TRION, planes y servicios s.l.p.
Calle Club nº1 (oficinas) Dpto. 2 – 48990 Getxo
Tel. 94 480 09 53 / www.trionslp.es

PROMOTOR

Ayuntamiento de Plentzia

PROYECTO

Rehabilitación Estructural y Reforma interior locales anejos parking Arpillao.

EMPLAZAMIENTO

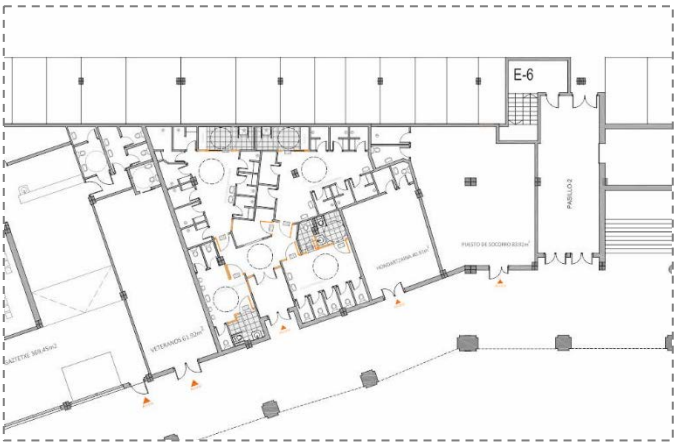
Locales Arpillao. Plentzia

FASE/REVISION

PROYECTO EJECUCIÓN – R01

FECHA

Marzo 2024



Expte: **P23/31A**

DOCUMENTO:

MEMORIA

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

1 MEMORIA DESCRIPTIVA 1

1.1 AGENTES 1

1.2 INFORMACIÓN PREVIA 1

- Antecedentes 1
- Condicionantes de partida 2

1.3 OBJETO DEL PROYECTO. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ALCANCE DE LOS TRABAJOS. 3

1.4 DESCRIPCIÓN DE LAS PROPUESTAS DE REHABILITACIÓN EN LOS DISTINTOS LOCALES. 5

- LOCAL 01: GAZTETXE 5
- LOCAL 02: VETERANOS 7
- LOCAL 03: VESTUARIOS 9
- LOCAL 04: HONDARTZAINA 11
- LOCAL 05: PUESTO DE SOCORRO. 13
- LOCAL 06: ÁMBAR 15
- LOCAL 07: PLENTZIA PIRAGÜISMO TALDEA 17
- LOCAL 08: BAR ARKOTE 19
- LOCAL 09: GIMANSIO CLUB ARKOTE Y VESTUARIOS 21
- LOCAL 10: TXOKO CLUB ARKOTE 23
- PÓRTICO SOPORTALES Y FACHADA 25
- CUBIERTA SUPERIOR. 26

1.5 INSTALACIONES 28

- Red de abastecimiento 28
- Red de saneamiento 29
- Red eléctrica 29
- Ventilación de cuartos húmedos 33

1.4. USOS Y SUPERFICIES 34

- Cuadro de superficies 34

1.5. NORMATIVA URBANISTICA 34

2 ESTIMACIÓN DE PRESUPUESTO 35

3 LISTADO DE PLANOS 36

1 MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 AGENTES

El promotor del proyecto es **el Ayuntamiento de Plentzia**.

Por otra parte, la autoría del proyecto corresponde a la sociedad **TRION, S.L.P.**, con CIF B-95719753 y nº 950.588 del Registro de las Entidades Asociativas del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro COAVN, y domicilio profesional en Getxo, calle Club nº1 (oficinas) dpto. 2

TRION Planes y Servicios, lo conforman los siguientes técnicos profesionales asociados:

- Cristina Elorriaga Aboigor, arquitecto socio, colegiado nº 2685 COAVN
- Gabriel Chapa Prado, arquitecto socio, colegiado nº 2032 COAVN
- D. David Jorge Caballero, arquitecto socio, colegiado nº 3190 COAVN.

A parte de un equipo técnico multidisciplinar integrado en la estructura de la oficina con contratos a jornada completa y que asisten y participan activamente en la toma de decisiones y desarrollo de los proyectos.

1.2 INFORMACIÓN PREVIA

▪ Antecedentes

En el municipio de Plentzia se encuentran los locales municipales de Arpillao, junto al aparcamiento subterráneo de Arpillao, a pie de playa, con acceso desde el paseo de la misma. Actualmente estos locales se encuentran cerrados al público desde el año 2020 debido a la aparición de patologías de índole estructural y de humedades, probablemente consecuencia del deterioro generalizado de la estructura al paso del tiempo y de la acción del medio.

Previamente se han realizado diversos informes y diagnósticos del estado estructural del aparcamiento, así como de los locales.

El último informe al que se ha tenido acceso, relativo a la estructura de los locales, tiene fecha de agosto de 2023, redactado por la ingeniería TEAM, con el título: INFORME DE ESTADO ESTRUCTURAL DE LOS LOCALES DEL PARKING DE ARPILLAO EN PLENTZIA (BIZKAIA).

En general, dicho informe arroja los resultados de la inspección de las distintas patologías detectadas en cada local, así como una serie de actuaciones propuestas para la reparación de las mismas.

El equipo redactor del presente proyecto procede a la inspección de los distintos locales corroborando las patologías y daños detectados por el informe de TEAM, y complementándolo con otros que se hayan podido detectar.

