



---

DE: ARQUITECTO MUNICIPAL  
JEFE DE LA SECCIÓN DE ARQUITECTURA URBANA.

A: NEGOCIADO DE CONTRATACIÓN DE OBRAS  
Contratación de la obra

Asunto: REHABILITACIÓN DE EDIFICIO PARA CENTRO DE ENVEJECIMIENTO ACTIVO Y  
SALUDABLE DE CASTELLÓ

---

El Arquitecto Municipal que suscribe, en relación con la contratación de las obras correspondientes al **PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIO PARA CENTRO DE ENVEJECIMIENTO ACTIVO Y SALUDABLE DE CASTELLÓ**, cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional **FEDER**, en el marco del **Programa Operativo de Crecimiento Sostenible 2014-2020**, con la conformidad del Concejal delegado de Ordenación del Territorio, Movilidad y Área Metropolitana, emite el siguiente

## INFORME DE NECESIDAD

### 1. Motivación.

Las sociedades avanzadas con mejores cotas de bienestar son las que cuentan con una mayor esperanza de vida y por lo tanto con un mayor número de personas mayores, a las que se debe garantizar la optimización de las oportunidades de salud, participación y seguridad, proceso que la OMS denomina envejecimiento activo.

Esta realidad es recogida en diversa legislación, tanto europea como estatal y autonómica, otorgando competencias e instando a las administraciones públicas en general, y a las que gestionan las políticas de bienestar social en particular, a implementar programas que promuevan el bienestar de las personas mayores y su envejecimiento activo.

Con los objetivos de mejorar la calidad y la esperanza de vida saludable de las personas mayores y fomentar su integración social, propiciando sus relaciones entre iguales así como con otros grupos y aumentando su red de apoyo social, el Excm. Ajuntament de Castelló de la Plana ha acordado promover la rehabilitación de un edificio de propiedad municipal para implementar en él una completa infraestructura social que facilite el desarrollo local del envejecimiento activo.

Dicho inmueble es el denominado CASA DE LA CULTURA, situado en el centro histórico de la ciudad.

La parcela sobre la que se ubica presenta una superficie total, medida sobre planos, de 725,74 m<sup>2</sup>, en forma de T, y recae a las calles Antonio Maura por el norte, Isabel Ferrer por el este y Enmedio por el oeste, quedando en medianería con otras edificaciones residenciales de propiedad particular por su linde sur. El acceso por la calle Enmedio está 68-70 cm por encima de los accesos por los restantes viales.

Su referencia catastral es 3008621YK5330N0001OR.





## 2. Descripción y alcance de las obras a ejecutar.-

El inmueble existente consiste propiamente en cuatro edificaciones con distintas alturas, articuladas en torno a un patio central descubierto, que se agruparon y reformaron a partir del final de la década de los años 30 del siglo XX para albergar el “Colegio de la Consolación”, conforme a los documentos redactados por el arquitecto don Vicente Traver Tomás. Posteriormente, con el inmueble ya de propiedad municipal, se llevaron a cabo sucesivas reformas para transformarlo en la actual Casa de la Cultura.

Cada una de sus fachadas responde a un estilo arquitectónico distinto. La de la calle Antonio Maura, a través de la cual se produce el acceso principal al conjunto, presenta cuatro plantas, predominando elementos de estilo dórico, sobre todo en el remate superior, aunque también incluye elementos pseudogóticos; la de la calle Isabel Ferrer, con tres plantas más una cuarta retranqueada, responde a la estructura de una casa señorial valenciana de los siglos XV-XVI; y la que recae a la calle Enmedio, resultado de la agregación de dos edificios de viviendas de principios del siglo XX, cuya composición general es similar a la del resto de edificios residenciales de la calle construidos en ese periodo, con tres plantas, paramentos de ladrillo visto almohadillados, huecos con dintel mediante arco rebajado y balcones en las plantas altas.

En las plantas baja y primera del cuerpo recayente a la calle Isabel Ferrer se desarrolla un salón de actos o sala de conferencias a doble altura, con galería o tribuna superior volada, y el techo simulando una solución abovedada, ornamentada con molduras y motivos clásicos, cuya imagen final es característica del uso al que anteriormente se destinaba, capilla del Colegio de la Consolación. Sobre sendos muros laterales del espacio de la planta baja de la capilla se encuentran dos pinturas de temática religiosa sobre lienzo, adheridas al soporte, obra temprana del pintor Ramón Catalán. También el techo y el muro frontal están decorados con pinturas de la misma temática, de escaso valor artístico, esta vez aplicadas directamente sobre el soporte.

