

**PROYECTO BÁSICO para:**

***CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DOMINIO  
PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE CON***

***TERRENOS AVDA. MARE NOSTRUM Nº 84***

***CASA PORTALÉS***

***MONCOFA***



**AYUNTAMIENTO DE MONCOFA**

**Situación: MONCOFA**

**Fecha: Octubre de 2024**

**Autor: Agustín Lozano Molés  
(Arquitecto Municipal)**





## INDICE DEL PROYECTO

**Documento nº 1: MEMORIA**

**Documento nº 2: PLANOS**

**Documento nº 3: PRESUPUESTO**





## Doc. nº 1: MEMORIA





## ÍNDICE DE LA MEMORIA

<b>1.- ANTECEDENTES .....</b>	<b>4</b>
<b>2.- OBJETO.....</b>	<b>4</b>
<b>3.- EMPLAZAMIENTO DEL BIEN .....</b>	<b>4</b>
<b>4.- DESLINDE VIGENTE DEL D.P.M.T.....</b>	<b>5</b>
<b>5.- ESTADO ACTUAL DEL BIEN.....</b>	<b>5</b>
<b>6.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA. COMPOSICIÓN Y PROGRAMA DE NECESIDADES. ....</b>	<b>10</b>
<b>7.- DESCRIPCIÓN DEL LAS OBRAS.....</b>	<b>11</b>
7.1.- ACTUACIONES SOBRE EL ESPACIO LIBRE DE LA PARCELA .....	11
7.2.- ACTUACIONES SOBRE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL .....	11
<b>8.- SUPERFICIE A OCUPAR. ....</b>	<b>12</b>
<b>9.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>12</b>
<b>10.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO (ART. 42.4 LC; ART 87 Y 89 RLC) .....</b>	<b>12</b>
<b>11.- AFECCIÓN A ESPACIOS DE LA RED NATURA 2000 (ART. 88.E RLC) .....</b>	<b>12</b>
<b>12.- AFECCIONES SOBRE EL D.P.M.T. – MEDIDAS CORRECTORAS (ART. 85.2 RLC)..</b>	<b>13</b>
<b>13.- EFECTOS DEL CAMBIO CLIMATICO (ART. 92 RLC).....</b>	<b>13</b>
<b>14.- ESTUDIO BÁSICO DE LA DINÁMICA LITORAL (ART. 44.3 LC; ART. 91.3 Y 93 RLC)</b>	<b>13</b>
<b>15.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (ART. 6, 35 Y 45 LEY 21/2013) .....</b>	<b>13</b>
<b>16.- CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA DE COSTAS .....</b>	<b>13</b>
<b>17.- PRESTACIONES DEL EDIFICIO .....</b>	<b>13</b>
17.1.- REQUISITOS Y EXIGENCIAS BÁSICAS .....	13
17.2.- LIMITACIONES DE USO.....	14
<b>18.- PREVISIONES TÉCNICAS A CONSIDERAR EN EL PROYECTO .....</b>	<b>14</b>
18.1.- SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO .....	14
18.2.- SISTEMA ESTRUCTURAL .....	14
18.3.- SISTEMA ENVOLVENTE, ACABADOS, ACONDICIONAMIENTO Y EQUIPAMIENTO.	14
<b>19.- CUMPLIMIENTO DEL CTE.....</b>	<b>15</b>
19.1.- CUMPLIMIENTO DEL DB-SI (SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO).....	15
19.2.- CUMPLIMIENTO DEL DB –SUA (SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN RELACIONADA CON EL DB-SI).....	22
<b>20.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD.....</b>	<b>23</b>
20.1.- ACCESIBILIDAD EN LA EDIFICACIÓN.....	23
20.2.- ACCESIBILIDAD AL ESPACIO LIBRE CIRCUNDANTE .....	24
<b>21.- PLAZO DE EJECUCIÓN.....</b>	<b>27</b>
<b>22.- PRESUPUESTOS .....</b>	<b>27</b>
22.1.- PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM) .....	27
22.2.- PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (PEC) .....	27
22.3.- PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (PBL).....	27
<b>23.- CONTROL DE CALIDAD .....</b>	<b>27</b>
<b>24.- SEGURIDAD Y SALUD.....</b>	<b>27</b>
<b>25.- ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN .....</b>	<b>28</b>
<b>26.- DECLARACIÓN DE OBRA COMPLETA .....</b>	<b>28</b>
<b>27.- CONCLUSIÓN .....</b>	<b>28</b>





## 1.- ANTECEDENTES

Según el artículo 64.1 de la ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas: “*Toda ocupación de los bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal con obras o instalaciones no desmontables estará sujeta a previa concesión otorgada por la Administración del Estado.*”

En fecha 24/07/2024, con registro de entrada 2024-E-RC-4115, el Servicio Provincial de Costas Castellón, remitió al Ayuntamiento, resolución de la Directora General de la Costa y el Mar, según la cual:

*“A la vista de lo anterior, y teniendo en cuenta lo informado por el Servicio Provincial de Costas en Castellón, esta Dirección General acuerda el mantenimiento de las obras e instalaciones objeto de la concesión otorgada por Providencia de la Jefatura Provincial de Obras Públicas de Castellón de fecha 2 de julio de 1928 a D. Julio Portalés Bel, para construir un dispensario médico con vivienda, en la zona marítimo-terrestre de la playa de Moncofa (Castellón) y transferida por Orden Ministerial de 30 de enero de 1998 a favor de D<sup>a</sup>. Amparo Portalés Fenollosa, otorgando un plazo de tres (3) meses **al Ayuntamiento de Moncofa para que presente una solicitud de nueva concesión sobre los mismos terrenos y edificación, que justifique la necesidad de ocupación del dominio público marítimo-terrestre.**”*

Mediante oficio de 27 de mayo de 2024 el Ayuntamiento de Moncofa reiteró a Costas su interés en solicitar una nueva concesión sobre los mismos terrenos y edificación principal para la ubicación de instalaciones de playa adaptada y crear espacio de descanso combinando zona de sol y sombra para personas de movilidad reducida. Dicho espacio incluirá zona de duchas, almacén, sillas y todos aquellos elementos vinculados con el ejercicio de esta actividad

A solicitud del Excmo. Ayuntamiento de Moncofa, el técnico que suscribe, en calidad de arquitecto municipal, redacta el presente Proyecto Básico con el fin de poder solicitar la concesión de ocupación de Dominio Público Marítimo-Terrestre (D.P.M.T.) a que se refiere el mismo.

## 2.- OBJETO

El objeto del presente documento es la identificación y definición de los aspectos más relevantes del bien para el que se solicitará la Concesión de Ocupación del D.P.M.T., y que concretamente se trata de la **edificación** situada en la **AVENIDA MARE NOSTRUM nº 84 y los terrenos circundantes de la parcela** que rodean la edificación.

## 3.- EMPLAZAMIENTO DEL BIEN

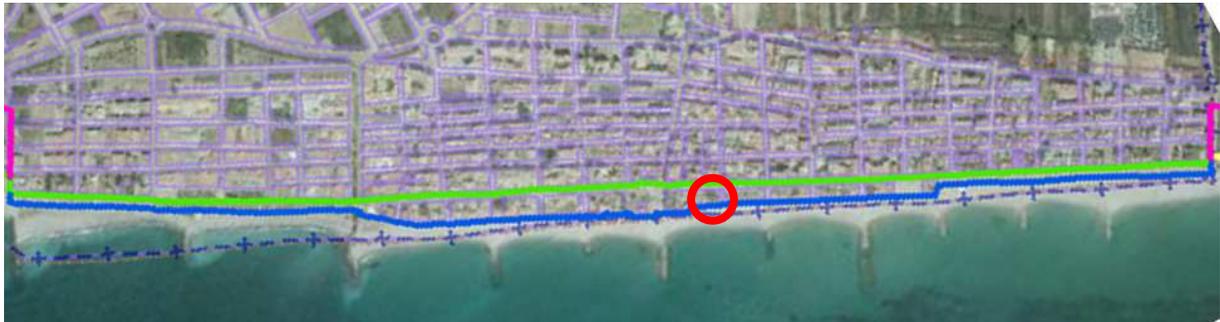
La parcela sobre la que solicita la concesión se emplaza en la Av. Mare Nostrum nº 84, con referencia catastral nº 5897910YK4059N0001FM





#### 4.- DESLINDE VIGENTE DEL D.P.M.T.

El deslinde vigente del tramo de costa en el que se emplaza la parcela objeto de concesión fue aprobado mediante Orden Ministerial de 15/04/93, cuyas líneas de deslinde se grafían en los planos.



Líneas de deslinde en el Grao de Moncofa. Fuente: <https://sig.mapama.gob.es/dpmt/>



Dominio Público Marítimo Terrestre

Dominio Público Marítimo Terrestre

— DPMT aprobado

— DPMT en tramitación

— Ribera del mar

— Servidumbre de protección

La parcela de la Avenida Mare Nostrum nº 84 se encuentra fuera de línea de Ribera de Mar pero dentro del D.P.M-T.

#### 5.- ESTADO ACTUAL DEL BIEN

Sobre la parcela de la Av. Mare Nostrum nº 84 se asienta una edificación principal de los años 30 (1937 según catastro), destinada a vivienda con dispensario médico y de características constructivas reconocibles de la época.

Junto a la edificación principal se construyó una edificación adosada al linde sur de la parcela, destinada a garaje / almacén.

La construcción es de planta baja, construida sobre un basamento que eleva la edificación principal unos 60cm sobre la rasante de la parcela y el nivel de la acera circundante.

La edificación principal se encuentra en estado defectuoso por haber sufrido intrusismo y vandalismo en su interior pero con los cerramientos exteriores y cubiertas en estado aceptable que permiten que el conjunto sea reconocible y pueda recuperarse para la causa.

El espacio libre de la parcela se encuentra ocupada por jardín y árboles de porte considerable, plataformas elevadas y pérgolas de sombra.

El perímetro de la parcela se encuentra vallado con muro de fábrica opaco hasta 1m de altura y de celosía prefabricada en la parte superior hasta 2m de altura.





En el linde con frente al mar el vallado de la parcela es de celosía en toda su altura sobre el basamento de la vivienda.



*Vista de la parcela y edificación principal desde el paseo marítimo*



*Fachada Norte de la edificación principal*





*Fachada Este del conjunto*



*Fachada Oeste de la edificación principal*



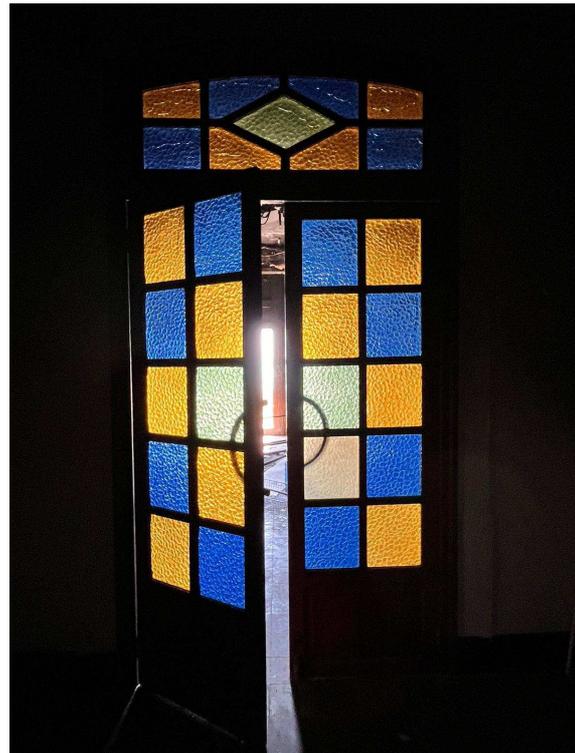
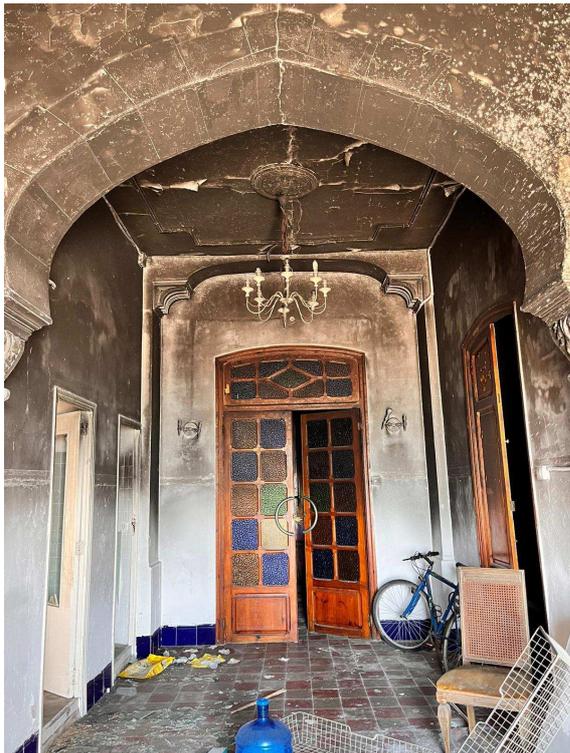


*Fachada Oeste del conjunto, (a la derecha el garaje / almacén)*

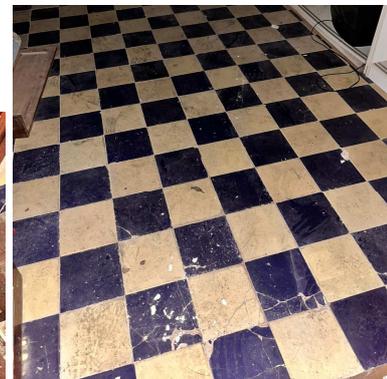


*Vista del jardín y arbolado existentes*





*Vistas del interior de la edificación principal*



*Detalle de pavimentos interiores*





**6.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA. COMPOSICIÓN Y PROGRAMA DE NECESIDADES.**

Se desea convertir la edificación existente y su parcela circundante en un punto de playa adaptada, en el que se creen espacios de descanso, combinando zona de sol y sombra para personas con movilidad reducida.

Dotando a su vez la edificación existente, de una zona de oficina, vestuarios y duchas, así como una sala de estancia y observación del mar.

Se pretende garantizar el derecho de las personas con movilidad reducida a disfrutar de la zona marítima con elementos adecuados y adaptados a sus circunstancias.

