilitación. Se procederá a la retirada de las especies vegetales y se irán vaciando los maceteros para reponer la impermeabilización. Una vez terminado en cada ámbito, los trabajos de reimpermeabilización, se procederá a rellenar con la tierra retirada y aporte de tierra con alto contenido orgánico y se replantará la zona.

En este patio se realizará una acera de mantenimiento que separe la zona ajardinada de la zona ocupada por los despachos con el fin de preservar de humedad la zona habitada en un futuro.

En la ejecución de los trabajos se actuará por fases. Se deben realizar las tareas de manera manual pudiendo establecer accesos a los patios desde el patio exterior (planta de acceso) mediante escaleras modulares. Mediante este planteamiento podemos diferenciar las circulaciones del personal docente y alumnado con el recorrido del personal de obra. Las entradas y salidas de materiales se realizarán fuera del horario lectivo o a horas poco concurridas en el edificio.

Para la realización de las actuaciones proponemos pintar los vidrios de los patios para dejar pasar la iluminación natural protegiendo de vistas la zona de obras. En el espacio de trabajos se debe realizar:

- Protección de sumideros lineales de recogida de aguas pluviales
- Protección de la vegetación extraída de la zona de trabajo
- Espacio suficiente para la realización de los trabajos de extracción de tierras y aportes posteriores de manera manual

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto recoge varios objetivos:

- Preservación especies vegetales bajo las directrices del informe realizado por SAV:
 - o Extracción y preservación
 - o Recolocación de especies que permitan por tamaño y características la reposición a los patios
 - o Reubicación de especies que por tamaño y características no permitan su reposición
 - o Implantación de nuevas especies
- Extracción de tierra vegetal
- Demolición parcial en función de las propuestas de actuación de los muros perimetrales de hormigón armado de contención del ajardinamiento existente
- Retirada de la impermeabilización
- Reposición de la impermeabilización e instalaciones de desagües
- Reposición de revestimientos e instalaciones de iluminación exterior en función de la propuesta a desarrollar en el proyecto básico y de ejecución.

La idea de proyecto se basa en:

- Disponer de mayor privacidad en zonas de despachos mediante la utilización de vegetación en macetero, sin obstaculizar el paso de luz natural.
- Buscar mayor dinamismo y utilización en los patios, sobre todo en los A51 y A52.
- Mejor mantenimiento utilizando contenedores vegetales accesibles.
- Mejorar la relación de los espacios climatizados y patios con vegetación variada a distintos niveles.
- Sustitución del pavimento existente por otro material que humanice el espacio exterior y guarde la relación con los materiales utilizados en el edificio, pero generando un carácter propio de cada uno de los patios.

NORMAS DE DISCIPLINA URBANÍSTICA

Al ser una obra de acondicionamiento no se modifica ninguno de los parámetros urbanísticos existentes:

[illegible]

Parcela con referencia catastral 7235906YJ2773E0001BT

Planeamiento de aplicación:

PGOU Valencia

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUELO URBANO

Calificación: GSP 1

Se adjunta ficha urbanística

proyecto PROYECTO BÁSICO DE LAS OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO DE LOS PATIOS INGLESES		
emplazamiento C7 GASCÓ OLIAG	nº 10	municipio 46010 VALENCIA
número/s referencia catastral 7235906YJ2773E0001BT	presupuesto ejecución material 235.229,02	
promotor UNIVERSITAT DE VALÈNCIA		
arquitecto/a autor/a JUAN DE DIOS PÉREZ BOTELLA		
figuras de planeamiento vigente		
planeamiento municipal (PGOU, NNSS, PDSU, otros) PGOU		fecha aprobación definitiva 03/05/1993
planeamiento complementario (PP, PRI, DIC, ED, PATRICOVA, otros)		