La parte superior del arco por el que se accede al patio central desde la calle Antonio Maura está decorada con un mural realizado con azulejos.

La conexión entre los distintos edificios está resuelta mediante galerías voladas sobre el patio central en las plantas primera y segunda, con cerramiento de carpintería de madera acristalada. Los forjados de los distintos cuerpos edificados están a distintas alturas, por lo que los desniveles existentes se salvan en dichas galerías con escalones y rampas.

Las estructuras resistentes están resueltas con muros de carga, de distintos espesores y composición, y las sustentantes con forjados unidireccionales de viguetas metálicas y revoltón en general, salvo en el cuerpo recayente a la calle Enmedio, en el que los forjados se resuelven con viguetas de madera.

Teniendo en cuenta la antigüedad de la construcción y las soluciones estructurales adoptadas, la cimentación estará previsiblemente formada por zanjas de profundidad variable con relleno de mampostería, posiblemente aglomerada con cal.





Los cerramientos de fachadas, las medianeras y los muros de carga son de tipologías y espesores diversos. Las fachadas, en general, son de una sola hoja de mampostería o de fábrica de ladrillo macizo visto revestida en su cara exterior con mortero, aunque en la calle Enmedio las fachadas presentan también paños de ladrillo macizo visto, siempre sobre zócalo pétreo.

Las particiones interiores son en general de tabiquería de ladrillo hueco, aunque en las plantas segunda y tercera recayentes a la calle Isabel Ferrer, como puntualmente en otras localizaciones, se materializan con mamparas prefabricadas de aluminio y cristal, o en la sala de exposiciones de la planta baja se regularizan los paramentos verticales con paneles de madera, mientras las cajas de escalera y ascensor se compartimentan, en su caso, con fábrica de ladrillo.

Los revestimientos de suelos y escaleras son también diversos, en su mayor parte de baldosa de mosaico hidráulico, de baldosas de mármol blanco en la sala de conferencias, y puntualmente de otros materiales de uso más reciente.

Los paramentos verticales están revestidos generalmente con enlucido de yeso y pintura, si bien se han aplicado otros revestimientos como el zócalo pétreo de la sala de conferencias.

La tipología de techos es variada, enlucidos de yeso o falsos techos de escayola, continuos y registrables.

Las carpinterías, tanto exteriores como interiores, son en general de madera, protegidas en su caso con persianas.

Las cubiertas son planas en el cuerpo recayente a la calle Enmedio, e inclinadas de teja curva en el resto de edificaciones.

El edificio está dotado de instalaciones de electricidad, iluminación, ascensor, climatización en algunas dependencias, fontanería y salubridad.

El estado general de conservación del inmueble es deficiente, con flechas excesivas en los forjados, salvo en el cuerpo recayente a la calle Isabel Ferrer, revestimientos verticales y horizontales, carpinterías, instalaciones y cubiertas deteriorados, consecuencia lógica de su antigüedad, falta de mantenimiento y reformas parciales y escasamente planificadas. Por los mismos motivos presenta también deficiencias graves en cuanto al cumplimiento de las normativas sobre evacuación de ocupantes y accesibilidad, a todo lo cual hay que sumar la inadecuación del conjunto, por su composición general y por la distribución de espacios, para el desarrollo de las actividades proyectadas en condiciones de seguridad y funcionalidad adecuadas.

El resumen de superficies de la edificación existente es el siguiente:

PLANTA	SUPERFICIE CONSTRUIDA
Baja	646,77 m <sup>2</sup>
Primera	566,17 m <sup>2</sup>
Segunda (incluye altillo aseos)	614,20 m <sup>2</sup>
Tercera	427,08 m <sup>2</sup>
Casetón	97,34 m <sup>2</sup>
SUMA	2.351,56 m <sup>2</sup>





Actualmente se está tramitando un nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Castelló de la Plana.

El régimen urbanístico aplicable a la presente intervención será el establecido en las NORMAS URBANÍSTICAS TRANSITORIAS DE URGENCIA PARA EL MUNICIPIO DE CASTELLÓN DE LA PLANA (NUTU), probadas por Acuerdo de 27 de febrero de 2015, del Consell, publicado en el DOGV número 7476, de 2 de marzo de 2015.

Estas normas sustituyen el régimen urbanístico transitorio aprobado por Decreto 139/2012, de 21 de septiembre, del Consell, y su vigencia ha sido prorrogada hasta el 1 de abril de 2021 por Acuerdo del Consell de 28 de diciembre de 2018, publicado en el DOGV número 8457, de 4 de enero de 2017.