Se pretende dotar a la playa de Moncofa de un servicio que permita desestacionalizar el servicio de playas adaptadas, vigente únicamente durante la temporada de playas, haciendo posible que el Plan de Playas Accesibles de la Comunidad Valenciana estuviera vigente todo el año.

Además, se dotará a un municipio costero como es Moncofa de otro elemento turístico con equipamiento específico que favorecería las políticas inclusivas y de igualdad; y serviría para diversificar y mejorar su oferta turística, diferenciándolo de otros municipios costeros de la provincia de Castellón.

Se considera que la edificación principal existente podría albergar, entre otras, la zona de duchas, almacén, aseos adaptados, etc, sin necesidad de ocupar más zona de D.P.M-T. para este cometido.

A continuación se detallan las superficies útiles y construidas de la edificación principal tras la adaptación:

**EDIFICACIÓN. PUNTO ACCESIBLE.**

	SUPERFICIE ÚTIL (m <sup>2</sup> )	SUP. CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
Hall	9,58	128,62
Recepción / Oficinas	12,08	
Distribuidor	21,32	
Vestuario	8,67	
Baño	6,42	
Zona Camilla	8,12	
Zona Estar	24,55	
Almacén	12,66	
<b>Total:</b>	<b>103,40</b>	





## 7.- DESCRIPCIÓN DEL LAS OBRAS

Las actuaciones a llevar a cabo se diferenciarán en dos ámbitos:

- Actuaciones sobre el espacio libre de la parcela.
- Actuaciones sobre la edificación principal.

### 7.1.- ACTUACIONES SOBRE EL ESPACIO LIBRE DE LA PARCELA

Las actuaciones sobre el espacio libre de la parcela tienen como objetivo integrar el espacio circundante de la edificación en el espacio público de la Av. Mare Nostrum y del Paseo Marítimo con los que linda.

Los trabajos consistirán en:

- Demolición del vallado perimetral norte, este y oeste.
- Demolición de la edificación auxiliar destinada garaje / almacén.
- Demolición de las plataformas y elementos exteriores que no van a formar parte del espacio reformado.
- Limpieza y retirada de arbustos invasores de la zona ajardinada y saneo de los árboles y palmeras existentes que se mantienen.
- Preparación del terreno a las cotas previstas para posibilitar el acceso a la plataforma de la edificación principal, integrando recorridos accesibles a través de este espacio.
- Implantación de las distintas instalaciones de iluminación, saneamiento, abastecimiento, telecomunicaciones para dotar de servicios adecuados al espacio y a la edificación.
- Ejecución de sendas plataformas de sombraje al Norte y al Sur de la edificación principal, para el disfrute general y de los usuarios del punto de playa adaptada en particular.
- Instalación del mobiliario urbano (bancos, jardineras, báculos, pérgolas, pasarelas, ...)

### 7.2.- ACTUACIONES SOBRE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Las actuaciones sobre la edificación principal irán encaminadas a recuperar la esencia de la edificación original, eliminando aquellos elementos impropios y redistribuyendo el espacio interior para adaptarlo a las nuevas necesidades de punto de playa accesible, manteniendo la estructura principal de la edificación, sus arcadas y pavimentos interiores que dotarán al espacio de elegancia y funcionalidad sin renunciar a la historia de la misma.

Los trabajos consistirán en:

- Limpieza y retirada de mobiliario y enseres impropios de la vivienda.
- Demolición de la tabiquería interior y cegado de huecos exteriores impropios de la construcción original.
- Recuperación y apertura de huecos originales en la fachada Sur.
- Redistribución de los espacios según las nuevas necesidades del punto adaptado.
- Eliminación de la solera interior elevada en la zona de cocina, aseos e instalaciones, recuperando la cota original y manteniendo todo el espacio interior de la vivienda a la misma cota.
- Recuperación de la carpintería interior.





- Recuperación del pavimento interior.
- Dotación de instalaciones de saneamiento, abastecimiento, electricidad y telecomunicaciones.
- Reparación de desconchados, pinturas y revestimientos en general, en suelos paredes y techos
- Reparaciones en la cubierta, evitando filtraciones, mejorando la estanquidad y reforzando aquellas viguetas de cubierta que lo precisen.
- Recuperación y/o instalación de nueva carpintería exterior y enrejados, manteniendo la esencia de la edificación original.
- Pintura general de la edificación.

**8.- SUPERFICIE A OCUPAR.**

La superficie ocupada por la edificación dentro de la parcela, es de 128,62m<sup>2</sup>

La Superficie Total de la parcela objeto de la concesión y de la actuación, según catastro es de 847m<sup>2</sup>, no obstante, según acta de reconocimiento de Costas, de fecha 01/12/1995, es de 720,22m<sup>2</sup>, que no incluye la porción de jardín lindante al Este, e integrado en el Paseo Marítimo.

Por lo que en resumen, la superficie a ocupar es:

OCUPACIÓN D.P.M-T	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Jardines exteriores	591,60
Edificación	128,62
<b>OCUPACIÓN TOTAL</b>	<b>720,22</b>

**9.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**

La Calificación urbanística de los terrenos objeto de concesión es de Suelo No Urbanizable de Protección Especial. SUNU-2 “ZONA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE”.

**10.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO (Art. 42.4 LC; Art 87 y 89 RLC)**

Al tratarse de un espacio de uso público y gratuito para acceso peatonal, gestionado además por la propia Administración, no se precisa de estudio económico-financiero.

**11.- AFECCIÓN A ESPACIOS DE LA RED NATURA 2000 (Art. 88.e RLC)**

La parcela y edificación objeto de concesión no se encuentra incluida en ámbitos delimitados por la Red Natura 2000, no siendo necesaria la redacción de un estudio bionómico respecto de la concesión que se pretende.





## **12.- AFECCIONES SOBRE EL D.P.M.T. – MEDIDAS CORRECTORAS (Art. 85.2 RLC)**

La parcela y edificación existente se encuentra consolidada, en zona antropizada, junto al paseo marítimo y la Av. Mare Nostrum totalmente urbanizados.

Por lo que no es necesario adoptar medidas correctoras.

## **13.- EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO (Art. 92 RLC)**

Al tratarse de una edificación existente y de parcela totalmente rodeada por espacio urbanizado y pavimentado sobre D.P.M.T., éste no afectará a las medidas de adaptación que se definan en la estrategia para la adaptación de la costa a los efectos del cambio climático, que el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente elabore en virtud de la disposición adicional octava de la Ley 2/2013, de 29 de mayo y en la que se indiquen los distintos grados de vulnerabilidad y riesgo del litoral y se propongan medidas para hacer frente a sus posibles efectos.

## **14.- ESTUDIO BÁSICO DE LA DINÁMICA LITORAL (Art. 44.3 LC; art. 91.3 y 93 RLC)**

La parcela y edificación se encuentra íntegramente fuera de la ribera del mar y no supone ninguna actuación en el mar.

La configuración de la parcela y de la edificación existente no constituye una barrera frente al mar, y no afecta a la dinámica litoral, por lo que no es necesaria la redacción de un estudio básico de la dinámica litoral.

## **15.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (Art. 6, 35 y 45 Ley 21/2013)**

Como se ha visto, la parcela y edificación existentes no están incluidas en ámbitos delimitados por la Red Natura 2000, se encuentran fuera de la ribera de mar, no suponen ni producen una alteración del D.P.M.T. y no afectarán a las medidas de adaptación a los efectos del cambio climático que se puedan implantar en la costa.

Además no se encuentra incluida en los anexos I y II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Por todo ello se considera que no es preceptivo el estudio de impacto ambiental.

## **16.- CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA DE COSTAS**

La Av. Mare Nostrum existente y cuya concesión se pretende, se adapta a lo dispuesto en la Ley de Costas y su Reglamento.

## **17.- PRESTACIONES DEL EDIFICIO**

### **17.1.- REQUISITOS Y EXIGENCIAS BÁSICAS**

No se han acordado entre promotor y proyectista exigencias básicas que superen los umbrales establecidos en el CTE.





En el Proyecto de Ejecución, que complementa al presente Proyecto Básico, en el apartado se justificará el cumplimiento de las exigencias básicas, en base a los procedimientos establecidos en los Documentos Básicos del CTE (CTE-DB) y en las normativas correspondientes.

### 17.2.- LIMITACIONES DE USO

El uso previsto para edificio es el definido a lo largo del documento: Punto Adaptado de Playa Accesible. El edificio solo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto. La dedicación de algunas de sus dependencias a uso distinto requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso.

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.

## 18.- PREVISIONES TÉCNICAS A CONSIDERAR EN EL PROYECTO

Las previsiones técnicas a considerar en el proyecto de ejecución que complementará el presente Proyecto Básico, además de las propias del CTE, serán las recomendadas por la Consellería de Turismo para los puntos de Playa Accesible.

De entre las previsiones cabe destacar las siguientes:

### 18.1.- SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO

Se trata de la rehabilitación de un edificio existente cuya estructura no parece deteriorada, no obstante en el proyecto de ejecución o incluso durante la ejecución de las obras, se efectuarán las comprobaciones que se estimen oportunas.

### 18.2.- SISTEMA ESTRUCTURAL

La estructura de la edificación existente es a base de muros de carga perimetrales y pilares intermedios de fábrica de ladrillo, con pórticos intermedios paralelos a la fachada principal sobre las que apoya el forjado unidireccional de cubierta.

En el Proyecto de Ejecución se analizará la necesidad o no, y el tipo, de refuerzo estructural de alguno de los pórticos o viguetas del forjado de cubierta que presentan defectos.

### 18.3.- SISTEMA ENVOLVENTE, ACABADOS, ACONDICIONAMIENTO Y EQUIPAMIENTO.

Además de a los requisitos mínimos del CTE, para el sistema envolvente, así como para el sistema de compartimentación, sistema de acabados, sistema de acondicionamiento y equipamiento, se estará a las recomendaciones dadas por la Consellería de Turismo.

Respecto del acondicionamiento del local, cabe tener en cuenta que el edificio funcionará como un espacio abierto, con la carpintería exterior de puertas y ventanas abiertas durante el horario de funcionamiento del edificio.

Para el caso del pavimento interior, se respetará al máximo el pavimento existente, adoptando trabajos de restauración para intentar recuperar al máximo la esencia de la edificación existente.





En cuanto a los equipamientos, se dotará al edificio de los servicios higiénicos básicos de aseo, ducha, vestuario y zonas de estancia interior y exterior.

## 19.- CUMPLIMIENTO DEL CTE

Se justifican a continuación el cumplimiento de los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación para la actual fase de Proyecto Básico

### 19.1.- CUMPLIMIENTO DEL DB-SI (SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO)

#### SI-1- PROPAGACIÓN INTERIOR

##### 1 Compartimentación en sectores de incendio.

La obra se dividirá en los siguientes sectores de incendio:

Nombre del sector: PUNTO ADAPTADO	
Uso previsto:	Ocupantes que precisan de ayuda para evacuar el edificio.
Situación:	Planta sobre rasante con altura de evacuación $h \leq 15$ m
Superficie construida:	$122\text{m}^2 < 1.500\text{m}^2$
Resistencia al fuego de las paredes y techos que delimitan el sector de incendio	EI90
Condiciones según DB - SI	Hospitalario

#### Paredes:

- fábrica de ladrillo cerámico hueco de 11cm de espesor mínimo revestido de yeso por la cara expuesta → EI-120

#### 2 Locales y zonas de riesgo especial.

El almacén del edificio tiene un volumen (V) menor de  $100\text{m}^3$ , por lo que NO debe constituir Local de Riesgo Especial. ( $V < 100\text{m}^3$ )

	Riesgo bajo	Riesgo medio	Riesgo alto
<b>En cualquier edificio o establecimiento:</b>			
- Talleres de mantenimiento, almacenes de elementos combustibles (p. e.: mobiliario, lencería, limpieza, etc.) archivos de documentos, depósitos de libros, etc.	$100 < V \leq 200 \text{ m}^3$	$200 < V \leq 400 \text{ m}^3$	$V > 400 \text{ m}^3$



### 3 Espacios ocultos. Paso de instalaciones a través de elementos de compartimentación de incendios.

La compartimentación contra incendios de los espacios ocupables tiene continuidad en los espacios ocultos, tales como patinillos, cámaras, falsos techos, suelos elevados, etc., salvo cuando éstos estén compartimentados respecto de los primeros al menos con la misma resistencia al fuego, pudiendo reducirse ésta a la mitad en los registros para mantenimiento.

Ya que se limita a un máximo de tres plantas y a 10 m el desarrollo vertical de las cámaras no estancas se cumple el apartado 3.2 de la sección SI 1 del DB-SI.

### 4 Reacción al fuego de los elementos constructivos, decorativos y de mobiliario.

Los elementos constructivos cumplen las condiciones de reacción al fuego que se establecen en la tabla 4.1:

Tabla 4.1 Clases de *reacción al fuego* de los elementos constructivos

Situación del elemento	Revestimientos <sup>(1)</sup>	
	De techos y paredes <sup>(2)(3)</sup>	De suelos <sup>(2)</sup>
Zonas ocupables <sup>(4)</sup>	C-s2,d0	E <sub>FL</sub>
<i>Pasillos y escaleras protegidos</i>	B-s1,d0	C <sub>FL</sub> -s1
Aparcamientos y recintos de riesgo especial <sup>(5)</sup>	B-s1,d0	B <sub>FL</sub> -s1
Espacios ocultos no estancos, tales como patinillos, falsos techos y suelos elevados (excepto los existentes dentro de las viviendas) etc. o que siendo estancos, contengan instalaciones susceptibles de iniciar o de propagar un incendio.	B-s3,d0	B <sub>FL</sub> -s2 <sup>(6)</sup>

(4) Incluye, tanto las de permanencia de personas, como las de circulación que no sean protegidas. Excluye el interior de viviendas. En *uso Hospitalario* se aplicarán las mismas condiciones que en *pasillos y escaleras protegidos*.

La clase de reacción al fuego de los elementos de constructivos satisfacen las condiciones que se establecen en la tabla 4.1 de esta sección, y dichas características se cumplen con las siguientes soluciones constructivas:

**Revestimiento de techos y paredes:** Falso techo de escayola, enlucidos de mortero o yeso → **A1**

**Revestimiento de suelos:** pavimento de baldosa de terrazo → **A1<sub>FL</sub>**

No existe elemento textil de cubierta integrado en el edificio. No es necesario cumplir el apartado 4.3 de la sección 1 del DB - SI.