régimen urbanístico	
clasificación y uso del suelo GSP1- 119	zona de ordenación
normativa urbanística	planeamiento en proyecto
parcelación del suelo	1. superficie parcela mínima 2. ancho fachada mínimo
usos del suelo	3. uso global / predominante 4. usos compatibles 5. usos complementarios
alturas de la edificación	6. altura máxima de cornisa 7. áticos retranqueados 8. altillos / entreplantas 9. altura planta semisótano s/rasante 10. altura máxima de cumbrera
volumen de la edificación	11. sótanos / semisótanos 12. número máximo de plantas 13. coeficiente de edificabilidad
situación de la edificación	14. profundidad edificable 15. separación a linde fachada 16. separación a lindes laterales / traseros 17. retranqueo de fachada 18. separación mínima entre edificaciones 19. máxima ocupación en planta

rellenar en los casos de derribo ó reforma, además de los parámetros urbanísticos que resulten afectados en cada caso *		
* proyectos de derribo	intervención total o parcial en edificación catalogada o con algún tipo de protección afectando a partes o elementos protegidos	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> BORRAR
proyectos de reforma / rehabilitación	cambio de algún uso de los existentes en el edificio	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> BORRAR
	el edificio está fuera de ordenación	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> BORRAR

observaciones OBRAS DE REPARACIÓN EN PATIOS INGLESES
--

Este proyecto SI ☒ NO ☐ CUMPLE la normativa urbanística vigente de aplicación, a los efectos establecidos en el Libro III de Disciplina Urbanística del Decreto Legislativo 1/2021, del Consell, que aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana. Declaración que efectúan los abajo firmantes, bajo su responsabilidad.

VALENCIA, a 10 de FEBRERO de 2025

El/los arquitecto/s	El/ los Promotor/es
---------------------	---------------------

MD 1.4 Prestaciones

Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. Se indicarán en particular las acordadas entre promotor y proyectista que superen los umbrales establecidos en CTE.

En las actuaciones de construcción del nuevo edificio se superan las prestaciones del CTE: seguridad, habitabilidad y funcionalidad

LIMITACIONES

Limitaciones de uso del edificio

El edificio solo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto. La dedicación de algunas de sus dependencias a uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de licencia nueva.

Este cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.

Limitaciones de uso de las dependencias: no existen limitaciones

Limitaciones de uso de las instalaciones: no existen limitaciones

HOJA RESUMEN DATOS GENERALES DEL PROYECTO

Fase PROYECTO BÁSICO

Título

ACONDICIONAMIENTO DE LOS PATIOS INGLESES

Facultad de Fisioterapia y Facultad de Ciencias de la Actividad Física y del Deporte

UNIVERSITAT DE VALÈNCIA

Uso DOCENTE

Patio	Superficie jardín	Superficie pisable	Superficie total
A51	89.32	4.26	93,58
A52	89.32	4.26	93,58
B	168.06		218.37
TOTALES	346,70	8,52	405,53

ANEXO INFORME PRESERVACIÓN y REUBICACIÓN ESPECIES VEGETALES

Se solicita presupuesto a S.A.V. y nos remite presupuesto con las siguientes indicaciones:

- El presupuesto recoge las actuaciones de trasplantes y talas de las especies señaladas como más relevantes
- El trasplante conlleva: extracción, transporte y plantación en nueva ubicación de los ejemplares que así lo permitan
- El resto se tala y se transporta el residuo a gestor autorizado
- El trasplante de los ejemplares de magnolios se debe realizar en los meses de febrero/marzo siempre que se pueda conformar un buen cepellón que garantice la supervivencia de los ejemplares debido a su tamaño. Si no es posible confeccionar un buen cepellón se debe talar sin recuperación
- Los ejemplares de palmeras y resto de arbustos no tienen época que limite el trasplante
- Los trasplantes se deben realizar en el mismo día o día siguiente por lo que es necesario tener preparado el lugar de plantación de cada una de las especies según criterio de la propiedad.

