

1.1 MEMORIA DESCRIPTIVA

[Proyecto de ejecución de las Nuevas Oficinas UT2, Paterna – febrero 2023]

Índice

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.....	3
1.1. AGENTES	3
1.2. INFORMACIÓN PREVIA.....	4
1.2.1. EDIFICIO.....	4
1.2.2. REPORTAJE FOTOGRÁFICO	7
1.3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	8
1.3.1. UBICACIÓN DEL EDIFICIO.....	8
1.3.2. ACCESOS Y RECORRIDOS.....	9
1.3.3. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO.....	10
1.3.4. PROGRAMA DE NECESIDADES.....	13
1.3.5. CUADRO DE SUPERFICIES ÚTILES Y CONSTRUIDAS.....	19
1.3.6. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA	21
1.3.7. URBANIZACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE LA PARCELA.....	25
1.4. CLASIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD A DESARROLLAR EN EL EDIFICIO	27
1.5. PRESTACIONES DEL EDIFICIO.....	27
1.5.1. POR REQUISITOS BÁSICOS DEL CTE	27
1.6. PLAZO DE EJECUCIÓN	29
1.7. PRESUPUESTO APROXIMADO	30

1.1 MEMORIA DESCRIPTIVA

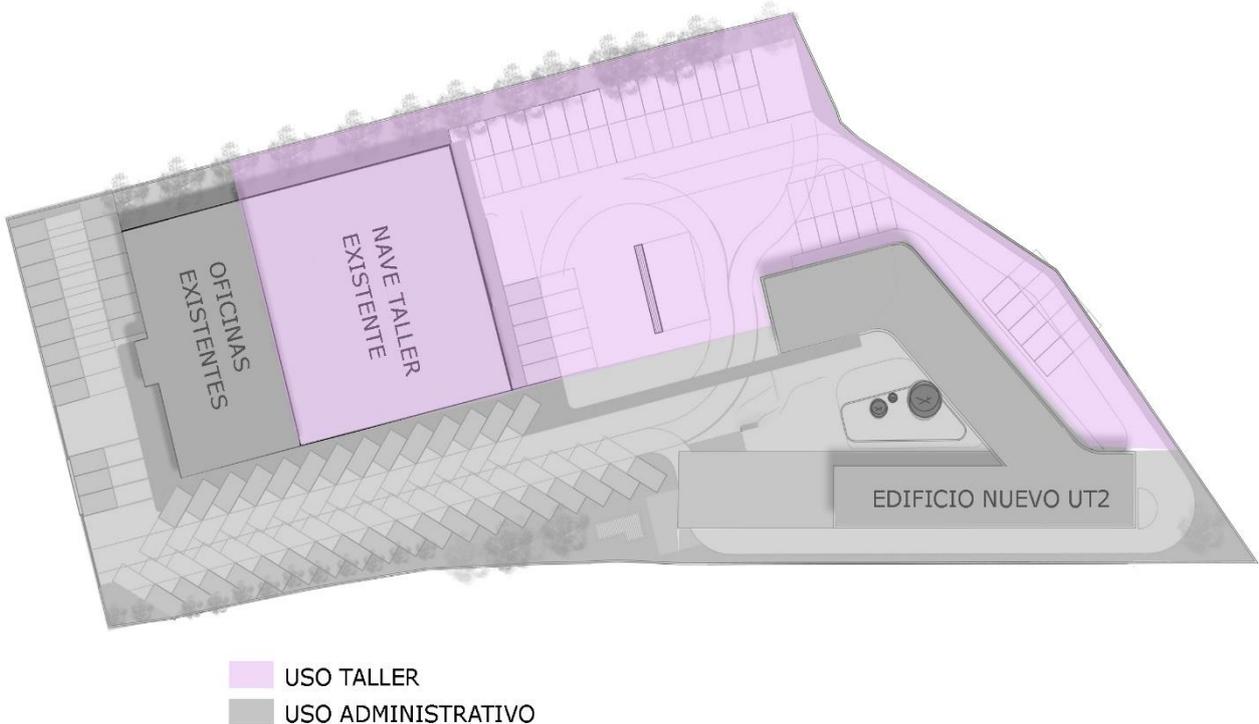
1.3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

1.3.1. UBICACIÓN DEL EDIFICIO

Teniendo en cuenta todas las necesidades que requiere el parque de maquinaria, y tras el análisis y estudio de los parámetros urbanísticos edificables del PGOU de Paterna, así como la morfología irregular de la parcela o las condiciones climatológicas de la zona, el emplazamiento del nuevo edificio de oficinas se realiza en la esquina noreste de la parcela, con el objetivo de:

- Ocupar la mínima superficie posible en planta, ganando espacio en altura para las oficinas.
- A través de la propia geometría del edificio, independizar los usos y recorridos del taller y la maquinaria pesada, con el personal de oficina y los vehículos ligeros.
- Aprovechar al máximo las condiciones climáticas de su entorno, creando espacios con orientaciones opuestas, para mejorar la ventilación cruzada en su interior, y favorecer el aumento de la calidad del aire en el interior de las salas.
- Aprovechar la orientación norte para iluminar las zonas de trabajo de forma natural y con luz indirecta y protegerse del sur con voladizos y recorridos de paso.

De esta manera, la parcela queda reorganizada en dos zonas principales: la zona de aparcamiento exterior para uso administrativo (personal de oficinas, tanto de la gerencia de Valencia como del edificio de la UT2) y la zona del Parque de Maquinaria y del taller situada en el interior de la parcela.



ZONA ADMINISTRATIVA

La zona administrativa, queda delimitada por el frente del volumen del edificio de oficinas existente y el edificio nuevo. Se amplía el ancho del eje principal de tráfico rodado, para mejorar la circulación y se redistribuyen las plazas de aparcamiento para vehículos ligeros, para generar más plazas en esa zona. Se eliminan todas las instalaciones que pertenecen al taller para trasladarlas a su zona con el objetivo de no mezclar diferentes usos en un mismo lugar y así evitar posibles incidentes.

Además, se crea una zona verde, perimetral a la parcela con el fin de generar una barrera vegetal que aisle visualmente de las edificaciones industriales colindantes y a su vez mejore las condiciones de confort del interior.

Se señala un carril peatonal pavimentado que comunica y une los dos edificios administrativos.

ZONA PARQUE DE MAQUINARIA

La zona de uso de taller y maquinaria pesada, queda delimitada por el frente de la nave industrial y el volumen principal del nuevo edificio. En esta banda, se concentran todas las instalaciones de taller y el aparcamiento y circulación de las maquinarias. Se proyecta una nueva edificación industrial de unos 200 m² para dar apoyo a la nave existente.

Todos estos aspectos quedan reflejados en el Documento II: Planos.

1.3.2. ACCESOS Y RECORRIDOS

La ubicación del nuevo volumen de oficinas descrito en el punto anterior, permite la siguiente organización de los espacios y recorridos:

- **Separación de la zona de uso administrativo de la zona de taller** y el parque de Maquinaria: El segundo volumen del edificio situado más al norte, delimita las zonas de taller con las zonas de uso de personal de oficina.
- **Disociación de recorridos entre maquinaria pesada y vehículos ligeros.** Aunque ambos vehículos siguen entrando por el mismo acceso (Avenida de la Industria nº28), ya no existen cruces de circulación, ya que al ubicar el edificio al fondo y en torno a un patio, se genera un acceso directo al sótano por la zona trasera del edificio, para el vehículo ligero, y a su vez se crea una bifurcación para la maquinaria pesada hacia la zona de taller, a través de la delimitación del volumen situado más al norte.
- **Recorrido peatonal:** el edificio se organiza en torno a un patio abierto central, que ocupa la planta baja del edificio para separar y proteger el recorrido peatonal del tráfico rodado.
- **Accesos a la parcela:** la parcela existente únicamente tiene acceso a través de la Avd. de la Industria. En la fachada principal, se ubica la puerta exterior peatonal y separada de esta la puerta de acceso rodado.

1.1 MEMORIA DESCRIPTIVA

1.3.3. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

La propuesta arquitectónica que se presenta, se define en dos volúmenes unidos en un punto y separados entre sí, para generar un patio abierto semi-privado entre ellos, que permita delimitar la zona de uso administrativo en su interior e independizar la zona y la circulación rodada de la maquinaria pesada del taller, en el exterior.

El edificio completo está formado por cuatro alturas, más planta sótano. Con una superficie construida de 5.376,25 m², divididos en dos piezas, situando una de ellas paralelo al límite de la parcela Sureste, y la otra hacia el noroeste para crear un patio interior a través del cual se producirá el acceso principal al edificio.



Ambas piezas albergan todos los espacios de trabajos necesarios y además se incluyen grandes salas de reuniones, salas de formación, salas de almacenaje, grandes terrazas que permitan la iluminación natural de las zonas de trabajo, zonas comunes de descanso y una cubierta a modo de solárium para uso del personal de oficina. Tienen capacidad para abarcar una ocupación aproximada de 250 personas y más de 60 plazas de aparcamiento, distribuidas entre la planta baja y la planta sótano.