## **SI 2 - PROPAGACIÓN EXTERIOR**

### **1 Medianerías y fachadas.**

No existen medianeras.

#### *Riesgo de propagación horizontal:*

El edificio es un edificio exento y se encuentra a más de 3 metros de cualquier otra edificación o sector de incendio, dándose cumplimiento al *apartado 1.2 de la sección 2 del DB-SI*.

#### *Clase de reacción al fuego de los materiales de fachada:*

La clase de reacción al fuego de los materiales que ocupan más del 10% de la superficie del acabado exterior de la fachada o de las superficies interiores de las cámaras ventiladas que dichas fachadas puedan tener (*apartado 1.4 de la sección 2 del DB-SI*), es como mínimo B-s3,d2 hasta una altura de 3,5 m como mínimo por ser una fachada cuyo arranque es accesible al público desde la rasante exterior.

### **2 Cubiertas**

No es de aplicación el presente proyecto.

## **SI 3 – EVACUACIÓN DE OCUPANTES.**

### **1 Compatibilidad de los elementos de evacuación**

Al tratarse de un edificio destinado íntegramente al uso previsto, el apartado 1.1 de esta sección no sería aplicable.

### **2 Cálculo de la ocupación.**

En función de la tabla 2.1 de la sección SI-3, la ocupación prevista de la ampliación será la siguiente:

Recinto o planta	Tipo de uso	Zona, tipo de actividad	Superficie útil	(m <sup>2</sup> /persona)	Número de personas
HALL	Hospitalario	Salas de Espera	9,58	2	5
OFICINA	Administrativo	Zonas de Oficina	12,08	10	2
VESTUARIO	Aseos Vestuario	Aseo Vestuario	8,67	3	3
BAÑO	Aseos Vestuario	Aseo Vestuario	6,42	3	2
DISTRIBUIDOR	Hospitalario	Salas de Espera	21,32	2	11
CAMILLA	Aseos Vestuario	Aseo Vestuario	8,12	3	3
ZONA ESTAR	Hospitalario	Salas de Espera	24,55	2	13
ALMACÉN	Archivos / Almacenes	Almacenes	12,66	40	1
<b>TOTAL</b>					<b>40</b>





### 3 Número de salidas y longitud de los recorridos de evacuación.

Al tratarse como uso hospitalario, es necesario disponer de más de una salida de planta.

El edificio dispone de varias salidas de planta, con capacidad suficiente para la ocupación total del edificio y con una distancia de recorrido de evacuación inferior a 35 metros, por tratarse de un uso hospitalario a efectos del DB-SI.

La longitud de los recorridos de evacuación desde su origen hasta llegar a algún punto desde el cual existan al menos dos recorridos alternativos no excede de 15 m.

Cada uno de los recintos solo necesita de una puerta de evacuación por tener una superficie construida inferior a 90m<sup>2</sup> y un recorrido de evacuación hasta su puerta y de la salida de planta, inferior a 25m.

### 4 Dimensionado de los medios de evacuación

Las puertas de salida del edificio tienen una anchura libre mínima de 0,90m por criterios de accesibilidad; dimensión superior a 0,80m, mínimo exigible por el DB-SI y al valor obtenido del cálculo en función de la ocupación prevista.

#### Puertas más desfavorables:

El ancho mínimo de la puerta de evacuación debe ser  $A > P / 200 > 0,80m$ .

Puertas de salida con una ocupación asignada de 40 personas

$P = 40 \rightarrow A > 40/200 = 0.20m$  se dispone de una puerta de dos hojas de 0,85m cada hoja.

El ancho dispuesto en el resto de las puertas, por motivos de accesibilidad es de 0.85m dando cumplimiento en el resto de los casos al ancho mínimo exigible por motivos de ocupación, con una ocupación máxima asignable de 170 personas.

### 5 Protección de las escaleras

No existen escaleras.

### 6 Puertas situadas en recorridos de evacuación.

Las puertas situadas en los recorridos de evacuación cumplen las exigencias del apartado 6 de la sección SI-3 puesto que:

- todas las puertas situadas en los recorridos de evacuación y la puerta de salida del edificio son abatibles con eje de giro vertical y fácilmente operables.

- el sistema de cierre consiste en un dispositivo de fácil y rápida apertura desde el lado del cual provenga la evacuación, sin tener que utilizar llave y sin tener que actuar sobre más de un mecanismo.





- dado que cada recinto tiene una ocupación de menos de 50 personas, no es necesario que la apertura de las puertas se realice en el sentido de la evacuación.

- dado que la ocupación total es de menos de 100 personas, no es necesario que la apertura de las puertas de salida se realice en el sentido de la evacuación.

## **7 Señalización de los medios de evacuación.**

Al tratarse de edificio para usuarios con discapacidad, las salidas del edificio llevarán el rótulo de "SALIDA", debiendo ser visibles incluso en caso de fallo en el suministro al alumbrado normal.

## **8 Control del humo de incendio.**

No es de aplicación al presente proyecto.

## **9 Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio**

No es de aplicación a este proyecto, al tratarse de un uso Hospitalario.

## **SI 4 – INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.**

### **1 Dotación de instalaciones de protección contra incendios**

El edificio dispondrá de los equipos e instalaciones de protección contra incendios que se indican a continuación:

Se dispondrá de un extintor de eficacia 21A -113B en el interior del hall, de modo que la distancia al extintor desde todo origen de evacuación sea inferior a 15m.

El resto de instalaciones se considera no necesario teniendo en cuenta el uso al que se destina el edificio.

### **2 Señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios.**

La señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios debe cumplir lo establecido en el vigente Reglamento de instalaciones de protección contra incendios, aprobado por el Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo.





## SI - 5 INTERVENCIÓN DE LOS BOMBEROS.

### 1 Condiciones de aproximación y entorno, y 2 accesibilidad por fachada.

No es necesario cumplir condiciones de aproximación y entorno y accesibilidad por fachada pues la altura de evacuación descendente es menor de 9 m.

No es necesario disponer de espacio de maniobra con las condiciones establecidas en el DB-SI (Sección SI 5) pues la altura de evacuación descendente es menor de 9m.

No es necesario disponer de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios en los términos descritos en el DB-SI sección 5, pues no existen vías de acceso sin salida de más de 20 m de largo.

## SI-6 RESISTENCIA AL FUEGO DE LA ESTRUCTURA.

### 3 Elementos estructurales principales

1. Se considera que la resistencia al fuego de un elemento estructural principal del edificio (incluidos forjados, vigas y soportes), es suficiente si:

- Alcanza la clase indicada en la tabla 3.1 o 3.2 que representa el tiempo en minutos de resistencia ante la acción representada por la curva normalizada tiempo temperatura, o
- soporta dicha acción durante el tiempo equivalente de exposición al fuego indicado en el anexo B.

**Tabla 3.1 Resistencia al fuego suficiente de los elementos estructurales**

Uso del sector de incendio considerado <sup>(1)</sup>	Plantas de sótano	Plantas sobre rasante		
		altura de evacuación del edificio		
		≤15 m	≤28 m	>28 m
Vivienda unifamiliar <sup>(2)</sup>	R 30	R 30	-	-
Residencial Vivienda, Residencial Público, Docente, Administrativo	R 120	R 60	R 90	R 120
Comercial, Pública Concurrencia, Hospitalario	R 120 <sup>(3)</sup>	R 90	R 120	R 180
Aparcamiento (edificio de uso exclusivo o situado sobre otro uso)		R 90		
Aparcamiento (situado bajo un uso distinto)		R 120 <sup>(4)</sup>		

<sup>(1)</sup> La resistencia al fuego suficiente R de los elementos estructurales de un suelo que separa sectores de incendio es función del uso del sector inferior. Los elementos estructurales de suelos que no delimitan un sector de incendios, sino que están contenidos en él, deben tener al menos la resistencia al fuego suficiente R que se exija para el uso de dicho sector

<sup>(2)</sup> En viviendas unifamiliares agrupadas o adosadas, los elementos que formen parte de la estructura común tendrán la resistencia al fuego exigible a edificios de uso Residencial Vivienda.

<sup>(3)</sup> R 180 si la altura de evacuación del edificio excede de 28 m.

<sup>(4)</sup> R 180 cuando se trate de aparcamientos robotizados.





De acuerdo con las tablas anteriores y tal como ya se ha justificado en los apartados correspondientes a la sección 1 de este DB-SI, la resistencia al fuego de los elementos estructurales de todo el edificio, en el que se considerado un único sector de incendio destinado a uso hospitalario, deberá ser R-90.

Nombre del Sector: **Punto Adaptado**

Uso: Hospitalario a efectos del DB-SI.

Situación: Planta sobre rasante con altura de evacuación  $h \leq 15$  m

Resistencia al fuego: R 90

#### 4 Elementos estructurales secundarios.

Los elementos estructurales secundarios, tales como los cargaderos o los de las entreplantas de un local, tienen la misma resistencia al fuego que los elementos principales si su colapso puede ocasionar daños personales o compromete la estabilidad global, la evacuación o la compartimentación en sectores de incendio del edificio. En otros casos no precisan cumplir ninguna exigencia de resistencia al fuego.

#### 6 Determinación de la resistencia al fuego.

1. La resistencia al fuego de un elemento puede establecerse de alguna de las formas siguientes:

- a) Comprobando las dimensiones de su sección transversal con lo indicado en las distintas tablas, según el material, dadas en los anexos C a F, para las distintas resistencias al fuego.
- b) Obteniendo su resistencia por los métodos simplificados dados en los mismos anexos.
- c) Mediante la realización de los ensayos que establece el Real Decreto 312/2005 de 18 de marzo.

Elementos estructurales y compartimentadores:

TIPO	
- Forjados unidireccionales canto mínimo 25+5.....	REI-90 / R-90 → CUMPLE
- Pilares y vigas de hormigón armado .....	R-90 → CUMPLE
- Fábrica de ladrillo hueco espesor 7cm, guarnecido por ambas caras.	EI-180 → CUMPLE
- Fábrica de ladrillo perforado espesor >11cm, guarnecido por la cara expuesta	EI-240 → CUMPLE





## 19.2.-CUMPLIMIENTO DEL DB –SUA (SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN relacionada con el DB-SI)

### **SU 4 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR ILUMINACIÓN INADECUADA**

#### **Alumbrado normal en zonas de circulación**

El alumbrado previsto en el local, debido a las necesidades de iluminación propia de la actividad, proporciona como mínimo el nivel de Fábrica iluminación que se establece en la tabla 1.1, medido a nivel del suelo.

Zona		Iluminancia mínima lux	
Exterior	Exclusiva para personas	Escaleras	20
	Para vehículos o mixtas	Resto de zonas	20
Interior	Exclusiva para personas	Escaleras	100
		Resto de zonas	100
	Para vehículos o mixtas		50

El factor de uniformidad media de la iluminación será del 40% como mínimo.

#### **Alumbrado de emergencia**

##### *Dotación*

El edificio dispondrá de un alumbrado de emergencia que, en caso de fallo del alumbrado normal, suministre la iluminación necesaria para facilitar la visibilidad a los usuarios de manera que puedan abandonar el edificio, evite las situaciones de pánico y permita la visión de las señales indicativas de las salidas y la situación de los equipos y medios de protección existentes, así pues se dispondrá de alumbrado de emergencia en los siguientes lugares del edificio:

- todo recinto cuya ocupación sea mayor que 100 personas;
- los recorridos desde todo origen de evacuación hasta el espacio exterior seguro, definidos en el Anejo A de DB SI
- el aparcamiento por tener una superficie construida superior a 100 m<sup>2</sup>, incluidos los pasillos y las escaleras que conducen hasta el exterior.
- los locales que alberguen equipos generales de las instalaciones de protección contra incendios y los de riesgo especial indicados en DB-SI 1;
- los aseos generales de planta;
- los lugares en los que se ubican cuadros de distribución o de accionamiento de la instalación de alumbrado de las zonas antes citadas;
- las señales de seguridad.
- los itinerarios accesibles.

##### *Posición y características de las luminarias.*

Se estará a lo especificado en el apartado 2.2 de la sección SU4 del DB-SUA del CTE.

##### *Características de la instalación.*

Se estará a lo especificado en el apartado 2.3 de la sección SU4 del DB-SUA del CTE.

##### *Iluminación de las señales de seguridad*

Se estará a lo especificado en el apartado 2.4 de la sección SU4 del DB-SUA del CTE.





## 20.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

Para el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad se ha tenido en cuenta:

Para la edificación:

- *DECRETO 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos.*
- *CTE- DB- SUA. Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad*

Para el espacio libre circundante:

- *Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, 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.*
- *DECRETO 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos.*

### 20.1.- ACCESIBILIDAD EN LA EDIFICACIÓN

- **DECRETO 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos.**

*Accesibilidad en la entrada del edificio y en el exterior.*

El acceso al edificio se efectúa a cota cero desde una plataforma circundante, a la cual se accede desde el espacio libre exterior, a través de itinerarios accesibles que cumplen las condiciones establecidas en el CTE y en artículo 19 de este Decreto:

*Itinerario accesible.*

La puerta de acceso tiene una anchura de paso de 0,90m aportada por no más de una hoja, con un paso libre de 0,85m, al ser abatibles reduciendo su ancho por el grosor de la hoja.

El resto de puertas interior del edificio en cada estarán abiertas durante el funcionamiento de la actividad, pudiendo así mantener el hueco y tipología de puertas existentes en la edificación histórica a rehabilitar.

*Condiciones de señalización para la accesibilidad.*

Los elementos se señalizan conforme a la dotación y condiciones establecidas en el CTE, y conforme al artículo 20 de este Decreto.





### *Condiciones de accesibilidad vinculadas a la seguridad.*

Los pasamanos tendrán un diseño ergonómico. Serán de sección circular de diámetro entre 4 y 5cm, y su prolongación de 30cm en horizontal, evitará la interferencia con la circulación transversal.

Se cumplen las condiciones establecidas en el DB SI del CTE para la evacuación de personas con discapacidad.

### 20.2.-ACCESIBILIDAD AL ESPACIO LIBRE CIRCUNDANTE

- **Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, 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.**
- **DECRETO 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos.**

Lo establecido en el Decreto 65/2019, lo es complementario o en ocasiones más restrictivo que la O.M., analizándose a continuación la aplicación conjunta de ambas.