### **Descripción y alcance de las obras.**

Por una parte, el edificio a rehabilitar está incluido en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico tanto del Plan General de Ordenación Urbana anterior como del actualmente en tramitación, en el cual, conforme a la ficha C-A-11 del “Catálogo de Patrimonio Arquitectónico. Sección Patrimonio Cultural” se incluye en la clase BIEN DE RELEVANCIA LOCAL, categoría MONUMENTO DE INTERÉS LOCAL, nivel de protección PARCIAL.

La intervención que se proyecta tiene como objeto la rehabilitación integral de un inmueble que, tras varias décadas de utilización, como centro educativo privado inicialmente y como dotación cultural y centro de tercera edad hasta la actualidad, se destinará a centro de envejecimiento activo y saludable.

El programa de necesidades recoge las conclusiones del proceso participativo promovido por el Ayuntamiento para recabar sugerencias y opiniones de la ciudadanía en la fase de diseño. Conforme al mismo el edificio deberá contener una cafetería con cocina, sala de conferencias, espacios para “housing” y para exposiciones, salas de juegos biblioteca y salas de lectura, aulas y talleres polivalentes, aula de estimulación sensorial, espacios para actividad física, consultas de fisiología y podología, peluquería, sala de reuniones para un mínimo de 12 personas, salas de ensayos para teatro y bandas de música, y despachos.

Teniendo en cuenta el estado actual y las características de la edificación existente, el programa de necesidades y las normas sobre protección del patrimonio arquitectónico, se propone en primer lugar la demolición de su interior y de las cubiertas, conservando únicamente las fachadas, las medianeras y la estructura de la zona en la que se encuentra el salón de actos, que según el informe emitido por la empresa especializada CITEC podría alcanzar condiciones aceptables previo refuerzo, así como la configuración general de dicho salón.

En la solución adoptada se mantienen la volumetría, la profundidad de las edificaciones existentes y la disposición y dimensiones del patio central, por lo que no se altera sustancialmente el esquema básico de planta en forma de T, con el acceso principal en la calle Antonio Maura.

El referido patio central, en el que confluyen los tres cuerpos edificados, se configura como elemento articulador del conjunto. La conexión en condiciones adecuadas de accesibilidad entre dichos cuerpos se produce en las plantas superiores, al igual que en el edificio existente, a través de una galería acristalada, que incluye barras metálicas trianguladas entre forjados para evitar la disposición de soportes en el patio que fragmentarían el espacio.





Las circulaciones horizontales en el interior de cada uno de los distintos cuerpos se producen a través de un pasillo o corredor, central en el recayente a la calle Antonio Maura y lateral en los dos restantes, en función del ancho de cada uno de ellos. Teniendo en cuenta la longitud de dichos pasillos, se introducen en la mayor medida posible pequeños patios interiores que resuelven su iluminación y ventilación natural, generan espacios de espera y estancia, y establecen un criterio de orden y de caracterización del conjunto.

Cada uno de los tres cuerpos contiene sus propios núcleos de escalera para la comunicación vertical entre las distintas plantas, si bien los dos ascensores accesibles se disponen exclusivamente en el recayente a la calle Antonio Maura, más próximo al acceso principal.

La nueva estructura se resuelve en general mediante pórticos de hormigón armado y forjados unidireccionales del mismo material. En su ejecución no se deberán producir daños que comprometan la estabilidad o la configuración de los elementos y espacios que se deben conservar.

Para la distribución interior se intenta seguir un criterio de agrupación de usos genéricos en las distintas plantas, conforme al flujo previsible de usuarios y personal, de mayor a menor intensidad en sentido ascendente.

Así, en la planta baja se distribuyen dependencias destinadas a conserjería, cafetería con cocina, salón de actos, y zonas de "housing" y exposiciones; en la planta primera una sala de juegos, sala de estudio, sala de lectura con despacho anejo y dos aulas polivalentes; en la planta segunda dos talleres polivalentes, aula de estimulación sensorial, taller ocupacional, gimnasio, sala de actividad física con vestuarios anejos, consulta de fisiología y podología y peluquería; y en la planta tercera una sala de ensayos convenientemente insonorizada, cuatro despachos, una zona para dirección-administración del centro y una sala de reuniones.

La cubierta del cuerpo recayente a la calle Isabel Ferrer, al igual que en el edificio existente, será inclinada, con cobertura de teja curva, y las restantes serán planas, transitables, y se podrán utilizar como huerto urbano con zonas de descanso, o para la instalación de las unidades exteriores del sistema de climatización, paneles solares, etc.