PRESUPUESTO

01#	TRASPLANTES		27.718,72
02#	TALAS		3.856,88
03#	TRANSPORTES		866,52
04#	GESTION DE RESTOS VEGETALES		1.291,80
TOTAL EJECUCION MATERIAL			33.733,92
GASTOS GENERALES		6,000%	2.024,04
BENEFICIO INDUSTRIAL		13,000%	4.385,41
SUBTOTAL			40.143,37

ESTIMACIÓN PRESUPUESTO

Se aporta una estimación de presupuesto considerando en el primer capítulo las actuaciones necesarias a realizar con las especies vegetales existentes en la zona de actuación. Se adjunta la valoración de SAV respecto los trasplantes, talas, transporte de residuos y gestión de éstos.

El resto de las actuaciones se valoran en función de la extracción de los materiales que componen las jardineras y revestimientos de suelo, el corte de la zona de muro de hormigón para posibilitar el paso en todo el patio, la impermeabilización de toda la superficie y reposición de pavimento considerando un pavimento de barro cocido para uso exterior, y la reposición de las instalaciones de riego, desagüe e iluminación. Se propone la utilización de unas jardineras prefabricadas de hormigón de la marca ESCOFET o equivalente.

Memoria constructiva

DEMOLICIONES

Se realizará el trasplante de vegetación conforme se manifiesta en el informe de SAV

Se retirará la tierra vegetal

Demolición de muros de hormigón

Demolición de revestimientos y formaciones de pendientes existentes en pavimento

Retirada de instalación de riego, iluminación y localización de puntos de recogida de aguas pluviales y de drenaje

REVESTIMIENTOS

Nuevo sistema de impermeabilización

- construcción de nuevas pendientes en toda la cubierta, mediante la formación de pendiente del patio azotea con 10cm de espesor con mortero de cemento para regularización de pendientes. Incluye un tratamiento de resinas y cargas minerales, para mejorar la adherencia y permitir la posterior proyección en caliente, de poliuretanos 2C.
- aplicación de impermeabilización consistente en la proyección, consistente en:
 - Imprimación mediante resina epoxi 2C, con espolvoreo de áridos seleccionados de granulometría 0,08-0,3 mm.
 - Previo a la aplicación del sistema, se comprobará que el soporte reúne las condiciones previstas por el fabricante, teniendo especial cuidado con la condensación y la estabilidad del soporte; el soporte y la membrana sin curar deben estar al menos 3°C por encima del punto de rocío.
 - Aplicación mediante proyección de la membrana de poliuretano líquida, elástica de curado rápido, de dos componentes y doble mezclado, Sikalastic-851 R de Sika o equivalente, aplicada con máquina de proyección bicomponente en caliente tipo Graco Reactor E-XP3 o equivalente, con un consumo aproximado de 105kg/m²/mm de espesor, teniendo un espesor mínimo de 2mm.
 - -En caso de superar el tiempo de espera entre capas, se aplicará un puente de adherencia entre las membranas de PU, con un consumo de 0,05-0,09kg/m² de Sikalastic-810 o equivalente.
- Colocación de nuevo geotextil
- Colocación de tratamiento anti raíces y lámina drenante

Solados

Se proyecta la utilización de suelo de barro cocido, formatos 20x10 o 20x30 color blanco antiguo o paja flameada de la marca TODOBARRO o equivalente, colocado a junta corrida.

Maceteros

Se propone la utilización de los elementos de la marca ESCOFET o equivalente, utilizando los modelos:

- JULES apoyado sobre piezas especiales de apoyo y banda de neopreno
- NIU ovalada apoyado sobre piezas especiales de apoyo y bandas de neopreno
- URBE en distintos formatos

Se revisan las cargas de los elementos con el incremento de la tierra y la especie vegetal y se considera que no superan las condiciones del forjado existente.