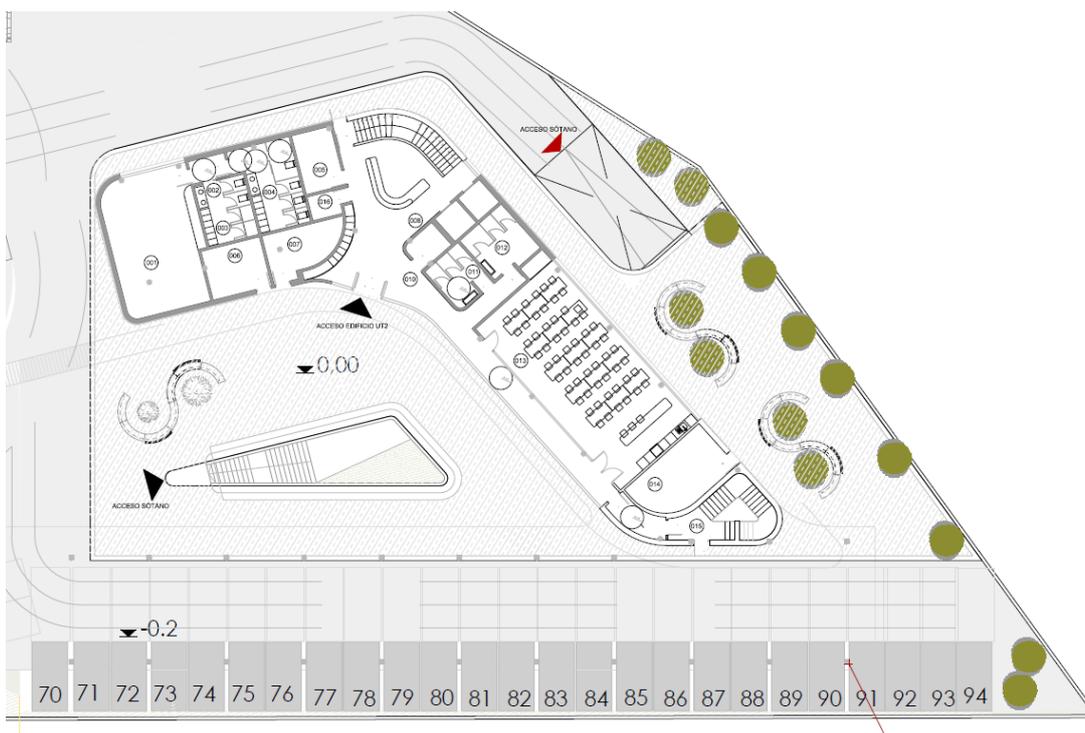
La nueva edificación, se proyecta con el fin de conseguir un edificio energéticamente eficiente y sostenible, con el objetivo de minimizar el uso de las energías no renovables y cumplir con el compromiso con el medio ambiente.

Se apuesta por el uso materiales sostenibles con poco impacto ambiental e innovadores, para ello se plantea una envolvente eficiente y se opta por incluir sistemas de instalaciones sostenibles de última generación. Además, como ya se ha mencionado en párrafos anteriores, se ampliarán las zonas verdes en la parcela para mejorar la calidad y el confort del paisaje urbano y del personal.

Accesos

El acceso principal al edificio se produce a través del patio interior situado entre los dos volúmenes, comunicando directamente con el núcleo principal de comunicación vertical, el cual se ubica en el cuerpo principal de mayor altura, justo en la charnela que articula la pastilla del edificio.

Los accesos rodados, están separados de los peatonales, uno se ubicará en el lateral de la parcela bajo del volumen de menor altura, en esa zona se plantea la ubicación de plazas de aparcamiento para visitantes. El otro acceso rodado se realizará por la rampa situada en la parte posterior del edificio, para acceder al aparcamiento subterráneo.