El edificio contará además con los locales técnicos y de almacén necesarios y con servicios higiénicos, generales y adaptados, en cada planta, siempre situados a un lado del pasillo del cuerpo recayente a la calle Antonio Maura. El aseo adaptado de planta baja estará dotado adicionalmente del equipamiento necesario para su utilización por personas osmotizadas y por las que precisen tratamientos inyectables.

Los espacios se estructuran para aprovechar al máximo la luz natural, y la iluminación artificial se distribuirá para permitir la flexibilidad de las dependencias y un menor consumo de energía.

Teniendo en cuenta la perspectiva de género y las condiciones físicas de las personas mayores, se han dispuesto servicios higiénicos generales en cada planta separados por sexos y aseos adaptados específicos en el cuerpo recayente a la calle Antonio Maura; espacios para almacenamiento en la mayor parte de las dependencias (salas de juego, lectura, actividad física, ...); espacios de circulación horizontal evitando recorridos largos, acotando éstos mediante la introducción de zonas de espera o





estancia y cuidando la iluminación; y puertas automatizadas en la mayor medida posible.

Las fachadas del inmueble recayentes a las calles Antonio Maura e Isabel Ferrer apenas se alterarán, interviniéndose sobre las mismas exclusivamente para garantizar la accesibilidad y la evacuación de ocupantes a través de los accesos existentes y para la sustitución de las carpinterías y reparación de revestimientos y otros elementos deteriorados, así como para la eliminación de elementos impropios.

En cuanto a las fachadas de calle Enmedio, la nueva disposición de los forjados del edificio sin desniveles para resolver la accesibilidad no es compatible con la distribución de huecos existentes en las plantas superiores, por lo que se introduce una nueva fachada retranqueada respecto a la actual y eliminando en esta las carpinterías, permitiendo así mantener la composición e imagen originales. El tratamiento de la nueva fachada retranqueada como muro cortina la diferenciará claramente de las fachadas que se conservan.

Los cerramientos recayentes tanto a los patios laterales como al central del edificio se revestirán con paneles metálicos tipo sándwich al exterior, y para el cerramiento de la galería de comunicación sobre el patio central en las plantas altas se empleará un cerramiento acristalado sin carpintería

Teniendo en cuenta el clima de la ciudad, el régimen de verano y de invierno y el uso previsto, la carpintería exterior contará con el aislamiento térmico y acústico adecuado y con la tecnología más óptima para, con la mínima demanda energética, alcanzar el bienestar térmico.

Se utilizarán, en la mayor medida posible, pavimentos cerámicos y particiones prefabricadas ligeras.

Los falsos techos serán tanto fijos continuos como registrables, en función de las necesidades de cada espacio o dependencia, y se dotarán del aislamiento acústico requerido para los usos previstos, al igual que las particiones verticales y horizontales (forjados de plantas, forjados separadores de salas de máquinas, cubiertas, ...).

Se proyectan instalaciones de electricidad e iluminación, fontanería, saneamiento, protección contra incendios, red interior de voz y datos, seguridad anti-intrusión, climatización y ventilación, protección contra el rayo y transporte.

Se centralizan las instalaciones y los servicios, en la medida de lo posible, para conseguir su racionalidad, economía de consumo y de espacio, y facilitar el mantenimiento.

En cuanto al salón de actos existente, que se desarrolla a doble altura en las plantas baja y primera del cuerpo recayente a la calle Isabel Ferrer, se conservan su configuración espacial actual y la mayor parte de los elementos decorativos, limitándose la intervención a la eliminación o sustitución de los elementos impropios o inadecuados que impiden el cumplimiento de las normativas vigentes en cuanto a accesibilidad, utilización y evacuación de ocupantes o que resultan afectados por las nuevas instalaciones. Se desmontarán y almacenarán, para su reutilización en nueva ubicación a decidir, los lienzos adheridos a los muros laterales de la planta baja, obra del pintor Ramón Catalán, y se revestirán los paramentos verticales con madera y con tratamiento de pintura en tonos neutros en todos los paramentos. Se sustituirán los pavimentos, el zócalo perimetral, y el antepecho de la galería superior, que será acristalado y con la altura exigida por la normativa de aplicación.





Igualmente se desmontará y almacenará, para su reutilización en ubicación a decidir, el mural cerámico existente en la parte superior del arco que da acceso al patio central del inmueble.

Los paramentos verticales de las medianeras que quedan vistas en los patios se revestirán con paneles de chapa metálica minionda y con pintura.

La intervención que se proyecta se resume en el vaciado del edificio, salvo la parte del cuerpo recayente a la calle Isabel Ferrer en la que se encuentra la antigua capilla del Colegio de la Consolación, conservando sus fachadas y las medianeras, y la reconstrucción del resto de la edificación garantizando la adecuación del conjunto a las normativas vigentes, dotándola de las instalaciones, infraestructuras y equipamiento adecuados a las nuevas necesidades planteadas, todo ello teniendo en cuenta el nuevo uso al que se destinará el inmueble una vez rehabilitado.