▪ Condicionantes de partida

Los locales se ubican junto al aparcamiento subterráneo de Arpillao, la fachada de los mismos da al paseo de la playa, quedando los accesos a los mismos cubiertos por los soportales. Además, en la fachada se encuentran alguno de los accesos y salidas de emergencia del aparcamiento.

La cubierta de los mismos es parcialmente transitable, encontrándose parte de los locales y soportales bajo la plaza superior a la que se accede desde las escaleras en fachada. La otra parte de los locales dispone de una cubierta no transitable con la tela asfáltica a la vista.

El sistema estructural se compone de pilares y forjado reticular (con casetón recuperable) de hormigón armado.

Según el local, se han dispuesto falsos techos, ya sean registrables o continuos. En otros queda el forjado visto.

En muchos de los locales el forjado reticular está cubierto en su cara inferior por espuma de poliuretano proyectada como aislante térmico, lo cual ha dificultado una inspección más rigurosa del estado del mismo.

Parte de la fachada está revestida con acabado cerámico, mientras que la otra parte está pintada. Alguno de los pilares de los soportales, así como parte del canto perimetral del forjado, quedan revestidos con piezas de cantería.

Todos los locales tienen acceso desde el paseo de la playa, y disponen de una única planta a ese nivel, a excepción del Hangar del club Arkote, que dispone de dos alturas libres con una entreplanta que da acceso al gimnasio.

1.3 OBJETO DEL PROYECTO. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ALCANCE DE LOS TRABAJOS.

Dado que los locales se encuentran cerrados al público, el objeto del presente proyecto es, en primera instancia, la reparación de las distintas patologías presentes para la reapertura de los mismos. Por tanto, se centra en conseguir las condiciones de seguridad óptimas que permitan nuevamente su uso y el desarrollo de las distintas actividades en los mismos.

Los locales presentan un deterioro generalizado en la estructura, debido, tal y como describen los informes previos a este proyecto, al paso del tiempo y la agresividad del medio. Muchas de las patologías detectadas también parecen consecuencia de las distintas filtraciones que se producen por el forjado desde la cubierta superior, así como el escaso hormigón de recubrimiento presente en la estructura.

Por lo que, el alcance de los trabajos se centra únicamente en los locales y en los soportales que dan acceso a éstos. No se contempla en los trabajos la reparación de las filtraciones y entrada del agua como tal, como, por ejemplo, aquellas que puedan estar causadas por una incorrecta impermeabilización de la cubierta. Sí se prevé la reparación puntual de ciertas zonas muy deterioradas de la tela asfáltica en cubierta, así como la reparación y limpieza de los sumideros, interviniendo en aquellos puntos que puedan causar filtraciones, pero no garantizando la desaparición total de éstas.

La descripción de los distintos trabajos queda descrita en el presupuesto del presente proyecto, además, se grafía, identificando de manera orientativa, donde se van a cometer estos trabajos en los distintos locales en la colección de planos *R.XX Trabajos de rehabilitación y reparación.*

Como criterio general, las actuaciones de rehabilitación estructural se dividen en:

- *Actuaciones previas.*
  Entre otros, aquellas actuaciones para acometer los trabajos, como la demolición de los falsos techos, el picado del aislamiento de poliuretano proyectado en el forjado, - si lo hubiese -, picado de morteros, guarnecidos de yeso o alicatados en paramentos verticales afectados.

- *Reparaciones estructurales.*
  Los trabajos de reparación de la estructura afectada y en mal estado, que consisten en: el picado del hormigón en mal estado, la aplicación de una resina como puente de unión entre el hormigón existente y el de nueva ejecución, y, finalmente, el pasivado de las armaduras vistas y aplicación de mortero de fraguado rápido.

- *Albañilería y acabados:* Los correspondientes a trabajos de albañilería y acabados (falsos techos, pintura, alicatados...). Además de otros trabajos complementarios, como la rehabilitación de capialzados de las ventanas y la motorización de las mismas en aquellos locales que sea necesario, el cegado de huecos, o la revisión y colocación de bandejas de canalización de agua.

El resto de los trabajos serán los correspondientes a la reforma que cada local precisa par dar cumplimento a la normativa en lo relativo al: CTE DB-SI, CTE-SUA, y al decreto 68/2000 de accesibilidad del País Vasco, así como los relativos a las instalaciones necesarias, dando lugar a una modificación de la distribución en planta, en algunos casos. Éstos se describen a continuación y quedan especificadas en el presupuesto.

La documentación gráfica relativa a las modificaciones de reforma propuestas, quedan grafiadas en la colección de planos *A.XX Estado modificado,* distinguiendo en:

A.XX.a Acabados y planta acotada
A.XX.b Demoliciones
A.XX.c Instalaciones

1.4 DESCRIPCIÓN DE LAS PROPUESTAS DE REHABILITACIÓN EN LOS DISTINTOS LOCALES.

- LOCAL 01: GAZTETXE

PATOLOGÍAS DETECTADAS:

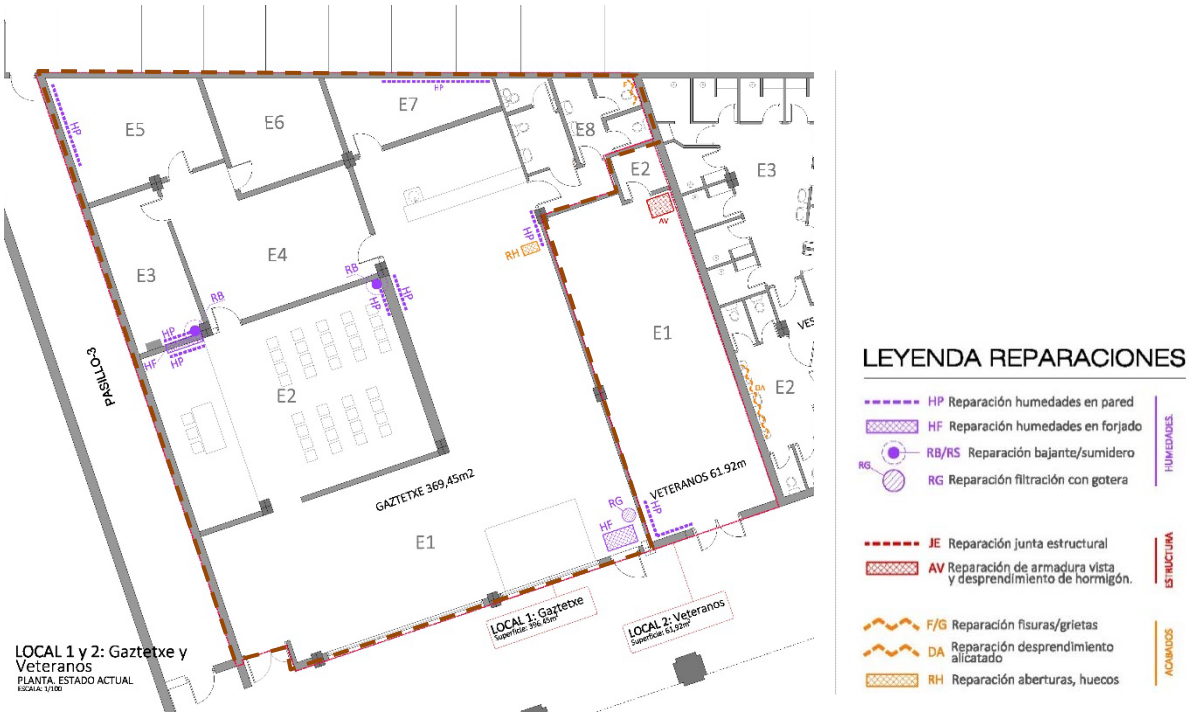


Imagen PLANO R.02. Local 1. (Izquierda)

PROPUESTA DE REHABILITACIÓN Y REFORMA:

Además de las actuaciones de rehabilitación estructural descritas en el apartado 1.3 del presente documento, y especificadas en el presupuesto, se contemplan los siguientes trabajos de reforma, que se adaptan en la medida de lo posible a la normativa vigente:

a) Relativos al DB-SI, Seguridad contra incendios:

Se dotará de las instalaciones de protección contra incendios necesarias según las características del local, para dar cumplimiento al CTE DB-SI, en general, se instalará un extintor CO_2 próximo al cuadro general de alumbrado, y extintores de

Polvo ABC cada 15 metros desde origen de evacuación. Además, se adaptarán aquellos elementos que no cumplan con la normativa.

b) Relativos al DB-SUA:

Se realizarán las modificaciones necesarias para dar cumplimiento al CTE DB-SUA, en este sentido, se prevé la modificación de algunos de los elementos, como la puerta de acceso, para adaptarla y dar cumplimiento al SUA, eliminando los posibles resaltos. Además, se dotará de vidrios de seguridad los ventanales de fachada, tal y como establece la normativa.

c) Relativos a instalaciones:

Se realizarán los trabajos necesarios relativos a las instalaciones, como la recolocación de las luminarias previamente desmontadas incluyendo aparatos de PCI, además, se instalará el alumbrado de emergencia según normativa.

- LOCAL 02: VETERANOS

PATOLOGÍAS DETECTADAS:

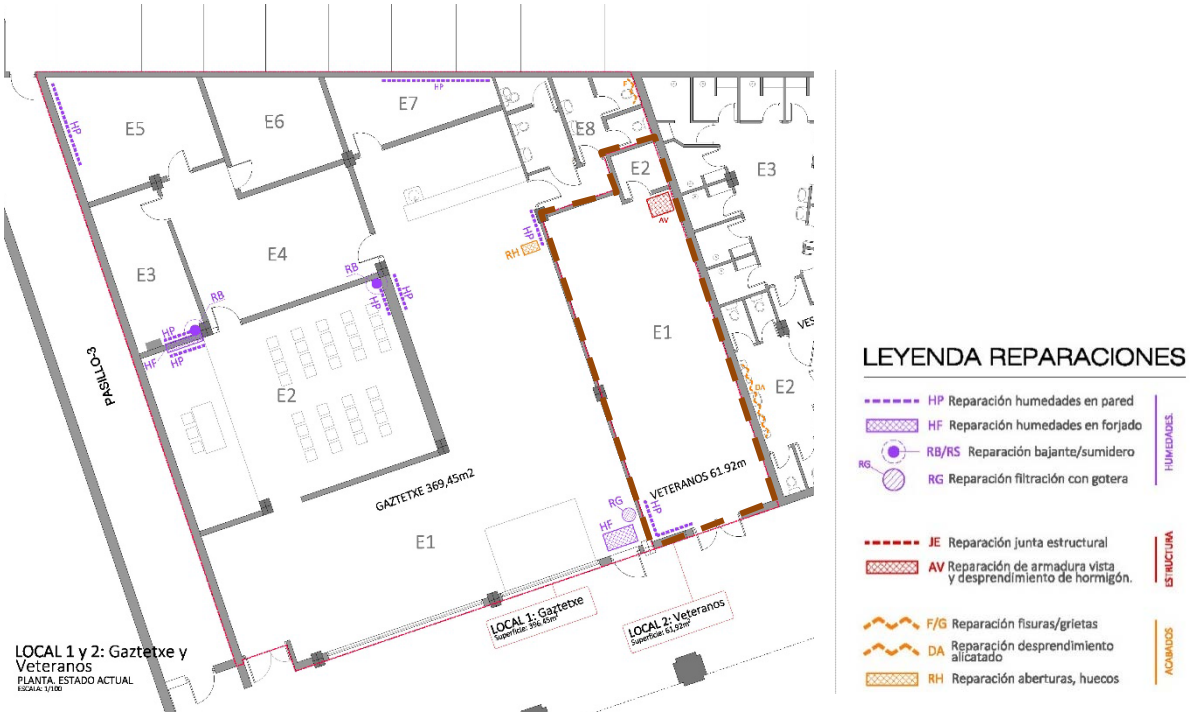


Imagen PLANO R.02. local 2 (Derecha)

PROPUESTA DE REHABILITACIÓN Y REFORMA:

Además de las actuaciones de rehabilitación estructural descritas en el apartado 1.3 del presente documento, y especificadas en el presupuesto, se contemplan los siguientes trabajos de reforma:

a) Relativos al DB-SI, Seguridad contra incendios:

Se dotará de las instalaciones de protección contra incendios necesarias según las características del local, para dar cumplimiento al CTE DB-SI, en general, se instalará un extintor CO_2 próximo al cuadro general de alumbrado, y extintores de Polvo ABC cada 15 metros desde origen de evacuación. Además, se adaptarán aquellos elementos que no cumplan con la normativa.

b) Relativos al DB-SUA:

No serán necesarios trabajos relativos al cumplimiento del CTE DB-SUA.

c) Relativos a instalaciones:

Se realizarán los trabajos necesarios relativos a las instalaciones, como la instalación del alumbrado de emergencia según normativa. Además, se retirará conducto en desuso de ventilación.

- LOCAL 03: VESTUARIOS

PATOLOGÍAS DETECTADAS:



Imagen PLANO R.03. Local 3

PROPUESTA DE REHABILITACIÓN Y REFORMA:

Además de las actuaciones de rehabilitación estructural descritas en el apartado 1.3 del presente documento y especificadas en el presupuesto, se contemplan los siguientes trabajos de reforma:

a) Relativo al DB-SI, Seguridad contra incendios:

Se dotará de las instalaciones de protección contra incendios necesarias según las características del local, para dar cumplimiento al CTE DB-SI, en general, se instalará un extintor CO_2 próximo al cuadro general de alumbrado, y extintores de Polvo ABC cada 15 metros desde origen de evacuación. Además, se adaptarán aquellos elementos que no cumplan con la normativa.

b) Relativo al DB-SUA:

En este local se realizarán los trabajos necesarios para dar cumplimiento al CTE-SB-SUA, así como al decreto 68/2000 de Accesibilidad del País Vasco. Para ello será necesario redistribuir algunas cabinas de inodoro y duchas para implementar las correspondientes que sean accesibles, así como adaptar los huecos de paso a los mínimos permitidos para itinerarios accesibles, entre otras modificaciones.

c) Relativo a instalaciones:

Se realizarán los trabajos necesarios relativos a las instalaciones, como la instalación del alumbrado de emergencia, según normativa. Además, ya que no dispone en la actualidad de ningún sistema de ventilación, se realizará la instalación necesaria de ventilación, dotando de extracción a las estancias de las duchas y los baños.

- LOCAL 04: HONDARTZAINA

PATOLOGÍAS DETECTADAS:



Imagen PLANO R.03. Local 4 (derecha)

PROPUESTA DE REHABILITACIÓN Y REFORMA:

Además de las actuaciones de rehabilitación estructural descritas en el apartado 1.3 del presente documento y especificadas en el presupuesto, se contemplan los siguientes trabajos de reforma:

a) Relativo al DB-SI, Seguridad contra incendios:

Se dotará de las instalaciones de protección contra incendios necesarias según las características del local, para dar cumplimiento al CTE DB-SI, en general, se instalará un extintor CO_2 próximo al cuadro general de alumbrado, y extintores de Polvo ABC cada 15 metros desde origen de evacuación. Además, se adaptarán aquellos elementos que no cumplan con la normativa.

b) Relativo al DB-SUA:

No serán necesarios trabajos relativos al cumplimiento del CTE DB-SUA, puesto que los aseos son exclusivos para trabajadores y el local no excede los requisitos mínimos para disponer de aseos accesibles.

c) Relativo a instalaciones:

Se realizarán los trabajos necesarios relativos a las instalaciones, como la instalación del alumbrado de emergencia, según normativa. Además, ya que no dispone en la actualidad de ningún sistema de ventilación, se realizará la instalación necesaria de ventilación, dotando de extracción a la estancia del baño.

- LOCAL 05: PUESTO DE SOCORRO.