1.1 MEMORIA DESCRIPTIVA

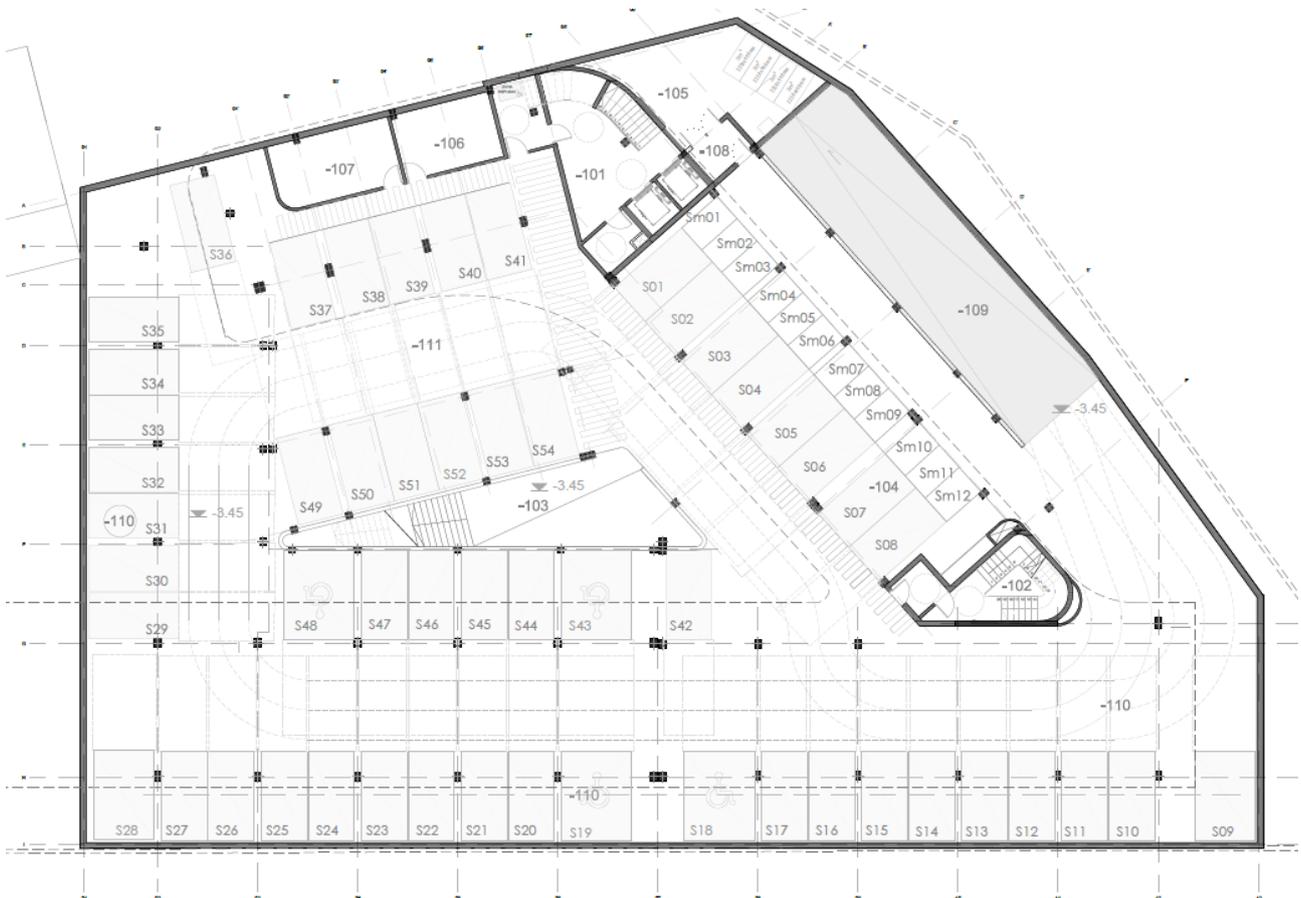


1.3.4. PROGRAMA DE NECESIDADES

Planta Sótano

El acceso peatonal a la planta sótano se produce a través de los núcleos verticales de comunicación del edificio, y a través del acceso exterior, situado en el centro del patio de acceso al edificio y el acceso rodado a través de la rampa situada en la parte posterior del edificio.

La planta sótano dispone de unos 2.000 m², en ella se ubica el aparcamiento de vehículos del personal de oficina, con 54 plazas de turismos y 12 de motocicletas y los cuartos de instalaciones. Al igual que el edificio, el aparcamiento se organiza en torno al patio central, el cual resuelve los problemas de iluminación, acceso y ventilación de esta planta.



1.1 MEMORIA DESCRIPTIVA

Planta Baja

En el volumen principal se dispone el vestíbulo de acceso al edificio situado en el centro de la pieza, para articular el edificio tanto en horizontal como en vertical y conectar directamente con el comedor. En el lado opuesto, se integra un volumen de servicio para ubicar el almacén del taller y vestuarios vinculado directamente con la zona exterior de uso industrial, y los archivos con acceso directo desde el patio central de acceso.