Se aporta ficha de cada una de las piezas seleccionadas o equivalentes

Instalaciones

- Reposición de red de riego por goteo
- Reposición de iluminación mediante led continuo bajo albardilla lateral
- Reposición de red de saneamiento

CARPINTERÍA EXTERIOR

Se sustituye la carpintería en el acceso a los patios A51 y A52. Se propone la utilización de carpintería exterior será realizada en perfilería de aluminio en color negro, de la serie COR3000 de CORTIZO. Dotada de rotura de puente térmico sin persianas. Vidrio doble aislante laminado a ambas caras 3+3/12/3+3.

MC 2.2 Sistema envolvente

NO se interviene

MC 2.3 Sistema de compartimentación

NO se interviene

MC 2.4 Sistemas de acabados

NO se interviene

MC 2.5 Sistemas de acondicionamiento de instalaciones

NO se interviene

MC 2.6 Equipamiento

NO se interviene

Cumplimiento CTE

DB SE Exigencias básicas de seguridad estructural

NO se interviene puesto que se elimina la carga del estado actual con respecto la propuesta realizada. Se comprueba que la sobrecarga de la propuesta presentada no excede la que existe en el estado actual.

ANEXO 1: EXIGENCIAS BASICAS DE SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO (SI)

Artículo 11 del Código Técnico de la Edificación. Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio (SI)

Según el punto III del DB SI, CRITERIOS GENERALES DE APLICACIÓN se establece que:

6 En las obras de reforma en las que se mantenga el uso, este DB debe aplicarse a los elementos del edificio modificados por la reforma, siempre que ello suponga una mayor adecuación a las condiciones de seguridad establecidas en este DB.

7 Si la reforma altera la ocupación o su distribución con respecto a los elementos de evacuación, la aplicación de este DB debe afectar también a éstos. Si la reforma afecta a elementos constructivos que deban servir de soporte a las instalaciones de protección contra incendios, o a zonas por las que discurren sus componentes, dichas instalaciones deben adecuarse a lo establecido en este DB.

8 En todo caso, las obras de reforma no podrán menoscabar las condiciones de seguridad preexistentes, cuando éstas sean menos estrictas que las contempladas en este DB.

En el presente proyecto no se modifica el uso, no altera la ocupación ni distribución con respecto los elementos de evacuación y no menoscaba las condiciones de seguridad existentes.

DB SUA Exigencias básicas de seguridad de utilización y accesibilidad

Según el punto III del DB SI, CRITERIOS GENERALES DE APLICACIÓN se establece que:

A efectos de este DB deben tenerse en cuenta los siguientes criterios de aplicación:

- 1 Los edificios o zonas cuyo uso previsto no se encuentre entre los definidos en el Anejo SUA A de este DB deberán cumplir, salvo indicación en otro sentido, las condiciones particulares del uso al que mejor puedan asimilarse.
- 2 Cuando un cambio de uso afecte únicamente a parte de un edificio o cuando se realice una ampliación a un edificio existente, este DB deberá aplicarse a dicha parte, y disponer cuando sea exigible según la Sección SUA 9, al menos un itinerario accesible que la comunique con la vía pública.
- 3 En obras de reforma en las que se mantenga el uso, este DB debe aplicarse a los elementos del edificio modificados por la reforma, siempre que ello suponga una mayor adecuación a las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad establecidas en este DB.
- 4 En todo caso, las obras de reforma no podrán menoscabar las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad preexistentes, cuando éstas sean menos estrictas que las contempladas en este DB.

En el presente proyecto no se modifica el uso y no menoscaba las condiciones de seguridad existentes.

DB HS Exigencias básicas de salubridad

Se realiza una propuesta de reparación sin modificar la situación actual

DB HR Exigencias básicas de protección frente el ruido

Se realiza una propuesta de reparación sin modificar la situación actual

DB HE Exigencias básicas de ahorro de energía

Se realiza una propuesta de reparación sin modificar la situación actual

CUMPLIMIENTO DE OTROS REGLAMENTOS

4.1 Normativa de Obligado Cumplimiento

NORMATIVA ESTATAL

LEY 9/2022. 14/06/2022. Jefatura del Estado

De Calidad de la Arquitectura

BOE 15/06/2022

LEY 38/1999. 05/11/1999. Jefatura del Estado.