#### *Condiciones del itinerario peatonal accesible*

La altura del bordillo de las aceras no supera los 0,12m

Existen áreas de descanso dentro del nuevo espacio y a intervalos inferiores a 50m

El trazado ofrece visuales claras.

No se prevén vuelos o salientes en la fachada del edificio.

La altura libre de paso es superior a 2,20m.

La pendiente transversal no es superior al 2%.

La pendiente longitudinal no es superior al 6%.

La anchura libre de paso es no inferior a 1,80m.

Posee de iluminación adecuada.

#### *Condiciones de los parques, jardines y sectores de juego*

Las zonas ajardinadas se sitúan a nivel o superior del itinerario, en caso contrario, se dispondrá de bordillo perimetral a altura mínima 5cm.

Se dispone de un apoyo isquiático por cada 5 bancos o fracción.

No existen escalones aislados que no puedan ser reconocidos como acera perimetral de la edificación.





### *Condiciones de las playas urbanas*

Al menos una de las playas accesibles, dispondrá de un punto accesible para todas las personas. Y es precisamente el edificio objeto del presente proyecto el que dota a la playa de este punto accesible, a partir del cual dotar del resto de equipamiento a que se refiere el artículo pero que no son objeto del presente proyecto.

El edificio punto accesible contará con servicio de información, y se sitúa en zona con servicio de vigilancia y salvamento.

Además será este edificio el que dotará a la playa accesible de las zonas de sombra a que se refiere el artículo 27.4, sobre base estable y dotada de toldos o pérgolas de superficie mínima de 3m x 6m cada uno.

Los servicios higiénicos también se disponen en el interior del edificio, con al menos, un aseo, una ducha, y un vestuario accesibles, instaladas en el interior del edificio, con base estable y nivelada.

Además, se dispondrá en el edificio, de un almacén para guardar el material móvil al final de la temporada.

### *Condiciones generales de los elementos de urbanización*

El pavimento del itinerario peatonal accesible, incluido el de las rampas y los vados peatonales, será antideslizante en seco y en mojado; el valor de resistencia al deslizamiento será mayor o igual a 45 determinado según la norma UNE-ENV 12633:2003, y/o del DB-SUA del CTE.

Las rampas en el itinerario peatonal accesible cumplen que:

Tienen una anchura libre mínima de 1,80m

La pendiente longitudinal máxima es del 10% en tramos de hasta 3,00m de longitud, y del 8% en tramos de hasta 9,00m de longitud.

Disponen, en ambos lados, de un zócalo o elemento de protección lateral de 10 cm de altura en sus bordes libres; y los pasamanos cumplen las condiciones del artículo 31, párrafo 6, teniendo prolongación de 30cm en horizontal más allá del final de cada tramo para apoyo de las personas con movilidad reducida y con diseño que evite que la ropa se enganche.

Los tramos de las rampas tienen una anchura mínima libre de paso de 1,80m y una longitud máxima, en proyección horizontal, de 9,00 m.

Al inicio y al final de la rampa existirá un espacio de su misma anchura y una profundidad mínima de 1,50m, libre de obstáculos. Previo al inicio de la rampa, y para advertir de su comienzo, se colocará en ambos extremos una franja de pavimento táctil indicador direccional, en sentido transversal a la marcha, con una profundidad entre 0,80m y 1,20m

Los recorridos con pendiente no mayor del 6% no se consideran rampa, sin perjuicio de que su pavimento reúne las condiciones exigibles al itinerario accesible.

### *Condiciones generales de los puntos de cruce en el itinerario peatonal. Vados peatonales.*

Los puntos de cruce entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares cumplirán las condiciones establecidas en la OM.





Los accesos accesibles entre plataformas exteriores se resuelven mediante solución equivalente a los vados peatonales que si son válidos entre espacio vehicular y espacio peatonal, igualmente son válidos entre zonas de paso peatonal, y cumplen las siguientes condiciones:

No se disponen ni en ángulos ni en chaflanes

No se producirán encharcamientos.

Se resuelven con un solo plano inclinado, que no necesita protección al no tratarse de un encuentro con pavimento vehicular.

Su anchura libre es de 1,80m.

El encuentro entre vado y plano horizontal no tiene resalte o será inferior a 4mm.

Disponen de pavimento táctil indicador.

La pendiente longitudinal máxima es del 10%, al tener una longitud inferior a 2m.

#### *Condiciones generales del mobiliario urbano*

El mobiliario urbano cumplirá las condiciones establecidas en la OM

No invade el itinerario peatonal accesible.

Los bancos disponen de un diseño ergonómico con el plano de asiento con una profundidad y altura entre 40 y 45cm. Tienen reposabrazos y respaldo de 45cm de altura mínima.

A lo largo de la parte frontal de los bancos y en toda su longitud, se dispone de una franja libre de obstáculos de 60cm de ancho que no invade el itinerario peatonal accesible. Y en uno de sus laterales disponen de un espacio libre de obstáculos donde puede inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro, que no coincide con el itinerario peatonal accesible.

Las papeleras se ajustarán a lo indicado en el artículo 28 de la OM.

No existen desniveles cuya diferencia de cota sea superior a 55cm, por lo que no es necesario disponer de barandillas, salvo en la fachada Este, donde se dispondrá de una barandilla con una altura mínima de 90cm y no es escalable.

Los pasamanos tendrán una sección circular de 4,5cm de diámetro y son dobles en las rampas, con el pasamanos superior entre 0,90 y 1,10m y el inferior entre 0,70 y 0,75m.

Se dispondrá de zócalo lateral de 10cm de altura en los bordes libres de las rampas.

El pavimento del itinerario peatonal accesible, incluido el de las rampas y los vados peatonales, será antideslizante en seco y en mojado; el valor de resistencia al deslizamiento será mayor o igual a 45 determinado según la norma UNE-ENV 12633:2003.





## 21.- PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución para la realización de las obras contempladas en el presente proyecto se estima en DOCE (12) MESES, y se contabilizará a partir de la fecha del Acta de comprobación del Replanteo.

## 22.- PRESUPUESTOS

Para la valoración de las obras a nivel de Proyecto Básico se toma de referencia los precios establecidos por el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) para las obras de construcción y de urbanización de plazas y zonas verdes, adaptando el coste en función de las características de las obras de reforma y rehabilitación, de las actuaciones previas de demolición y preparación, de la extensión y alcance, de las infraestructuras y del ámbito de actuación, pudiendo adoptarse los siguientes valores medios:

*Obras de rehabilitación de la edificación existente: 1.095€/m<sup>2</sup>*

*Obras de ajardinamiento y urbanización perimetral: 125€/m<sup>2</sup>.*

Además de estos valores medios, se tienen en cuenta trabajos y actuaciones previas como demoliciones y limpieza y adecuación del entorno, previo al inicio de las obras propiamente dichas y el mobiliario y equipamiento exteriores.

### 22.1.- Presupuesto de ejecución material (PEM)

El Presupuesto de Ejecución Material de las obras asciende a la cantidad de DOS CIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE euros CON VEINTE céntimos (237.619,20€).

### 22.2.- Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC)

Aplicando el 13 % en concepto de Gastos Generales de Empresa y el 6 % de Beneficio Industrial al Presupuesto de Ejecución Material, se obtiene un Presupuesto de Ejecución por Contrata de DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS SESENTA Y SEIS euros CON OCHENTA Y CINCO céntimos (282.766,85€).

### 22.3.- Presupuesto Base de Licitación (PBL)

Aplicando el 21 % en concepto de IVA al Presupuesto de Ejecución por Contrata, se obtiene un Presupuesto Base de Licitación de TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE euros CON OCHENTA Y NUEVE céntimos (342.147,89€).

## 23.- CONTROL DE CALIDAD

Durante la ejecución de las obras se llevarán a cabo los controles que determine el Proyecto de Ejecución.

## 24.- SEGURIDAD Y SALUD

Durante la ejecución de las obras se llevarán a cabo las labores en materia de seguridad y salud que determine el Estudio de Seguridad y Salud del proyecto y el Plan de Seguridad del Contratista.





## 25.- ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN

En el Proyecto de Ejecución que se redacte se elaborará el **Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición** en cumplimiento del *REAL DECRETO 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.*

## 26.- DECLARACIÓN DE OBRA COMPLETA

En el cumplimiento de lo establecido en el artículo 125.1 del RD 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, se hace constar que el presente Proyecto se refiere a una obra completa, no obstante, se trata de un Proyecto Básico que deberá ser complementado por el correspondiente Proyecto de Ejecución, que definirá con detalle las obras y sus características para su correcta ejecución.

## 27.- CONCLUSIÓN

Es del parecer del técnico redactor que el presente Proyecto Básico define adecuadamente las características principales de los bienes objeto de concesión, firmándolo a los efectos oportunos.

El arquitecto municipal  
Agustín Lozano Molés

(Documento firmado electrónicamente al margen)





## Doc. nº 2: PLANOS



**INDICE DE PLANOS:**

PLANO Nº	DESCRIPCIÓN	ESCALA
1:	<b>SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO</b>	1/2.000 1/700
2:	<b>ESTADO ACTUAL. PLANTA GENERAL Y DISTRIBUCIÓN</b>	1/100
3:	<b>ESTADO ACTUAL: ALZADOS</b>	1/100
4:	<b>ESTADO REFORMADO: ORGANIZACIÓN ZONA EXTERIOR</b>	1/100
5:	<b>ESTADO REFORMADO: ACCESIBILIDAD Y COTAS ZONA EXTERIOR</b>	1/100
6:	<b>ESTADO REFORMADO: DISTRIBUCIÓN INTERIOR EDIFICACIÓN</b>	1/50
7:	<b>ESTADO REFORMADO: COTAS Y SUPERFICIES INTERIOR EDIFICACIÓN</b>	1/50
8:	<b>ESTADO REFORMADO: ACCESIBILIDAD INTERIOR EDIFICACIÓN</b>	1/50
9:	<b>ESTADO REFORMADO: ALZADOS OESTE Y SUR</b>	1/75
10:	<b>ESTADO REFORMADO: ALZADOS ESTE Y NORTE</b>	1/75
11:	<b>ESTADO REFORMADO: SECCIONES</b>	1/75