PATOLOGÍAS DETECTADAS:

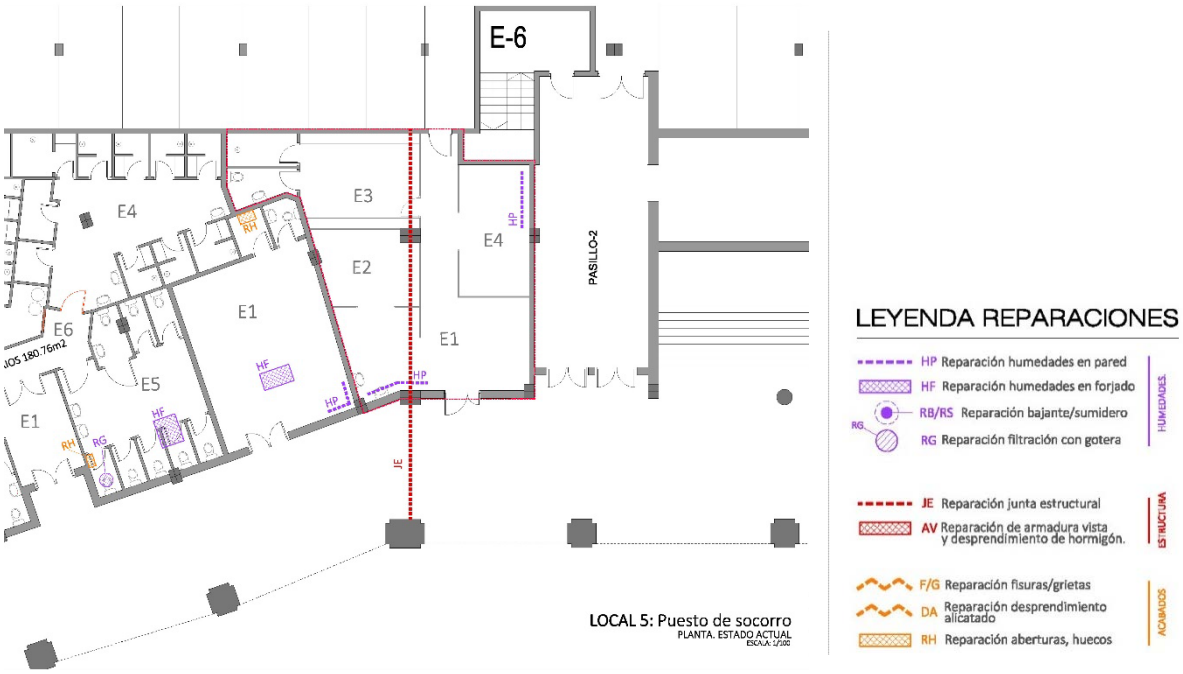


Imagen PLANO R.04. Local 5

PROPUESTA DE REHABILITACIÓN Y REFORMA:

Además de las actuaciones de rehabilitación estructural descritas en el apartado 1.3 del presente documento y especificadas en el presupuesto, se contemplan los siguientes trabajos de reforma:

a) Relativo al DB-SI, Seguridad contra incendios:

Se dotará de las instalaciones de protección contra incendios necesarias según las características del local, para dar cumplimiento al CTE DB-SI, en general, se instalará un extintor CO_2 próximo al cuadro general de alumbrado, y extintores de Polvo ABC cada 15 metros desde origen de evacuación. Además, se adaptarán aquellos elementos que no cumplan con la normativa.

b) Relativo al DB-SUA:

No serán necesarios trabajos relativos al cumplimiento del CTE DB-SUA, puesto que los aseos son exclusivos para trabajadores y el local no excede los requisitos mínimos para disponer de aseos accesibles.

c) Relativo a instalaciones:

Se realizarán los trabajos necesarios relativos a las instalaciones, como la instalación del alumbrado de emergencia, según normativa. Además, ya que no dispone en la actualidad de ningún sistema de ventilación, se realizará la instalación necesaria de ventilación, dotando de extracción a las estancias del baño y la ducha.

En el Local nº5: Puesto de socorro, se plantea la demolición de los paneles de madera divisorios del interior dejando el local sin división alguna, a excepcióndel aseo y ducha.

• LOCAL 06: ÁMBAR

PATOLOGÍAS DETECTADAS:



LOCAL 6 y 7: Ambar / Plentzia piragüismo taldea
PLANTA. ESTADO ACTUAL
ESCALA: 1/100

Imagen PLANO R.05. Local 6 (Izquierda)

PROPUESTA DE REHABILITACIÓN Y REFORMA:

Además de las actuaciones de rehabilitación estructural descritas en el apartado 1.3 del presente documento y especificadas en el presupuesto, se contemplan los siguientes trabajos de reforma:

a) Relativo al DB-SI, Seguridad contra incendios:

Se dotará de las instalaciones de protección contra incendios necesarias según las características del local, para dar cumplimiento al CTE DB-SI, en general, se instalará un extintor CO_2 próximo al cuadro general de alumbrado, y extintores de Polvo ABC cada 15 metros desde origen de evacuación. Además, se adaptarán aquellos elementos que no cumplan con la normativa.

b) Relativo al DB-SUA:

No serán necesarios trabajos relativos al cumplimiento del CTE DB-SUA, puesto que los aseos son exclusivos para trabajadores y el local no excede los requisitos mínimos para disponer de aseos accesibles.