Ley de Ordenación de la Edificación.

BOE 06/11/1999 y modificaciones

REAL DECRETO 1000/2010. 05/08/2010. Ministerio de Economía y Hacienda.

Regula el visado colegial obligatorio.

BOE 06/08/2010 y modificaciones

REAL DECRETO LEY 7/2015. 30/10/2015. Ministerio de Fomento.

Por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

BOE 31/10/2015 y modificaciones

REAL DECRETO 314/2006. 17/03/2006. Ministerio de la Vivienda.

Código Técnico de la Edificación + Parte I y II.

BOE 28/03/2006 y modificaciones

Documento Básico SE Seguridad Estructural

Documento Básico SI Seguridad en caso de incendio

Documento Básico SUA Seguridad de utilización y accesibilidad

Documento Básico HE Ahorro de energía

Documento Básico HR Protección frente al ruido

Documento Básico HS Salubridad

REAL DECRETO 105/2008. 01/02/2008. Ministerio de la Presidencia.
Regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
BOE 13/02/2008 y modificaciones

REAL DECRETO 1627/1997. 24/10/1997. Ministerio de la Presidencia.
Disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.
BOE 25/10/1997 y modificaciones

REAL DECRETO 256/2016. 10/06/2016. Ministerio de la Presidencia.
Instrucción para la recepción de cementos (RC-16).
BOE 25/06/2016

REAL DECRETO 470/2021. 29/06/2021. Ministerio de la Presidencia, relaciones con las Cortes y Memoria Democrática
Por el que se aprueba el Código Estructural.
BOE 10/08/2021

REAL DECRETO 997/2002. 27/09/2002. Ministerio de Fomento.
NCSR-02. Aprueba la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación
BOE 11/10/2002 y modificaciones

REAL DECRETO 842/2002. 02/08/2002. Ministerio de Ciencia y Tecnología.
Aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT).
BOE 18/09/2002 y modificaciones

REAL DECRETO LEY 1/1998. 27/02/1998. Jefatura del Estado.
Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
BOE 28/02/1998 y modificaciones

REAL DECRETO 346/2011. 11/03/2011. Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.
Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.
BOE 01/04/2011 y modificaciones

ORDEN ITC/1644/2011. 10/06/2011. Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.
Desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.
BOE 16/06/2011 y modificaciones

REAL DECRETO 1027/2007. 20/07/2007. Ministerio de la Presidencia.
Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).
BOE 29/08/2007 y modificaciones

REAL DECRETO 390/2021. 01/06/2021. Ministerio de la Presidencia, relaciones con las Cortes e Igualdad

Por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

BOE 02/06/2021

REAL DECRETO LEY 1/2013. 29/11/2013. Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igual. Por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

BOE 03/12/2013 y modificaciones

REAL DECRETO 505/2007. 20/04/2007. Ministerio de la Presidencia.

Aprueba las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

BOE 11/05/2007 y modificaciones

ORDEN TMA/851/2021. 23/07/2021. Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana

Por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

BOE 06/08/2021 y modificaciones

REAL DECRETO 2267/2004. 03/12/2004. Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.

Aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

BOE 17/12/2004 y modificaciones y modificaciones

RESOLUCION. 06/04/2017. Ministerio de Industria, Energía y Turismo

Por la que se amplían los anexos I, II y III de la Orden de 29 de noviembre de 2001, por la que se publican las referencias a las normas UNE que son transposición de normas armonizadas, así como el período de coexistencia y la entrada en vigor del marcado CE relativo a varias familias de productos de construcción.

BOE 28/04/2017

NORMATIVA VALENCIANA

LEY 3/2004. 30/06/2004. Presidencia de la Generalidad Valenciana.

Ley de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE).