## Doc. nº 3: PRESUPUESTO





## RESUMEN DEL PRESUPUESTO

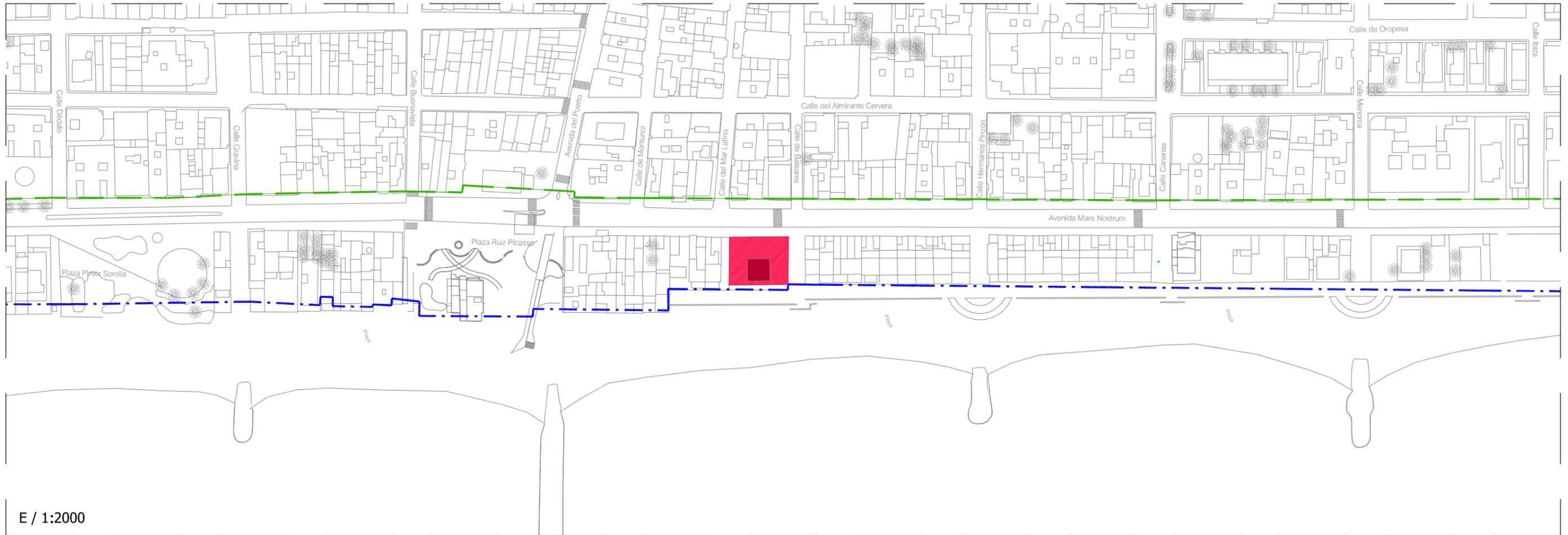


**RESUMEN DEL PRESUPUESTO**

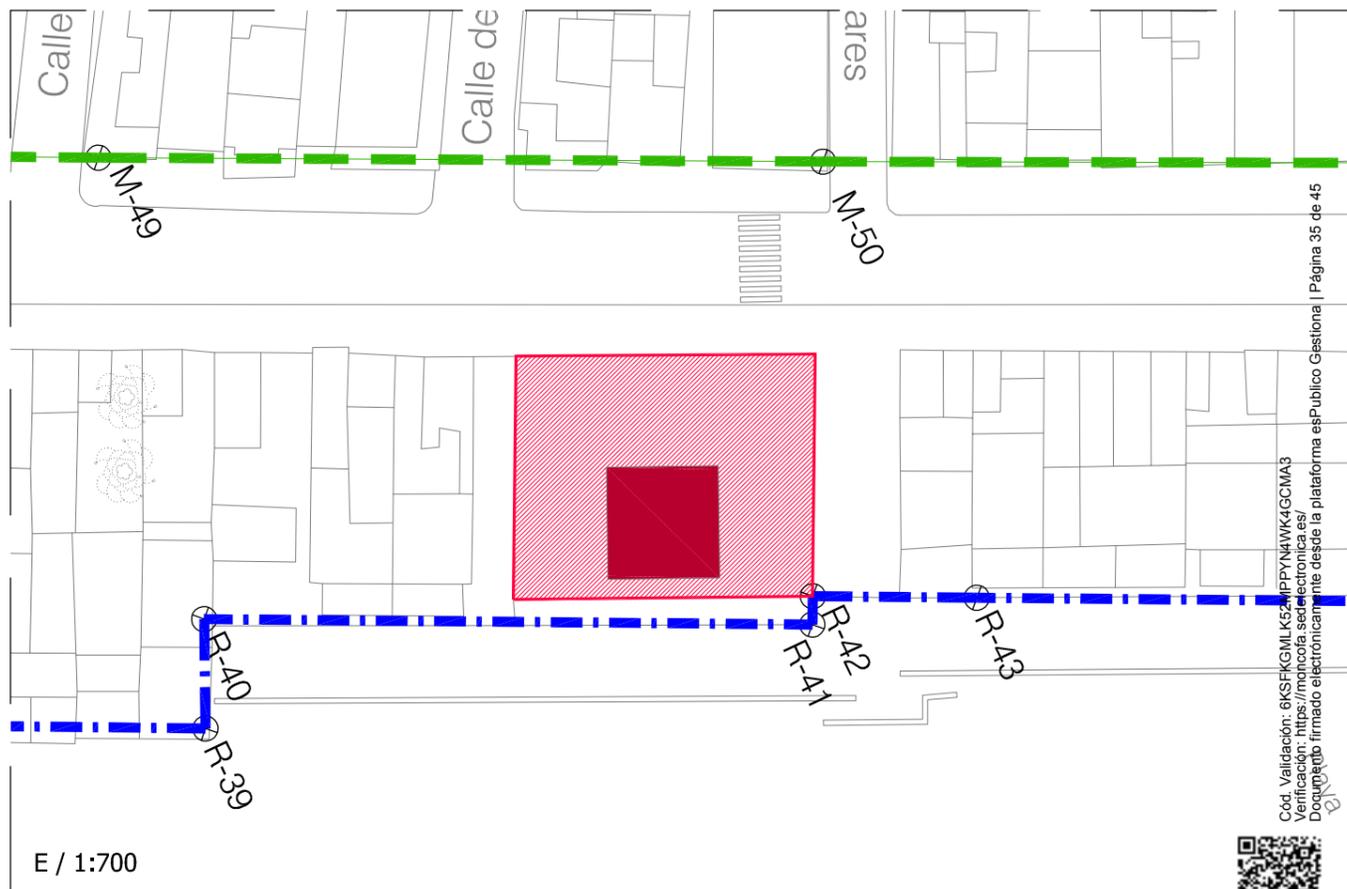
CAPÍTULO	RESUMEN	IMPORTE €
<b>1</b>	<b>ACTUACIONES PREVIAS</b>	<b>5.050,00 €</b>
	Derribo Garaje / Almacén	3.000,00 €
	Limpieza espacio exterior y retirada de elementos impropios	1.200,00 €
	Demolición de vallado perimetral	850,00 €
<b>2</b>	<b>REHABILITACIÓN EDIFICACIÓN</b>	<b>140.160,00 €</b>
<b>2.1</b>	<b>ESTRUCTURA</b>	<b>19.200,00 €</b>
	Trabajos previos	3.840,00 €
	Movimiento de Tierras	3.840,00 €
	Muros	5.760,00 €
	Refuerzos	5.760,00 €
<b>2.2</b>	<b>OBRAS DE FÁBRICA</b>	<b>24.960,00 €</b>
	Paredes de Cerramiento	9.600,00 €
	Cubiertas	5.760,00 €
	Paredes Interiores y otros	9.600,00 €
<b>2.3</b>	<b>CARPINTERÍA</b>	<b>23.040,00 €</b>
	Colocación de Marcos	5.760,00 €
	Carpintería Exterior	5.760,00 €
	Carpintería Interior	5.760,00 €
	Vidriería	5.760,00 €
<b>2.4</b>	<b>INSTALACIONES</b>	<b>30.720,00 €</b>
	Saneamiento	3.840,00 €
	Instalación Eléctrica	9.600,00 €
	Instalación de Fontanería	5.760,00 €
	Sanitarios	5.760,00 €
	Otras Instalaciones	5.760,00 €
<b>2.5</b>	<b>REVESTIMIENTOS Y ACABADOS</b>	<b>38.400,00 €</b>
	Revestimientos Exteriores	9.600,00 €
	Enyesados y Falsos Techos	5.760,00 €
	Pavimentos	13.440,00 €
	Alicatados	3.840,00 €
	Pintura	5.760,00 €
<b>2.6</b>	<b>MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO INTERIOR</b>	<b>3.840,00 €</b>
	Mobiliario y Equipamiento	3.840,00 €
<b>3</b>	<b>AJARDINAMIENTO EXTERIOR</b>	<b>87.750,00 €</b>
<b>3.1</b>	<b>OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>	<b>73.950,00 €</b>
	Movimiento de Tierras	7.395,00 €
	Instalaciones	14.790,00 €
	Pavimentación	36.975,00 €
	Ajardinamiento	14.790,00 €
<b>3.2</b>	<b>MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO EXTERIOR</b>	<b>13.800,00 €</b>
	Bancos y papeleras	13.800,00 €
	Pérgolas	3.240,00 €
<b>4</b>	<b>CONTROL DE CALIDAD</b>	<b>2.329,60 €</b>
	Control de Calidad	2.329,60 €
<b>5</b>	<b>SEGURIDAD Y SALUD</b>	<b>2.329,60 €</b>
	Seguridad y Salud	2.329,60 €
	<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>237.619,20 €</b>
	13% GASTOS GENERALES	30.890,50
	6% BENEFICIO INDUSTRIAL	14.257,15
	<b>PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA</b>	<b>282.766,85</b>
	21% I.V.A.	59.381,04
	<b>PRESUPUESTO DE BASE DE LICITACIÓN</b>	<b>342.147,89</b>

El importe por capítulos es una estimación aproximada del presupuesto de la obra que el Proyecto de Ejecución deberá distribuir y ajustar a la realidad de las obras a ejecutar.





E / 1:2000



E / 1:700

Cód. Validación: 6KSF6GMLK52MPVNW4GCMA3  
 Verificación: <https://moncofa.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 45



OCUPACIÓN D.P.M-T	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
Jardines exteriores	591,60
Edificación	128,62
<b>OCUPACIÓN TOTAL</b>	<b>720,22</b>

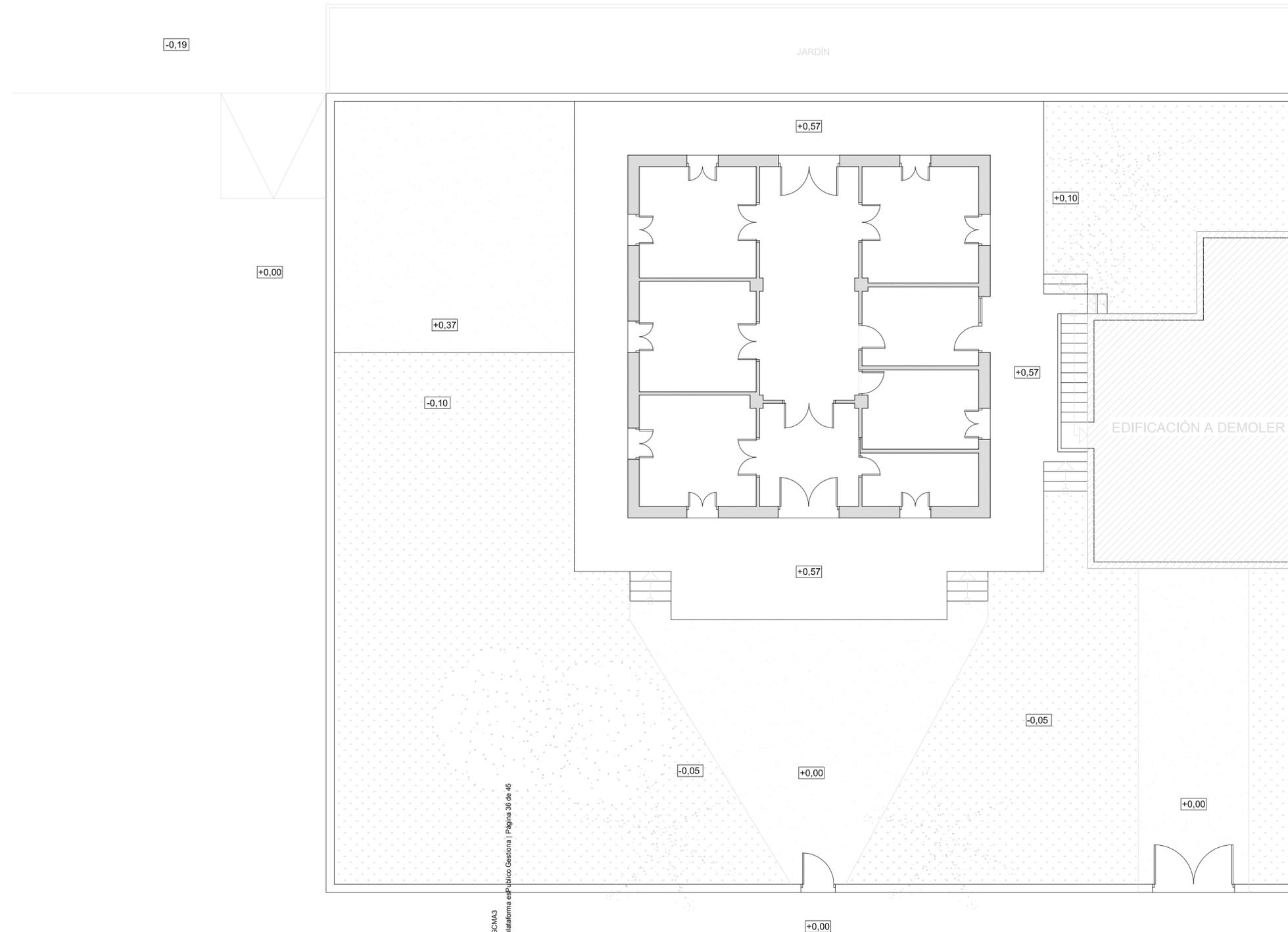
- - - - - LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
- - - - - LÍNEA DE RIBERA DE MAR NORTE

**CONCESIÓN DE TERRENOS AV. MARE NOSTRUM Nº 84 -CASA PORTALÉS-**  
**PROYECTO BÁSICO: MEJORA DEL ENTORNO Y PUNTO DE PLAYA ACCESIBLE**

Plano nº 1/11	Situación y emplazamiento		
Situación	Avenida Mare Nostrum nº 84. Moncofa		
Escala	1:2000 / 1:700	Fecha	Octubre 2024

Firmado: Agustín Lozano Molés. Arquitecto municipal. (firmado digitalmente al margen)  
 AJUNTAMENT DE MONCOFA. Tl. 964 580 421 Dep. Urbanisme urbanisme@moncofa.com





Cid. Validada: 685F6C6M1K2MPPYANW4C0MA3  
 Verificación: <https://moncofa.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 45

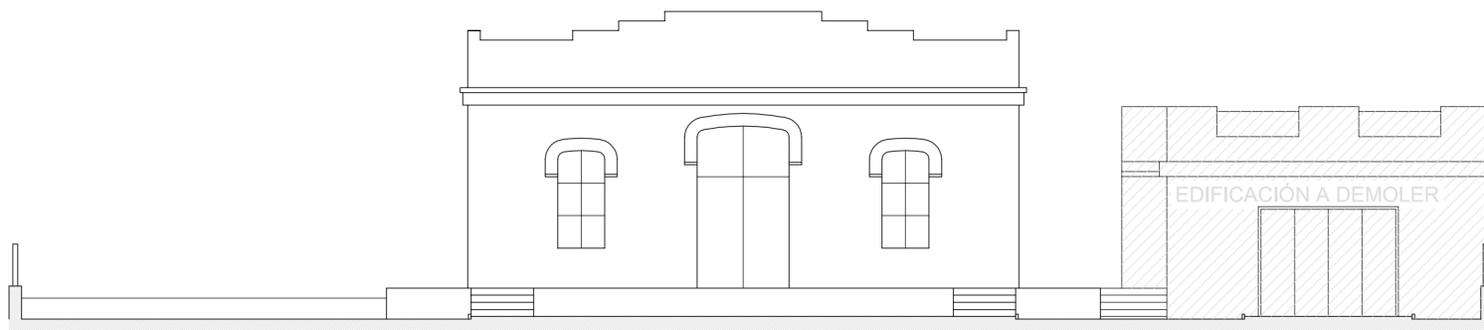


**CONCESIÓN DE TERRENOS AV. MARE NOSTRUM Nº 84 -CASA PORTALÉS-**  
**PROYECTO BÁSICO: MEJORA DEL ENTORNO Y PUNTO DE PLAYA ACCESIBLE**

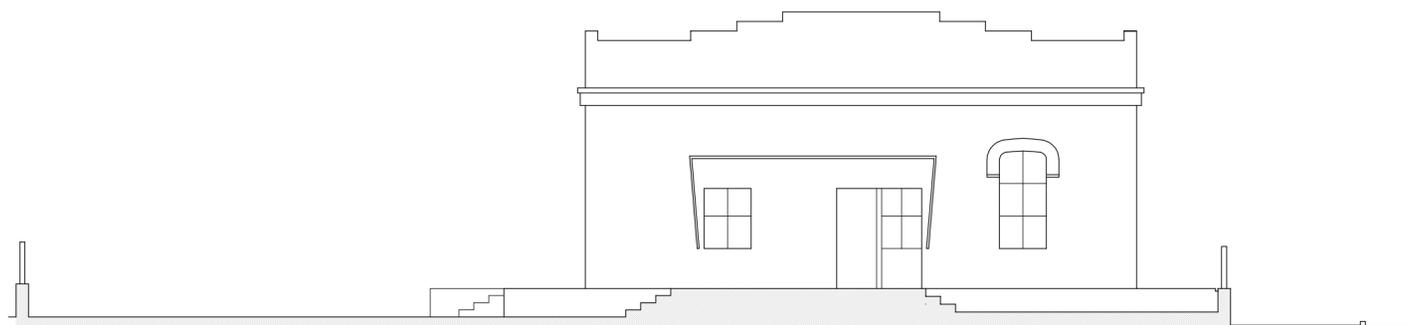
Plano nº 2/11	Estado Actual: Planta general y distribución		
Situación	Avenida Mare Nostrum nº 84. Moncofa		
Escala	1:100	Fecha	Octubre 2024