Dada la escasez de recursos municipales para ejecutar con medios propios las obras proyectadas, es necesario formalizar a través de un contrato la ejecución de las mismas, permitiendo obtener ventajas económicas y una mejor gestión y control de los trabajos.

El importe del contrato **se cofinanciara en un 50% por** el Fondo Europeo de Desarrollo Regional **FEDER** en el marco del Programa Operativo de crecimiento sostenible 2014-2020, al formar parte esta operación de la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado **EDUSI Castelló**.

### 3. Naturaleza, objeto y contenido del contrato.

#### a) Naturaleza (arts. 12-18 LCSP 2917):

Contrato de obras.

#### b) Duración (plazo de ejecución):

18 meses.

#### c) Presupuesto:

El resumen del presupuesto es el siguiente:

<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)</b>	<b>2.639.072,16 €.</b>
GASTOS GENERALES (13% s/ PEM)	343.079,38 €.
BENEFICIO INDUSTRIAL (6% s/ PEM)	158.344,33 €.
<b>PRESUPUESTO DE LICITACIÓN</b>	<b>3.140.495,87 €.</b>
<b>IVA (21%)</b>	<b>659.504,13 €.</b>
<b>PRESUPUESTO TOTAL PARA CONOCIMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN</b>	<b>3.800.000'00 €.</b>

Conforme a lo establecido en los artículos 100 y 101 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público ( LCSP 2017), el **VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO**, asciende a **3.140.495,87 euros**, y el **PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN**, IVA incluido, asciende a la cantidad de **3.800.000 €.**

EL proyecto forma parte de la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado (EDUSI) del área urbana de Castelló de la Plana y será cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional FEDER, en el marco del Programa Operativo de crecimiento sostenible 2014-2020, Objetivo Temático OT9 (Promover la inclusión social y luchar contra la pobreza y cualquier forma de discriminación), Prioridad de la Inversión PI.9b (PI090802. Apoyo a la regeneración física, económica y social de las





comunidades desfavorecidas de la zonas urbanas y rurales), Objetivo Específico 090b2 (OE090802. Regeneración física, económica y social del entorno urbano en áreas urbanas desfavorecidas a través de estrategias urbanas integradas), Categoría de intervención CI057/CE055 (Otra infraestructura social que contribuya al desarrollo regional y local).

**d) Anualidades:**

Teniendo en cuenta el plan de obras previsto, el plazo de ejecución de las mismas y su coste, se establecen las siguientes anualidades (cantidades en €):

	PEM	GG 13%	BI 6%	VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO	IVA 21%	PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN
<b>ANUALIDAD 2020</b>	<b>623.974,86</b>	81.116,73	37.438,49	<b>742.530,08</b>	155.931,32	<b>898.461,40</b>
<b>ANUALIDAD 2021</b>	<b>2.015.097,30</b>	261.962,65	120.905,84	<b>2.397.965,79</b>	503.572,82	<b>2.901.538,60</b>
SUMAS	2.639.072,16	343.079,38	158.344,33	3.140.495,87	659.504,13	<b>3.800.000,00</b>

**e) Procedimiento de licitación:**

Se propone la utilización del **procedimiento abierto**, considerando para ello que es el que ofrece mayor transparencia y es capaz de atraer una mayor concurrencia competitiva, procurando así cumplir los principios enunciados en el artículo 1.1 de la LCSP 2017, 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.

**f) División en lotes:**

**No se ha previsto la división en lotes** del objeto del contrato, para lo cual se ha tenido en cuenta que las obras se deben ejecutar en un plazo ajustado de tiempo y las distintas actividades están especialmente interrelacionadas, por lo que una división en lotes dificultaría su correcta ejecución.

## CONCLUSIÓN

En consecuencia con lo expuesto es criterio de los que suscriben informar que **queda justificada la necesidad** de este Excmo. Ayuntamiento de ejecutar las obras contempladas en el **PROYECTO DE CENTRO DE ENVEJECIMIENTO ACTIVO Y SALUDABLE DE CASTELLÓ**, y al no disponer el mismo de medios personales y materiales suficientes y adecuados para su ejecución, **se considera necesaria su contratación mediante un procedimiento de licitación pública.**

(Documento firmado electrónicamente al margen )



Cód. Validación: 5TCMIPKFRY2Y9SSL6NMC43Q93 | Verificación: <https://sede.castello.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 8