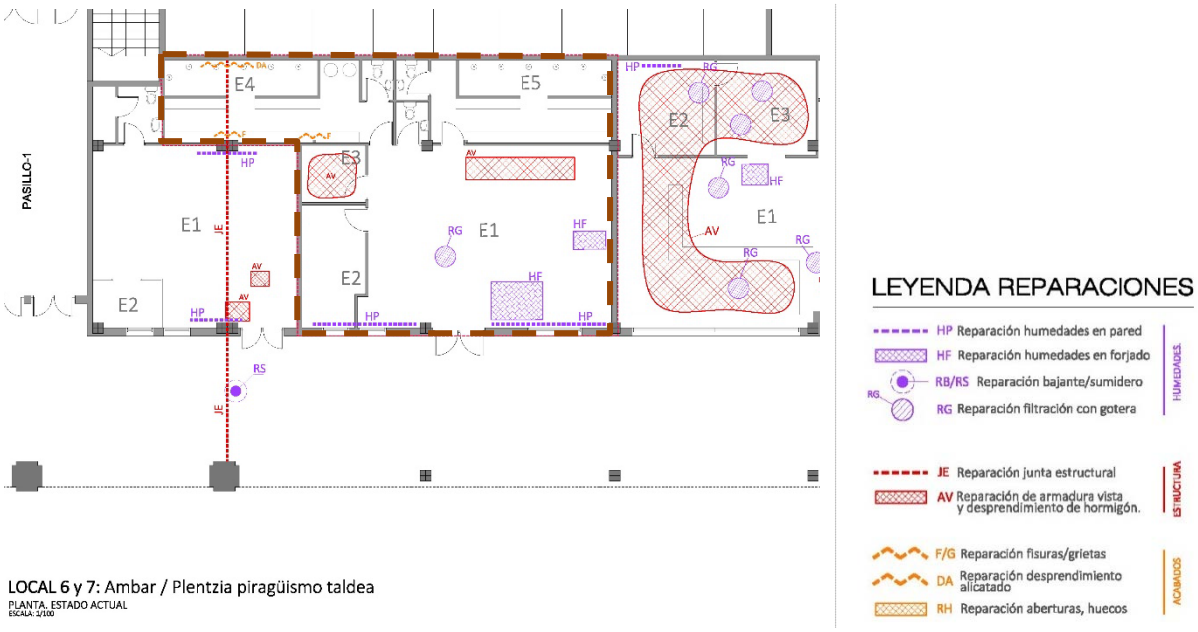
c) Relativo a instalaciones:

Se realizarán los trabajos necesarios relativos a las instalaciones, como la instalación del alumbrado de emergencia, según normativa. Además, ya que no dispone en la actualidad de ningún sistema de ventilación, se realizará la instalación necesaria de ventilación, dotando de extracción a la estancia del baño.

En el Local nº6: Ambar, se plantea la demolición de los paneles de madera divisorios de la estancia interior actualmente existente, dejándolo sin divisiones interiores a excepción del baño y almacén.

• LOCAL 07: PLENTZIA PIRAGÜISMO TALDEA

PATOLOGÍAS DETECTADAS:



LOCAL 6 y 7: Ambar / Plentzia piragüismo taldea
PLANTA. ESTADO ACTUAL
ESCALA: 1/100

Imagen PLANO R.05. Local 7 (derecha)

PROPUESTA DE REHABILITACIÓN Y REFORMA:

Además de las actuaciones de rehabilitación estructural descritas en el apartado 1.3 del presente documento y especificadas en el presupuesto, se contemplan los siguientes trabajos de reforma:

a) Relativo al DB-SI, Seguridad contra incendios:

Se dotará de las instalaciones de protección contra incendios necesarias según las características del local, para dar cumplimiento al CTE DB-SI, en general, se instalará un extintor CO_2 próximo al cuadro general eléctrico, y extintores de Polvo ABC cada 15 metros desde origen de evacuación. Además, se adaptarán aquellos elementos que no cumplan con la normativa.

b) Relativo al DB-SUA:

Dado que ni las duchas ni los baños actualmente existentes cumplen la normativa de accesibilidad, se deberá adecuar y adaptar a la mima. Para ello, se propone la demolición de todos los baños y duchas actuales, dejando un único aseo unisex accesible para el local. En este sentido, se consigue dar cumplimiento a la normativa, y los usuarios de este local podrán hacer uso, en cualquiera de los casos, de los vestuarios municipales adaptados en el Local 3.

c) Relativo a instalaciones:

Se realizarán los trabajos necesarios relativos a las instalaciones, como la instalación del alumbrado de emergencia, según normativa. Además, ya que no dispone en la actualidad de ningún sistema de ventilación, se realizará la instalación necesaria de ventilación, dotando de extracción a las distintas estancias del local por un lado, y por otro, al aseo, de manera independiente. Por otro lado, también se prevé la conexión a la red de saneamiento existente mediante colector soterrado desde la nueva ubicación de los baños.

- LOCAL 08: BAR ARKOTE

PATOLOGÍAS DETECTADAS:

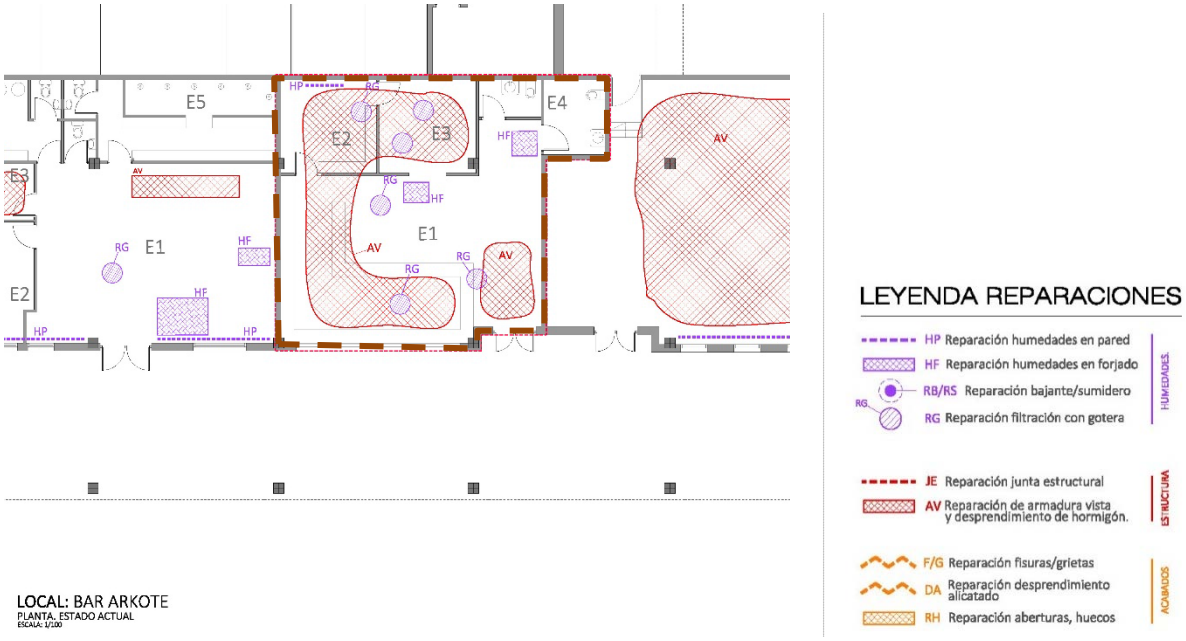


Imagen PLANO R.06. Local 8

PROPUESTA DE REHABILITACIÓN Y REFORMA:

Además de las actuaciones de rehabilitación estructural descritas en el apartado 1.3 del presente documento y especificadas en el presupuesto, se contemplan los siguientes trabajos de reforma:

a) Relativo al DB-SI, Seguridad contra incendios:

Se dotará de las instalaciones de protección contra incendios necesarias según las características del local, para dar cumplimiento al CTE DB-SI, en general, se instalará un extintor CO_2 próximo al cuadro general eléctrico, y extintores de Polvo ABC cada 15 metros desde origen de evacuación.

Se dotará de un nuevo cuadro general, reubicándolo fuera de la estancia de la cocina, en la zona de almacén.

Además, se adaptarán aquellos elementos que no cumplan con la normativa.

b) Relativo al DB-SUA:

El local dispone actualmente de aseo accesible. Se igualará con la cota más alta existente en el solado del anteaseo con nuevo solado para la parte del local que no disponga, eliminando resaltes y haciendo así el local completamente accesible.

c) Relativo a instalaciones:

Se realizarán los trabajos necesarios relativos a las instalaciones, como la instalación del alumbrado de emergencia, según normativa. Además, ya que no dispone en la actualidad de ningún sistema de ventilación, se realizará la instalación necesaria de ventilación, dotando de extracción, por un lado, a las distintas estancias del local, y por otro, a los aseos, de manera independiente. Además, se preverá la instalación de una campana extractora en la cocina, por lo que se dispondrá del conducto de extracción de cocina necesario.

- LOCAL 09: GIMANSIO CLUB ARKOTE Y VESTUARIOS

PATOLOGÍAS DETECTADAS:

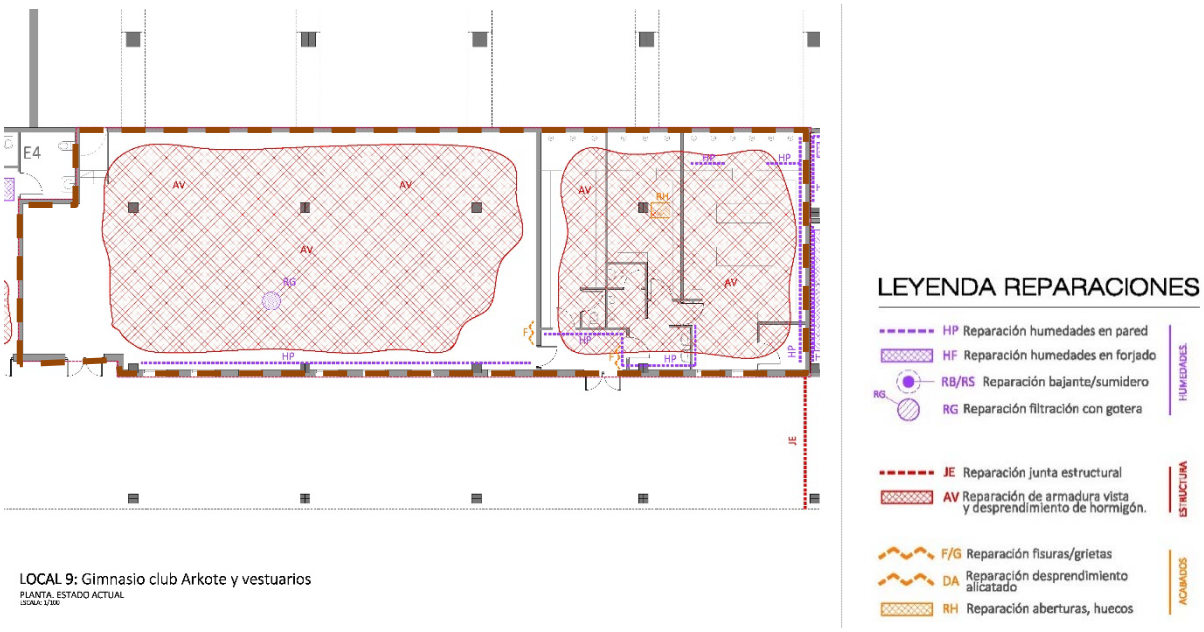


Imagen PLANO R.07. Local 9

PROPUESTA DE REHABILITACIÓN Y REFORMA:

Además de las actuaciones de rehabilitación estructural descritas en el apartado 1.3 del presente documento y especificadas en el presupuesto, se contemplan los siguientes trabajos de reforma:

a) Relativo al DB-SI, Seguridad contra incendios:

Se dotará de las instalaciones de protección contra incendios necesarias según las características del local, para dar cumplimiento al CTE DB-SI, en general, se instalará un extintor CO_2 próximo al cuadro general eléctrico, y extintores de Polvo ABC cada 15 metros desde origen de evacuación.