Firmado: Agustín Lozano Molés. Arquitecto municipal. (firmado digitalmente al margen)  
 AJUNTAMENT DE MONCOFA. Tl. 964 580 421 Dep. Urbanisme urbanisme@moncofa.com

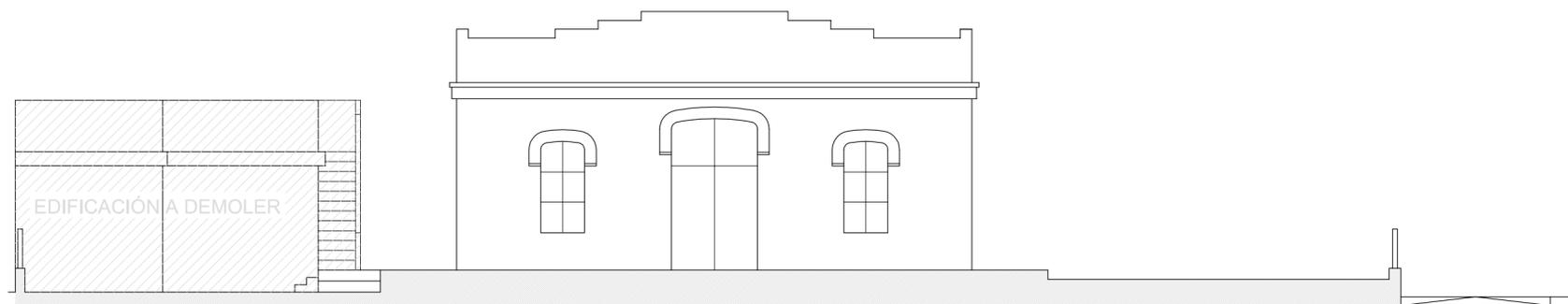




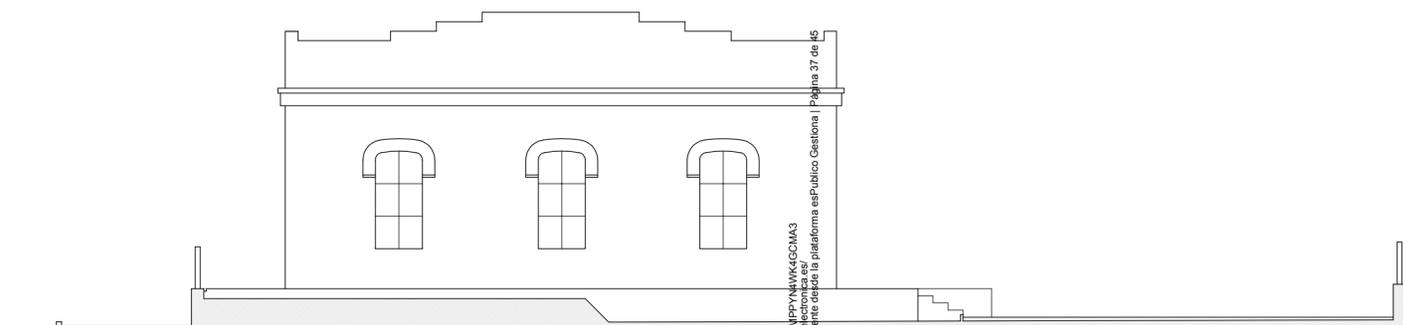
ALZADO OESTE (AVDA. MARE NOSTRUM)



ALZADO SUR



ALZADO ESTE (PASEO MARÍTIMO)



ALZADO NORTE (CALLE BALEARES)

Cid. Validada: 645F6C6M1K292HPY4W4C0MA3  
 Verificación: <https://moncofa.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 45

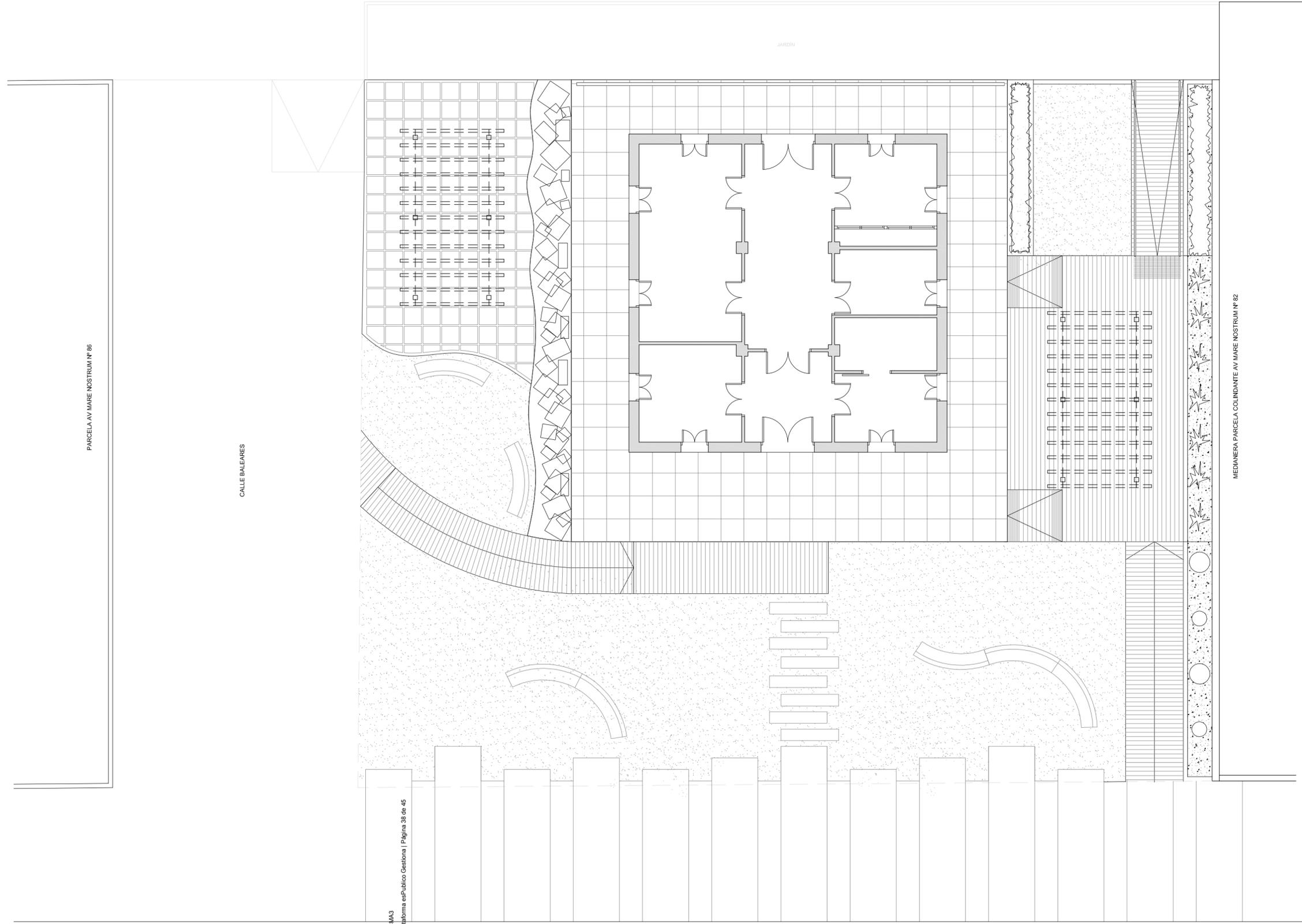


CONCESIÓN DE TERRENOS AV. MARE NOSTRUM Nº 84 -CASA PORTALÉS-  
 PROYECTO BÁSICO: MEJORA DEL ENTORNO Y PUNTO DE PLAYA ACCESIBLE

Plano nº 3/11	Estado Actual: Alzados		
Situación	Avenida Mare Nostrum nº 84. Moncofa		
Escala	1:100	Fecha	Octubre 2024

Firmado: Agustín Lozano Molés. Arquitecto municipal. (firmado digitalmente al margen)  
 AJUNTAMENT DE MONCOFA. Tl. 964 580 421 Dep. Urbanisme urbanisme@moncofa.com





PARCELA AV MARE NOSTRUM Nº 86

CALLE BALEARES

MEDIANERA PARCELA COLINDANTE AV MARE NOSTRUM Nº 82

AVENIDA MARE NOSTRUM

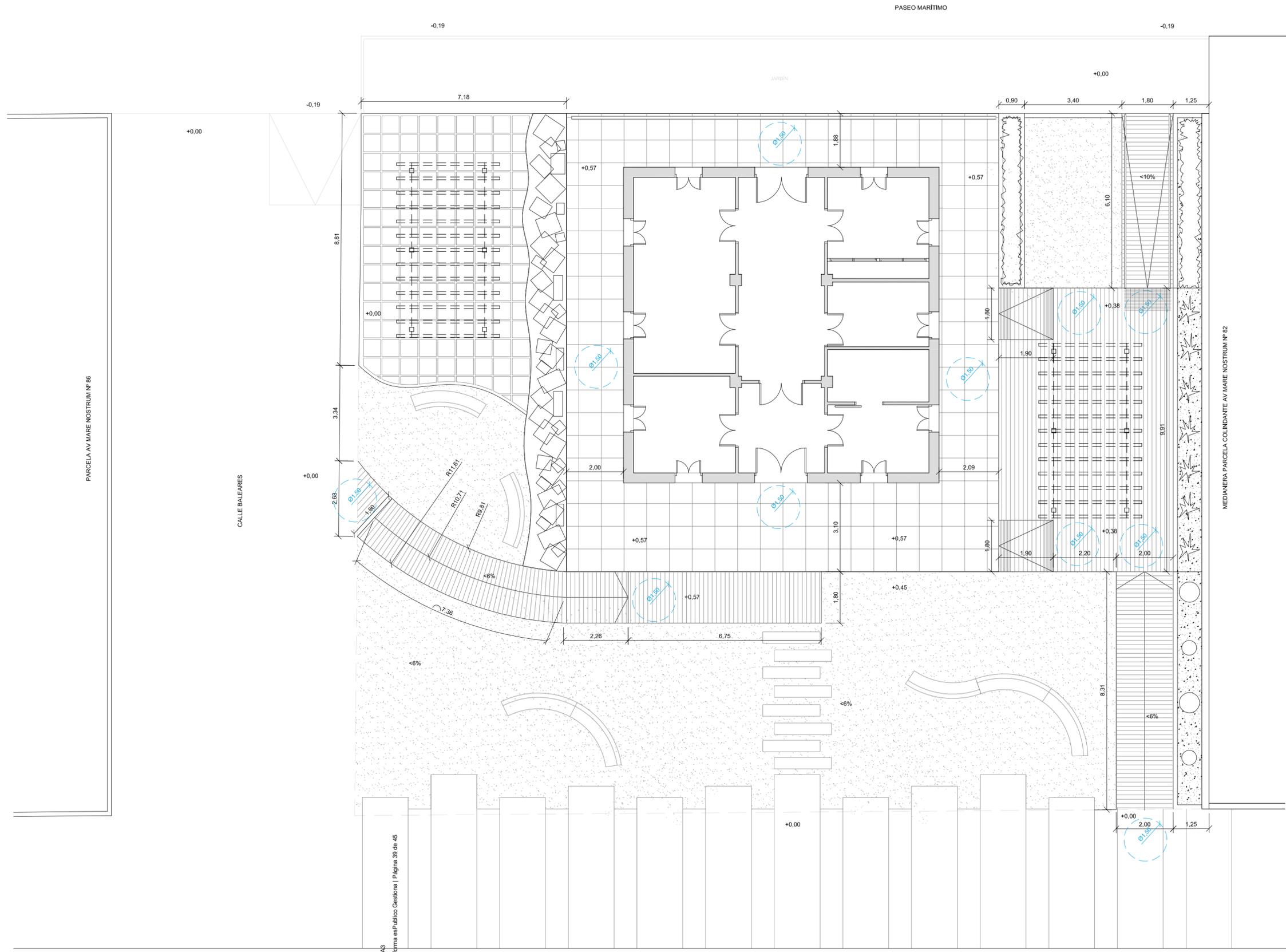

 Cid: Validada: 685F6C6M1K2M6P9Y4K4G0CMA3  
 Verificaci3n: https://moncofa.sedelectronica.es/  
 Documento firmado electr3nicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | P3gina 38 de 45

CONCESIÓN DE TERRENOS AV. MARE NOSTRUM Nº 84 -CASA PORTALÉS-  
 PROYECTO BÁSICO: MEJORA DEL ENTORNO Y PUNTO DE PLAYA ACCESIBLE

Plano nº 4/11	Estado Reformado: Organizaci3n zona exterior		
Situaci3n	Avenida Mare Nostrum nº 84. Moncofa		
Escala	1:100	Fecha	Octubre 2024

Firmado: Agustín Lozano Molés. Arquitecto municipal. (firmado digitalmente al margen)  
 AJUNTAMENT DE MONCOFA. Tl. 964 580 421 Dep. Urbanisme urbanisme@moncofa.com





PARCELA AV MARE NOSTRUM Nº 86

CALLE BALEARES

PASEO MARITIMO

MEDIANERA PARCELA COLINDANTE AV MARE NOSTRUM Nº 82

AVENIDA MARE NOSTRUM

Ciudad Valverde, 6/SE/FCM/15/20/MP/MA/4/CCM/3  
 Verificación: <https://moncofa.sedelectronica.gob.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 45