En el volumen noreste, la envolvente no llega hasta planta baja, para generar un espacio exterior abierto y ubicar los aparcamientos de los visitantes.

Esta planta dispone de un total de 750,29 m2.



Planta Primera

En la planta primera los espacios de trabajo se organizan a través de salas polivalentes situadas en las dos alas principales de los volúmenes, separadas entre sí a través de las zonas de servicio y las salas de reuniones. En el ala noroeste se integra la sala de conferencias, mientras que en el resto de la planta se distribuyen diferentes salas de trabajo.

Esta planta dispone de un total de 1011,11 m².



1.1 MEMORIA DESCRIPTIVA

Planta Segunda

Los espacios de la planta segunda se organizan siguiendo el mismo sistema compositivo que en la planta primera, tan solo se destaca la aparición de grandes salas de trabajo diáfanas en el ala noroeste, vinculadas con cabinas individuales para el uso de RR.HH.

Esta planta dispone de un total de 1011,12 m².



Planta Tercera

La planta tercera se destina a ubicar los despachos individuales en el volumen longitudinal y grandes salas de trabajo en la pieza central y la zona noroeste. Parte de la cubierta del volumen paralelo a la parcela colindante, se proyecta como espacio verde transitable para usarlo como zona de esparcimiento, donde realizar reuniones o charlas al aire libre.

Esta planta dispone de un total de 686,11 m².



1.3.5. CUADRO DE SUPERFICIES ÚTILES Y CONSTRUIDAS

PLANTA 00	CÓDIGO	NOMBRE	SUP. ÚTIL	SUP. CONSTR
	1	GRANJA DE ORDENADORES	31,50	
	2	DISTRIBUIDOR	3,98	
	3	ASEOS T.F.01	13,36	
	4	ASEOS T.M01	21,82	
	5	ALMACÉN 02	12,08	
	6	SERVIDOR	22,22	
	7	ALMACÉN ORDENADORES	13,81	
	8	RECEPCIÓN	39,86	
	9	ESCALERA PRINCIPAL	13,08	
	10	DISTRIBUIDOR	52,49	
	11	ASEOS F01	10,15	
	12	ASEOS M01	16,35	
	13	COMEDOR	93,79	
	14	ALMACÉN 05	22,06	
	15	ESCALERA DE EMERGENCIAS 1	26,30	
	16	ALMACÉN 06	3,79	
	17	CUARTO INSTALACIONES	4,55	
	18	ESCALERA DE EMERGENCIAS 2	10,39	13,37
	19	CUARTO RESIDUOS INFORMÁTICA	9,65	
		ZONA EXTERIOR APARCAMIENTO (50%)	265,61	531,22
TOTAL			686,84	750,29
PLANTA 01	CÓDIGO	NOMBRE	SUP. ÚTIL	SUP. CONSTR
	101	SALA FORMACIÓN/CONFERENCIAS	103,37	
	102	ASEOS F02	10,77	
	103	ASEOS M02	10,98	
	104	VESTÍBULO	43,05	
	105	ESCALERA PRINCIPAL	13,19	
	106	DISTRIBUIDOR	36,14	
	107	CUARTO LIMPIEZA	5,31	
	108	SALA DE TRABAJO 01	119,58	
	109	ASEOS M03	10,69	
	110	ASEOS F03	10,99	
	111	DISTRIBUIDOR ASEOS	6,05	
	112	RACK	8,75	
	113	ESCALERA DE EMERGENCIAS 1	21,70	
	114	DISTRIBUIDOR	81,42	
	115	SALA DE TRABAJO 05	137,62	
	116	SALA DE TRABAJO 04	67,57	
	117	SALA DE TRABAJO 03	86,42	
	118	CABINA 1	9,00	
	119	ESCALERA DE EMERGENCIAS 2	16,96	
	120	ARCHIVADOR	7,78	
	121	SALA DE TRABAJO 02	56,80	
	122	SALA DE REUNIONES 01	40,37	
TOTAL			904,51	1.011,12