DOGV 02/07/2004 y modificaciones

DECRETO LEGISLATIVO 1/2021. 18/06/2021. Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad

Texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (LOTUP).

DOGV 16/07/2021 y modificaciones

DECRETO 10/2023. 03/02/2023. Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática

De regulación de la gestión de la calidad en obras de edificación. DOGV 09/02/2023

DECRETO 25/2011. 18/03/2011. Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

Se aprueba el libro del edificio para los edificios de vivienda (LE/11).

DOCV 23/03/2011 y modificaciones

DECRETO 39/2015. 02/04/2015. Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo.

Por el que se regula la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

DOCV 07/04/2015 y modificaciones

DECRETO 151/2009. 02/10/2009. Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

Aprueba las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento en la Comunidad Valenciana (DC-09).

DOCV 07/10/2009 y modificaciones

ORDEN 07/12/2009. Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

Aprueba las condiciones de diseño y calidad en edificios de vivienda y en edificios para alojamiento, en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell (DC-09).

DOCV 18/12/2009 y modificaciones

ORDEN 19/2010. 07/09/2010. Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

Modificación de la Orden de 7 de diciembre de 2009 por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell (DC-09).

DOCV 17/09/2010 y modificaciones

LEY 1/1998. 05/05/1998. Presidencia de la Generalidad Valenciana.

Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación, en la Comunidad Valenciana.

DOGV 07/05/1998 y modificaciones

DECRETO 65/2019. 26/04/2019. Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio

De regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos.

DOGV 16/05/2019 y modificaciones

LEY 6/2011. 01/04/2011. Presidencia de la Generalidad Valenciana

Ley de Movilidad de la Comunidad Valenciana.

DOCV 05/04/2011 y modificaciones

NORMATIVA MUNICIPAL

En su caso. Las principales del Ayuntamiento de València son:

ORDENANZA MUNICIPAL. 29/06/2012. Ayuntamiento de Valencia.
Reguladora de obras de edificación y actividades del Ayuntamiento de Valencia.
BOP-VALENCIA 16/07/2012

ORDENANZA MUNICIPAL. 29/12/1998. Ayuntamiento de Valencia.
Ordenanza Municipal de Protección contra Incendios, en el municipio de Valencia (OMPI).
BOP-VALENCIA 27/02/1999 y modificaciones

ORDENANZA MUNICIPAL. 30/03/2023. Ayuntamiento de Valencia
Ordenanza reguladora de protección contra la contaminación acústica de la ciudad de València.
BOP-VALENCIA 25/04/2023

ORDENANZA MUNICIPAL. 30/06/2022. Ayuntamiento de Valencia.
Ordenanza Municipal de Captación Solar para Usos Térmicos, en la ciudad de Valencia.
BOP-VALENCIA 04/08/2022

ORDENANZA MUNICIPAL. 28/02/2019. Ayuntamiento de Valencia
Ordenanza de aparcamientos.
BOP-VALENCIA 25/03/2019

4.2 Decreto 65/2019. Accesibilidad

DECRETO 65/2019, DE 26 DE ABRIL, DEL CONSELL, DE REGULACIÓN DE LA ACCESIBILIDAD EN LA EDIFICACIÓN Y EN LOS ESPACIOS PÚBLICOS.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