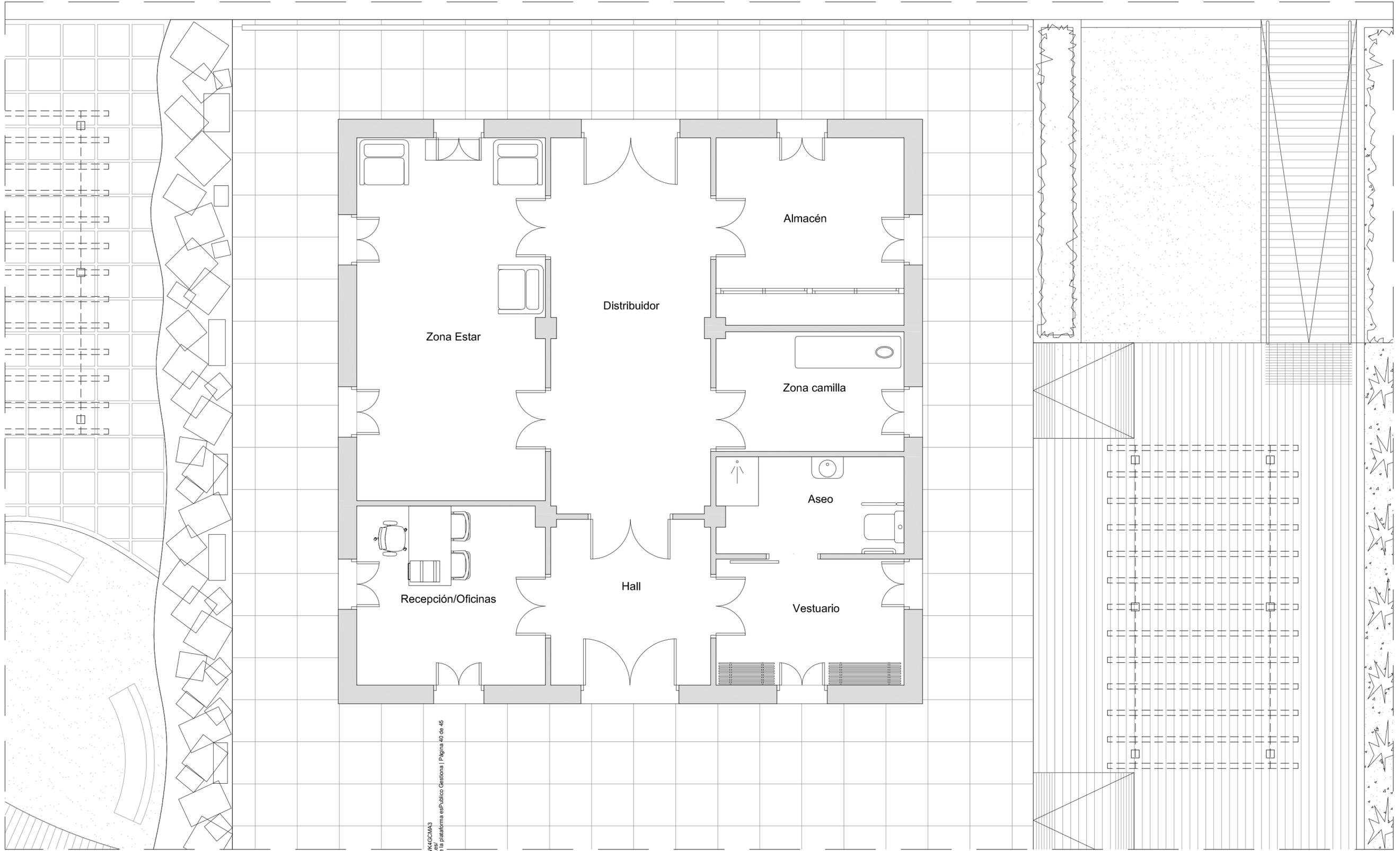


CONCESIÓN DE TERRENOS AV. MARE NOSTRUM Nº 84 -CASA PORTALÉS-  
 PROYECTO BÁSICO: MEJORA DEL ENTORNO Y PUNTO DE PLAYA ACCESIBLE

Plano nº 5/11	Estado Reformado: Accesibilidad y cotas zona exterior
Situación	Avenida Mare Nostrum nº 84. Moncofa
Escala	1:100
Fecha	Octubre 2024

Firmado: Agustín Lozano Molés. Arquitecto municipal. (firmado digitalmente al margen)  
 AJUNTAMENT DE MONCOFA. Tl. 964 580 421 Dep. Urbanisme urbanisme@moncofa.com





Cid. Validada: 685F6C6M1K2MPPN4K4C6M3  
 Verificación: <https://moncofa.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 45

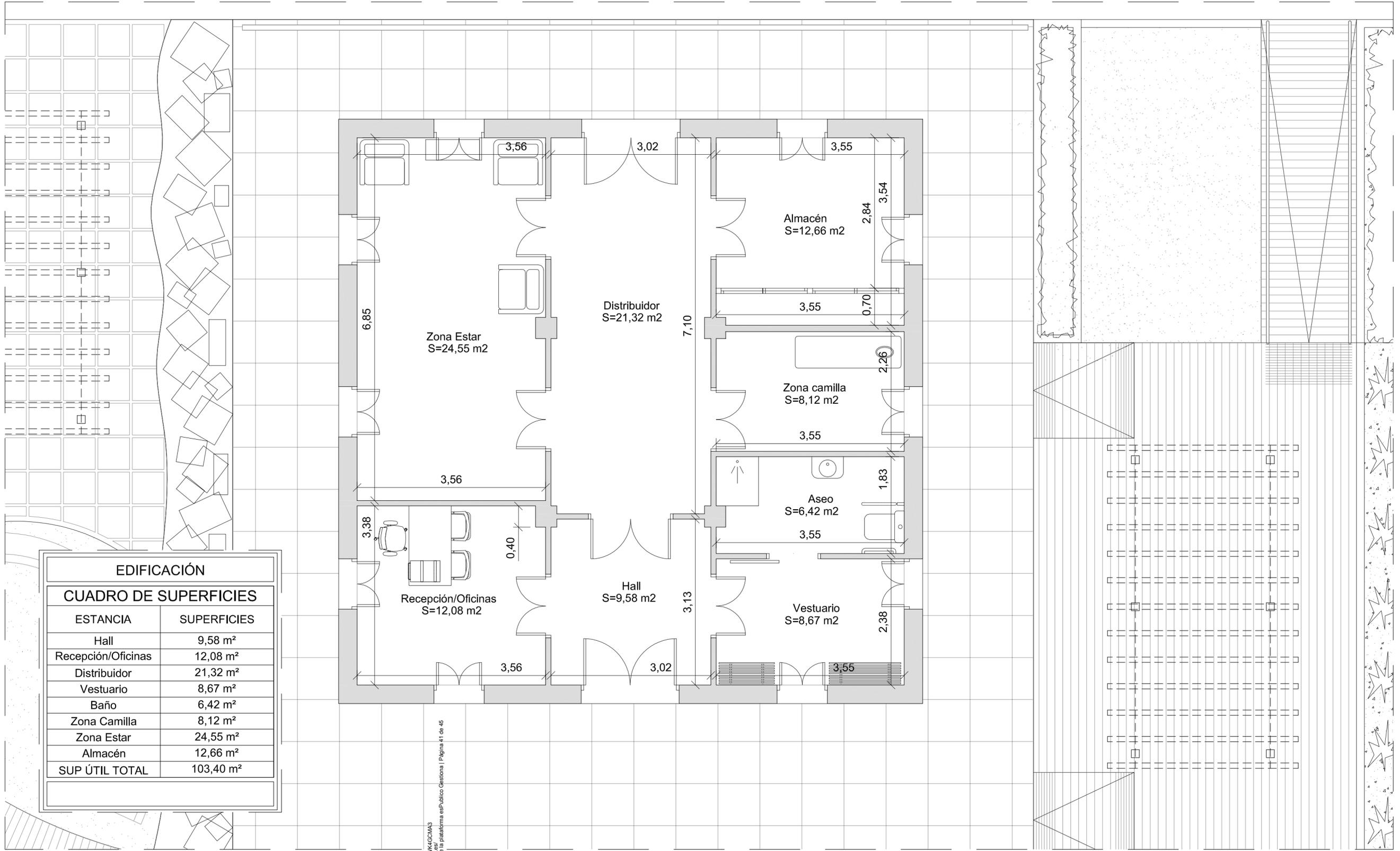


**CONCESIÓN DE TERRENOS AV. MARE NOSTRUM Nº 84 -CASA PORTALÉS-  
 PROYECTO BÁSICO: MEJORA DEL ENTORNO Y PUNTO DE PLAYA ACCESIBLE**

Plano nº 6/11	Estado Reformado: Distribución interior edificación		
Situación	Avenida Mare Nostrum nº 84. Moncofa		
Escala	1:50	Fecha	Octubre 2024

Firmado: Agustín Lozano Molés. Arquitecto municipal. (firmado digitalmente al margen)  
 AJUNTAMENT DE MONCOFA. Tl. 964 580 421 Dep. Urbanisme urbanisme@moncofa.com





EDIFICACIÓN	
CUADRO DE SUPERFICIES	
ESTANCIA	SUPERFICIES
Hall	9,58 m <sup>2</sup>
Recepción/Oficinas	12,08 m <sup>2</sup>
Distribuidor	21,32 m <sup>2</sup>
Vestuario	8,67 m <sup>2</sup>
Baño	6,42 m <sup>2</sup>
Zona Camilla	8,12 m <sup>2</sup>
Zona Estar	24,55 m <sup>2</sup>
Almacén	12,66 m <sup>2</sup>
<b>SUP ÚTIL TOTAL</b>	<b>103,40 m<sup>2</sup></b>

Cid. Validada: 685F6C6M1K52MPPN4K4GCOMA3  
 Verificación: <https://moncofa.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 45

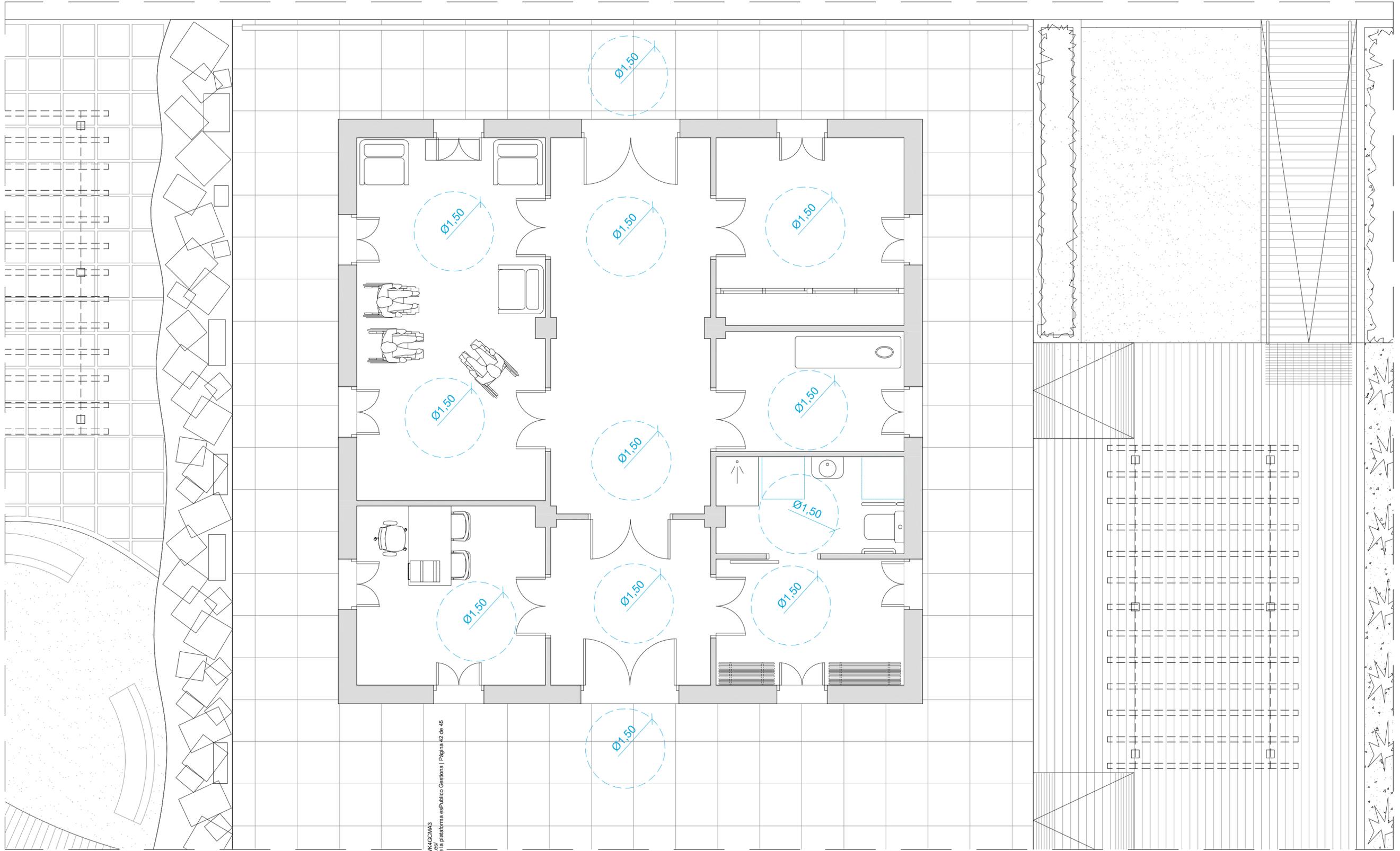


CONCESIÓN DE TERRENOS AV. MARE NOSTRUM Nº 84 -CASA PORTALÉS-  
 PROYECTO BÁSICO: MEJORA DEL ENTORNO Y PUNTO DE PLAYA ACCESIBLE

Plano nº 7/11	Cotas y superficies interior edificación
Situación	Avenida Mare Nostrum nº 84. Moncofa
Escala	1:50
Fecha	Octubre 2024

Firmado: Agustín Lozano Molés. Arquitecto municipal. (firmado digitalmente al margen)  
 AJUNTAMENT DE MONCOFA. Tl. 964 580 421 Dep. Urbanisme urbanisme@moncofa.com





Ciudad Valenciana. 615F5C6M1432MPPN4K4GCM43  
 Verificación: <https://moncofa.aelexlectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 45