1.1 MEMORIA DESCRIPTIVA

PLANTA 02	CÓDIGO	NOMBRE	SUP. ÚTIL	SUP. CONSTR
	201	SALA DE TRABAJO 06	103,53	
	202	ASEOS F04	10,77	
	203	ASEOS M04	10,98	
	204	VESTÍBULO	45,36	
	205	ESCALERA PRINCIPAL	10,88	
	206	DISTRIBUIDOR	36,14	
	207	CUARTO LIMPIEZA	5,34	
	208	SALA DE TRABAJO 07	119,57	
	209	ASEOS M05	10,66	
	210	ASEOS F05	10,99	
	211	DISTRIBUIDOR ASEOS	6,05	
	212	RACK	8,71	
	213	ESCALERA DE EMERGENCIAS 1	21,70	
	214	DISTRIBUIDOR	80,58	
	215	SALA DE TRABAJO 10	137,40	
	216	SALA DE TRABAJO 09	155,27	
	217	CABINA 2	9,00	
	218	ESCALERA DE EMERGENCIAS 2	16,97	
	219	ARCHIVADOR	7,82	
	220	SALA DE TRABAJO 08	57,29	
	221	SALA DE REUNIONES 02	40,45	
TOTAL			905,46	1.011,12
PLANTA 03	CÓDIGO	NOMBRE	SUP. ÚTIL	SUP. CONSTR
	301	SALA DE TRABAJO 11	103,43	
	302	ASEOS F06	10,73	
	303	ASEOS M06	10,98	
	304	DISTRIBUIDOR	34,08	
	305	VESTÍBULO	45,37	
	306	ESCALERA PRINCIPAL	10,89	
	307	CUARTO LIMPIEZA	5,31	
	308	SALA DE TRABAJO 12	72,95	
	309	DESPACHO 01	25,30	
	310	DESPACHO 02	25,94	
	311	DESPACHO 03	25,29	
	312	DESPACHO 04	24,34	
	313	ESCALERA DE EMERGENCIAS	19,43	
	314	DISTRIBUIDOR	19,70	
	315	TERRAZA DESCUBIERTA	292,62	
	316	TERRAZA CUBIERTA	40,91	40,91
	317	VESTÍBULO ASEOS	8,51	
	318	ASEOS M08	12,23	
	319	ASEOS F08	12,57	
	320	ARMARIO ZONA REPROGRAFÍA	16,53	
	321	DESPACHO 05	26,51	
	322	DESPACHO 06	30,68	
	323	SALA DE REUNIONES 03	43,12	
TOTAL			604,35	685,87

PLANTA -01	CÓDIGO	NOMBRE	SUP. ÚTIL	SUP. CONSTR
	-101	ESCALERA 01	41,64	
	-102	ESCALERA 02	23,20	
	-103	ESCALERA 03	55,80	
	-104	PLAZAS MOTOCICLETAS	46,23	
	-105	CUARTO INSTALACIONES 01	39,17	
	-106	CUARTO INSTALACIONES 02	16,35	
	-107	ALMACÉN	20,18	
	-108	VESTÍBULO	5,18	
	-109	RAMPA	91,24	
	-110	PLAZAS APARCAMIENTO	677,97	
	-111	RECORRIDOS	918,14	
TOTAL			1.935,10	1.935,52
TOTAL SUPERFICIES			5.036,26	5.393,92

1.3.6. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

Cumplimiento del CTE:

Descripción de las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE:

Son requisitos básicos, conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, los relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

Se establecen estos requisitos con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, debiendo los edificios proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan estos requisitos básicos.

Requisitos básicos relativos a la funcionalidad:

- 1 Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.
- 2 Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.

Se ha incorporado un ascensor que garantice la accesibilidad a todos los niveles superiores.

- 3 Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

1.1 MEMORIA DESCRIPTIVA

Se ha proyectado el edificio de tal manera, que se garanticen los servicios de telecomunicación (conforme al Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de Febrero de la Jefatura del Estado referido a las infraestructuras Comunes de Acceso a los Servicios de Telecomunicación), así como de telefonía y audiovisuales.

4 . Facilitación para el acceso de los servicios postales, mediante la dotación de las instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales, según lo dispuesto en su normativa específica.

El edificio dispone de una zona para entrega de correo específica en planta baja.

Requisitos básicos relativos a la seguridad:

DB-Seguridad estructural

Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural para la edificación que nos ocupa son principalmente: resistencia mecánica y estabilidad, seguridad, durabilidad, economía, facilidad constructiva.

DB-SI Seguridad en caso de incendio

Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

Condiciones urbanísticas: el edificio es de fácil acceso para los bomberos. El espacio exterior inmediatamente próximo al edificio cumple las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción de incendios.

Todos los elementos estructurales son resistentes al fuego durante un tiempo superior al sector de incendio de mayor resistencia.

El acceso está garantizado ya que los huecos cumplen las condiciones de separación.

No se produce incompatibilidad de usos.

No se colocará ningún tipo de material que por su baja resistencia al fuego, combustibilidad o toxicidad pueda perjudicar la seguridad del edificio o la de sus ocupantes.