1. Lo regulado en este decreto será de aplicación a las actuaciones que se realicen en la Comunitat Valenciana por cualquier entidad, pública o privada, o persona física o jurídica en los ámbitos de la edificación, y de los espacios públicos, tanto urbanizados como naturales.
2. Tendrán la consideración de edificación, a efectos de la aplicación de la presente disposición, las edificaciones públicas y privadas en los términos establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación y en el CTE. Estas edificaciones comprenden, tanto los edificios de uso Residencial Vivienda, a los que se refiere el capítulo I del título I, como los edificios de otros usos distintos al uso residencial vivienda, que son objeto del capítulo II del mismo título. Asimismo, en línea con lo establecido en el CTE, las condiciones de los edificios serán de aplicación a los establecimientos que estos puedan contener.
3. Los espacios públicos urbanizados, a efectos de la aplicación de la presente disposición, comprenden las dotaciones de uso público peatonal (como son los itinerarios peatonales, las áreas de estancia y sus elementos) en las zonas urbanizadas y en las zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana, según lo establecido en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana.
4. Los espacios públicos naturales, a efectos de la aplicación de la presente disposición, comprenden los suelos que se encuentran en situación básica de suelo rural, según lo establecido en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana, y que, además, cuentan con infraestructura para el acceso de visitantes, según lo dispuesto en el artículo 35 de este decreto.

Al presente proyecto de reforma, le es de aplicación lo estipulado en esta Ley.

TÍTULO I

Accesibilidad en la edificación

Artículo 4. Condiciones generales

1. Los edificios se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de forma que se cumplan las condiciones establecidas en el presente título y en el Código Técnico de la Edificación (CTE).
2. Las exigencias que se establecen en esta disposición para los edificios serán igualmente aplicables a los establecimientos, según la definición dada para estos en el Anejo SI A del Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio del CTE.
3. Los elementos exteriores de urbanización dentro de la parcela del edificio cumplirán lo regulado en el presente título Accesibilidad en la edificación y en lo no regulado, como vados, mobiliario urbano, etc. se tomará como referencia lo establecido en el capítulo I Accesibilidad en los espacios públicos urbanizados del título II.

Artículo 5. Intervención en los edificios existentes

1. En las intervenciones en los edificios existentes, tales como cambio de uso, ampliación o reforma, se aplicarán las condiciones establecidas en este decreto para la edificación de nueva construcción con las siguientes particularidades:
 - a) Cuando un cambio de uso afecte únicamente a parte de un edificio o cuando se realice una ampliación a un edificio existente, estas condiciones deberán aplicarse a dicha parte, y disponer cuando sea exigible, al menos un itinerario accesible que la comunique con la vía pública.
 - b) En las obras de reforma en las que se mantenga el uso, estas condiciones deben aplicarse a los elementos del edificio modificados por la reforma.
 - c) Cuando en las reformas en edificios existentes la aplicación de las condiciones establecidas en este decreto para la edificación de nueva construcción no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se deberán realizar los ajustes razonables que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva, lo que deberá justificarse técnicamente y venir acompañados de las adecuadas medidas complementarias o compensatorias de seguridad.

En estos casos se podrá considerar como ajuste razonable la aplicación de las tolerancias admisibles o la aplicación de criterios de flexibilidad dentro de los límites establecidos en el anexo II de este decreto para facilitar la accesibilidad universal de la forma más eficaz, segura y práctica posible.

La justificación de la solución concreta en la que se hayan adoptado las tolerancias admisibles o los criterios de flexibilidad deberá incluirse documentalmente en el proyecto o la memoria suscritos por técnico competente, y ser presentada ante el ayuntamiento correspondiente, en la tramitación administrativa que proceda para la ejecución de las obras.

2. Cuando el ajuste razonable de accesibilidad que sea factible realizar en un edificio existente no alcance a cumplir las tolerancias admisibles ni los límites de flexibilidad especificados en el anexo II, el ayuntamiento correspondiente de oficio o a instancia de parte podrá solicitar ante la Conselleria competente en materia de edificación y vivienda un informe de adecuación de la actuación propuesta, aportando la correspondiente justificación técnica sobre que la solución planteada es la que consigue la máxima accesibilidad posible.

Este informe, potestativo y no vinculante, se deberá emitir en sentido favorable o desfavorable, dentro del plazo de seis meses a partir de su solicitud.

3. La incorrecta aplicación de los ajustes razonables, podrá conllevar la imposición de sanciones establecidas conforme a la legislación vigente.

Este decreto NO es de aplicación al presente proyecto.