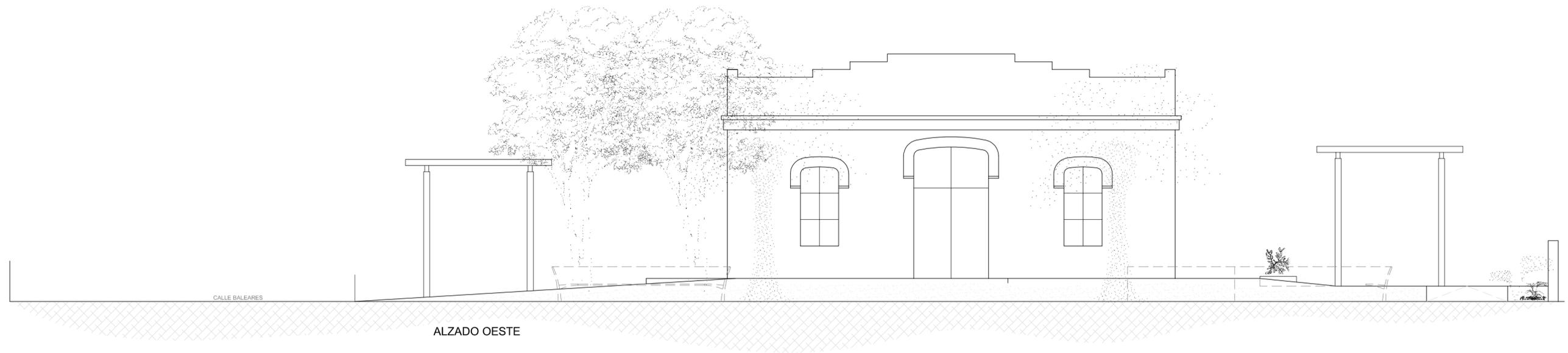


CONCESIÓN DE TERRENOS AV. MARE NOSTRUM Nº 84 -CASA PORTALÉS-  
 PROYECTO BÁSICO: MEJORA DEL ENTORNO Y PUNTO DE PLAYA ACCESIBLE

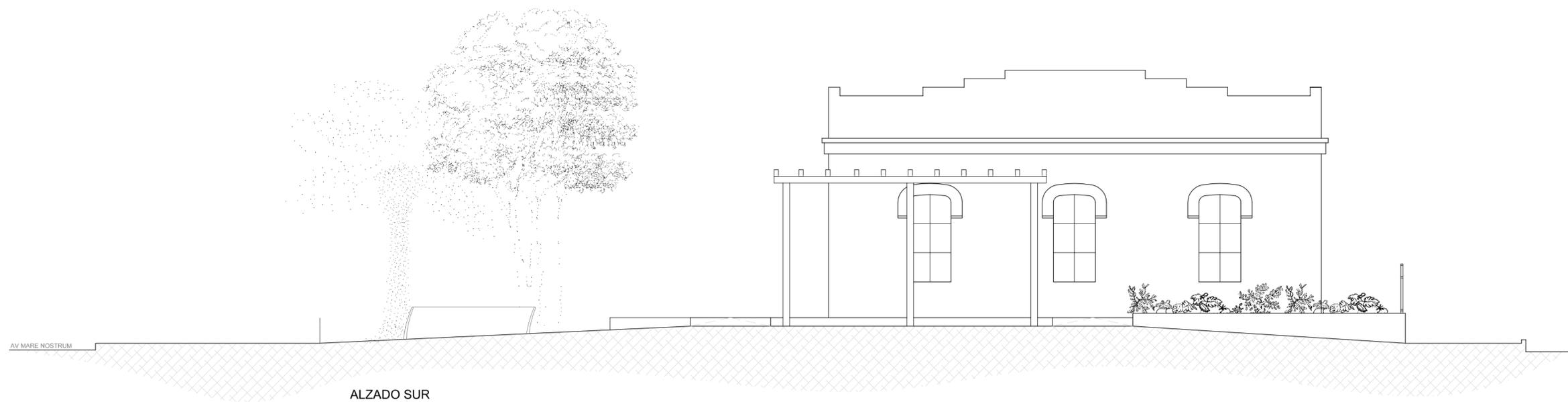
Plano nº 8/11	Estado Reformado: Accesibilidad interior edificación		
Situación	Avenida Mare Nostrum nº 84. Moncofa		
Escala	1:50	Fecha	Octubre 2024

Firmado: Agustín Lozano Molés. Arquitecto municipal. (firmado digitalmente al margen)  
 AJUNTAMENT DE MONCOFA. Tl. 964 580 421 Dep. Urbanisme urbanisme@moncofa.com

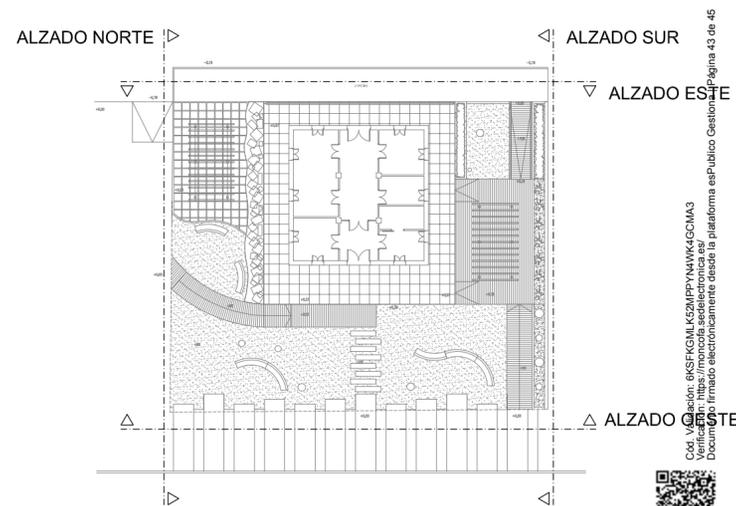




ALZADO OESTE



ALZADO SUR



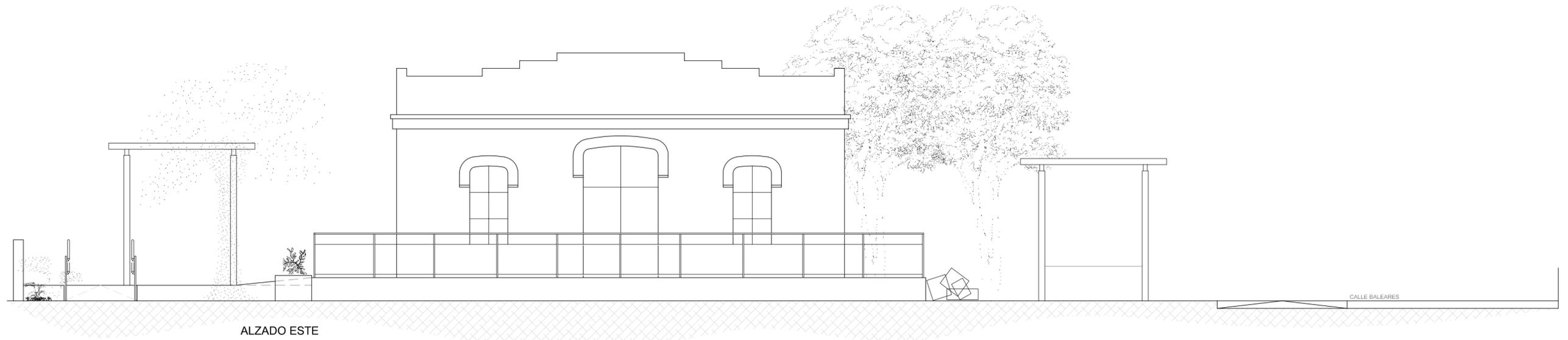
Cód. Verif. de ESEFCOM: K52MPYANW4GCOMA3  
 Verificable en: <https://moncofa.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 45

CONCESIÓN DE TERRENOS AV. MARE NOSTRUM Nº 84 -CASA PORTALÉS-  
 PROYECTO BÁSICO: MEJORA DEL ENTORNO Y PUNTO DE PLAYA ACCESIBLE

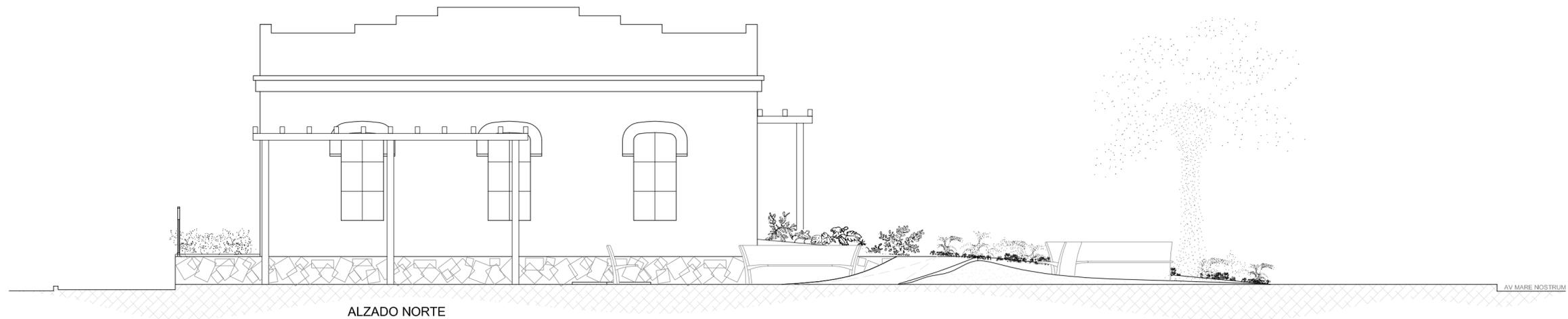
Plano nº 9/11	Estado Reformado: Alzados Oeste y Sur		
Situación	Avenida Mare Nostrum nº 84. Moncofa		
Escala	1:75	Fecha	Octubre 2024

Firmado: Agustín Lozano Molés, Arquitecto municipal. (firmado digitalmente al margen)  
 AJUNTAMENT DE MONCOFA. Tl. 964 580 421 Dep. Urbanisme urbanisme@moncofa.com

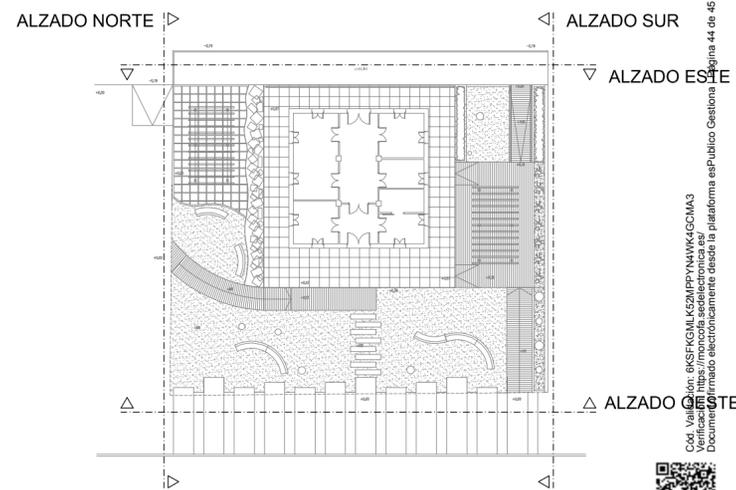




ALZADO ESTE



ALZADO NORTE



Ciudad de Moncofa, 84500001, 45200001, 45200002, 45200003  
 Verificación: <https://moncofa.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona  
 Página 44 de 45

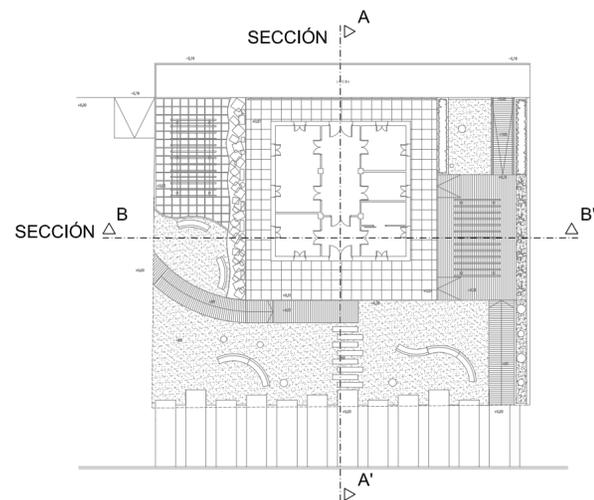
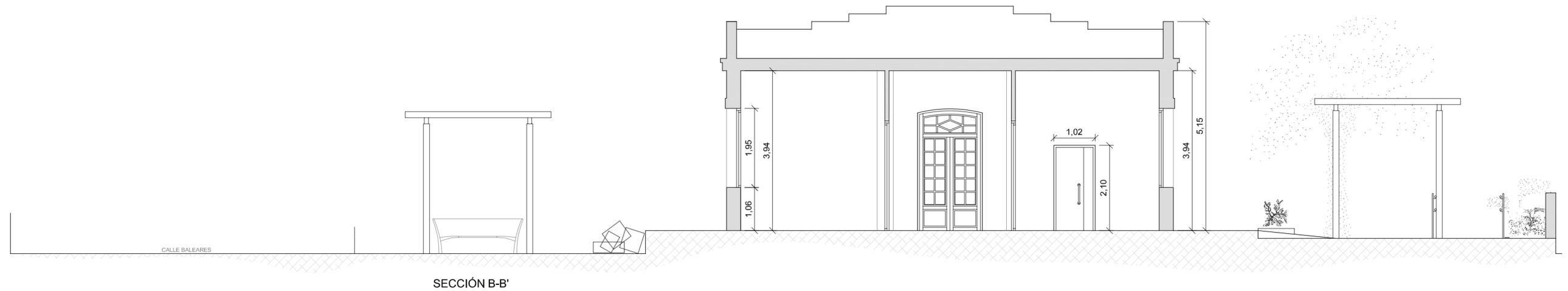


CONCESIÓN DE TERRENOS AV. MARE NOSTRUM Nº 84 -CASA PORTALÉS-  
 PROYECTO BÁSICO: MEJORA DEL ENTORNO Y PUNTO DE PLAYA ACCESIBLE

Plano nº 10/11	Estado Reformado: Alzados Este y Norte		
Situación	Avenida Mare Nostrum nº 84. Moncofa		
Escala	1:75	Fecha	Octubre 2024

Firmado: Agustín Lozano Molés. Arquitecto municipal. (firmado digitalmente al margen)  
 AJUNTAMENT DE MONCOFA. Tl. 964 580 421 Dep. Urbanisme urbanisme@moncofa.com





CONCESIÓN DE TERRENOS AV. MARE NOSTRUM Nº 84 -CASA PORTALÉS-  
 PROYECTO BÁSICO: MEJORA DEL ENTORNO Y PUNTO DE PLAYA ACCESIBLE

Plano nº 11/11	Estado Reformado: Secciones		
Situación	Avenida Mare Nostrum nº 84. Moncofa		
Escala	1:75	Fecha	Octubre 2024

Firmado: Agustín Lozano Molés. Arquitecto municipal. (firmado digitalmente al margen)  
 AJUNTAMENT DE MONCOFA. Tl. 964 580 421 Dep. Urbanisme urbanisme@moncofa.com