DB-SUA**Seguridad de utilización**

Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

La configuración de los espacios, los elementos fijos y móviles que se instalen en el edificio, se proyectarán de tal manera que puedan ser usados para los fines previstos dentro de las limitaciones de uso del edificio.

Requisitos básicos relativos a la habitabilidad:**DB-HS-SALUBRIDAD**

Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

Todos los espacios reúnen los requisitos de habitabilidad, salubridad, ahorro energético y funcionalidad exigidos para este uso.

La edificación proyectada dispondrá de medios que impiden la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones, y dispone de medios para impedir su penetración o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños.

El edificio en su conjunto, dispondrá de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida.

El edificio dispondrá de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del agua.

El edificio dispondrá de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas de forma independiente de las precipitaciones atmosféricas.

**DB-HR
Protección
contra el ruido**

Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

Todos los elementos constructivos verticales (particiones interiores, paredes separadoras o paredes separadoras de salas de máquinas, fachadas) contarán

1.1 MEMORIA DESCRIPTIVA

<p>DB-HE Ahorro de energía</p>	<p>con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.</p> <p>Todos los elementos constructivos horizontales (forjados generales separadores de las plantas, cubiertas transitables y forjados separadores de salas de máquinas), contarán con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos. Todo ello de acuerdo con el cumplimiento del DB-HR.</p> <p>Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.</p> <p>El edificio proyectado dispondrá de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de Paterna, del uso previsto y del régimen de verano y de invierno.</p> <p>Las características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, permiten la reducción del riesgo de aparición de humedades de condensaciones superficiales e intersticiales que puedan perjudicar las características de la envolvente.</p> <p>Se tendrá en cuenta especialmente el tratamiento de los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.</p> <p>Se proyectarán las instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios, y eficaces desde el punto de vista energético.</p>
--	---

SISTEMA DE SERVICIOS

Se entiende por sistema de servicios el conjunto de servicios externos al edificio necesarios para el correcto funcionamiento de éste.

Abastecimiento de agua

Debe ejecutarse la acometida de acuerdo con la compañía suministradora.

Evacuación de agua

Debe ejecutarse la acometida de acuerdo con la recogida del colector municipal.

Suministro eléctrico

Debe ejecutarse la acometida de acuerdo con la compañía suministradora.

Telefonía

Debe ejecutarse la acometida de acuerdo con la compañía suministradora.

Telecomunicaciones

Debe ejecutarse la acometida de acuerdo con el Real Decreto que regula las Infraestructuras Comunes en los Edificios para el Acceso a los Servicios de Telecomunicación.

Recogida de basura

Recogida centralizada con contenedores de calle.

1.3.7. URBANIZACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE LA PARCELA

Zonas de tráfico rodado

Las zonas de tráfico rodado y aparcamiento actualmente se encuentran en mal estado, presentando en algunas zonas fisuras y grietas en el asfalto. La urbanización de los espacios de la parcela se basará en asfaltar todas las zonas de tráfico rodado.

El muro medianero que separa la parcela de Tragsa con la colindante, actualmente se encuentra en mal estado de conservación, presenta grietas y desplomes suponiendo un peligro para la seguridad del personal, por este motivo durante la urbanización y acondicionamiento de la parcela, se reforzará incluso en algunas zonas se remplazará por completo, por un nuevo muro de contención de hormigón armado.

Las plazas de aparcamiento de uso administrativo se realizan mediante una solera de hormigón acabado fratasado.

Zonas peatonales

Las sendas peatonales se diferenciarán de la zona de uso rodado, mediante la colocación de un pavimento de adoquines de hormigón.

ZONAS VERDES

1.1 MEMORIA DESCRIPTIVA

Se aumentarán la plantación de vegetación en la zona, además de incorporar el césped como tapizante natural en las zonas de aparcamiento y bandas vegetales, también se apostará por la plantación de árboles autóctonos del mediterráneo, con el objetivo de que además de mejorar la calidad del entorno, se use como medio de protección solar natural para la zona de vehículos e incluso para proteger las fachadas más cálidas de los edificios.

Se dotará a la parcela, de todas las instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento del edificio, acometidas para suministro de agua, acometidas de saneamiento, red de BT, iluminación exterior etc.



1.4. CLASIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD A DESARROLLAR EN EL EDIFICIO

Actualmente, los edificios existentes disponen de licencia de actividad para taller de mantenimiento de maquinaria propia, depósito de gasóleo para autoconsumo y oficinas de administración.

La actividad que se va a desarrollar en el nuevo edificio de la UT2, es la de servicios de gestión administrativa, por lo tanto, supone una ampliación a la actividad existente de oficinas de administración.

1.5. PRESTACIONES DEL EDIFICIO

1.5.1. POR REQUISITOS BÁSICOS DEL CTE

Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. Se indicarán en particular las acordadas entre promotor (Empresa de Transformación Agraria TRAGSA) y proyectista (Empresa de Transformación Agraria TRAGSA) que superen los umbrales establecidos en CTE.

Requisitos básicos:	Según CTE		En proyecto	Prestaciones según el CTE en proyecto
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	De tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	De tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
	DB-SUA	Seguridad de utilización	DB-SUA	De tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	Higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

1.1 MEMORIA DESCRIPTIVA

DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	De tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
DB-HE	Ahorro de energía y aislamiento térmico	DB-HE	De tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio. Cumple con la UNE EN ISO 13 370: 1999 "Prestaciones térmicas de edificios. Transmisión de calor por el terreno. Métodos de cálculo".
			Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio

Funcionalidad	Accesibilidad	De tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.
	Acceso a los servicios	De telecomunicación audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

Requisitos básicos:	Según CTE	En proyecto	Prestaciones que superan el CTE en proyecto
---------------------	-----------	-------------	---

Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	No procede
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	No procede
	DB-SUA	Seguridad de utilización	DB-SUA	No procede

Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	No procede
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	No procede
	DB-HE	Ahorro de energía	DB-HE	No procede

Función	Utilización	DC-09	No procede
DB-SUA	Accesibilidad	DB-SUA	No procede
	Acceso a los servicios	ICET	No procede

1.6. PLAZO DE EJECUCIÓN

Los redactores del presente proyecto básico y de ejecución de la obra de referencia, declaran que el citado proyecto tiene un plazo de ejecución de **VEINTICUATRO MESES**. Respecto al plazo de garantía, se propone el máximo posible que permita la legislación vigente.

1.1 MEMORIA DESCRIPTIVA
1.7. PRESUPUESTO APROXIMADO

NUEVO EDIFICIO DE OFICINAS PATERNA

RESUMEN GENERAL DE PRESUPUESTO

CAPITULO	RESUMEN	IMPORTE EUROS	%
01	ACTUACIONES PREVIAS	49.131,04	0,86
02	DEMOLICIONES	20.373,20	0,36
03	ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO	141.130,99	2,47
04	CIMENTACIÓN Y ELEMENTOS DE CONTENCIÓN	225.167,79	3,93
05	ESTRUCTURA	932.021,88	16,28
06	FACHADAS, PARTICIONES Y FALSOS TECHOS	866.261,51	15,14
07	CARPINTERIA, CERRAJERIA Y VIDRIOS	547.015,17	9,56
08	INSTALACIONES	1.909.036,17	33,35
09	IMPERMEABILIZACIONES	103.688,25	1,81
10	CUBIERTAS	160.217,37	2,80
11	SANITARIOS	23.203,75	0,41
12	REVESTIMIENTOS	340.938,08	5,96
13	URBANIZACIÓN	202.939,52	3,55
14	GESTIÓN DE RESIDUOS	56.889,48	0,99
15	CONTROL DE CALIDAD	34.925,62	0,61
16	SEGURIDAD Y SALUD	110.562,92	1,93
	Costes Totales	5.723.502,74	
	Total, Presupuesto de Ejecución Material	5.723.502,74	
	13,00 % Gastos Generales s/5.723.502,74	744.055,36 €	
	6,00 % Beneficio Industrial s/5.723.502,74	343.410,16 €	
	Total, Presupuesto de Ejecución por Contrata	6.810.968,26 €	
	I.V.A.21,00% s/6.810.968,26	1.430.303,33 €	
	Total Presupuesto de Ejecución por Contrata +IVA	8.241.271,60 €	

Asciende el presupuesto de Ejecución por Contrata + IVA **OCHO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SENTENTA Y UN EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS.**

Valencia, febrero del 2023

PROYECTO REDACTADO POR
 EMPRESA DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA (TRAGSA) S.A., S.M.E. M.P
 TÉCNICOS EN REPRESENTACIÓN, REDACTORES DEL PROYECTO

M.Carmen Carbonell Martínez
 ARQUITECTA E INGENIERA DE EDIFICACIÓN
 Nº COLEGIADO 14.180 COACV

Raúl Ródenas Chiner
 ARQUITECTO
 Nº COLEGIADO 14.632 COACV