Además, se adaptarán aquellos elementos que no cumplan con la normativa.

b) Relativo al DB-SUA:

Dado que tanto los vestuarios como los aseos no cumplen la normativa en materia de accesibilidad, se propone una redistribución de los mismos para dar cumplimiento en la medida de lo posible. Por lo que se propone incorporar un aseo unisex accesible, dejar 2 cabinas de inodoros, la existente y una reubicada con acceso desde el nuevo espacio distribuidor, así como una encimera con lavamanos ubicada en el espacio abierto distribuidor. Las duchas contarán con asientos abatibles para hacerlas accesibles. Además, se adecuarán los huecos de paso a lo que establece la normativa para dar cumplimiento a los itinerarios accesibles.

c) Relativo a instalaciones:

Se realizarán los trabajos necesarios relativos a las instalaciones, como la instalación del alumbrado de emergencia, según normativa. Además, ya que no dispone en la actualidad de ningún sistema de ventilación, se realizará la instalación necesaria de ventilación, dotando al local tanto de una red de extracción como de impulsión a todas las estancias del vestuario, así como de una red independiente de extracción para los aseos.

- LOCAL 10: TXOKO CLUB ARKOTE

PATOLOGÍAS DETECTADAS:

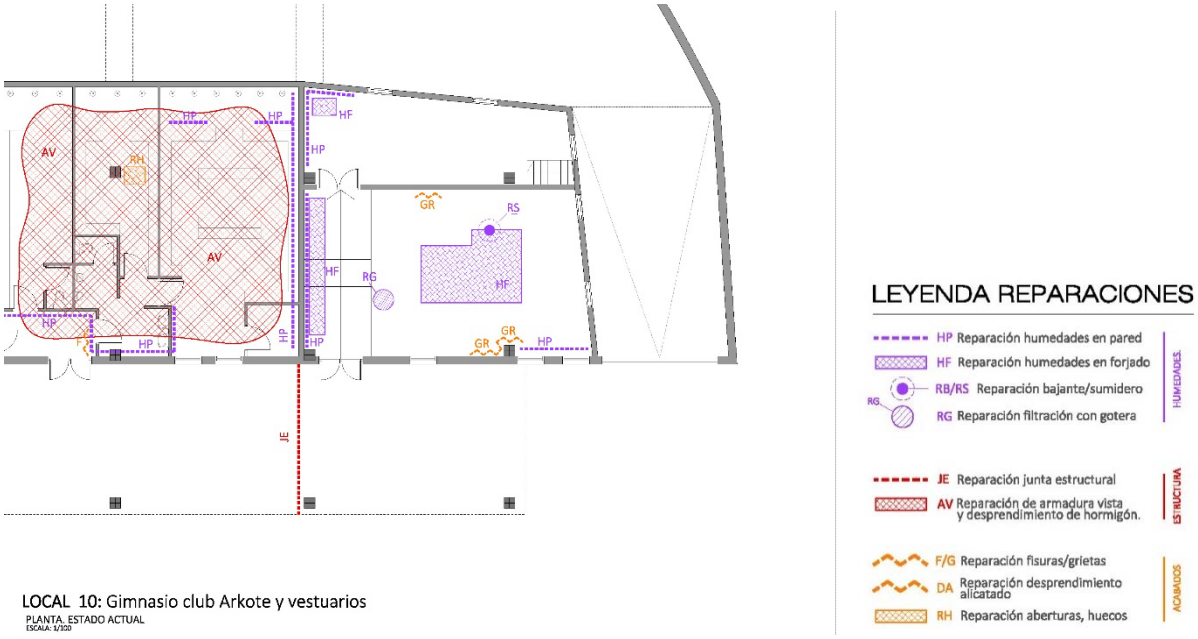


Imagen PLANO R.08. Local 10

PROPUESTA DE REHABILITACIÓN Y REFORMA:

Además de las actuaciones de rehabilitación estructural descritas en el apartado 1.3 del presente documento y especificadas en el presupuesto, se contemplan los siguientes trabajos de reforma:

a) Relativo al DB-SI, Seguridad contra incendios:

Se dotará de las instalaciones de protección contra incendios necesarias según las características del local, para dar cumplimiento al CTE DB-SI, por tanto, se instalará un extintor CO_2 próximo al cuadro general eléctrico, y extintores de Polvo ABC cada 15 metros desde origen de evacuación.

Además, se adaptarán aquellos elementos que no cumplan con la normativa.

b) Relativo al DB-SUA:

Debido a las características del local, y su uso más privado, no se prevé actuaciones relativas a este apartado.

c) Relativo a las instalaciones:

Se realizarán los trabajos necesarios relativos a las instalaciones, como la instalación del alumbrado de emergencia, según normativa.

- PÓRTICO SOPORTALES Y FACHADA.

PATOLOGÍAS DETECTADAS:

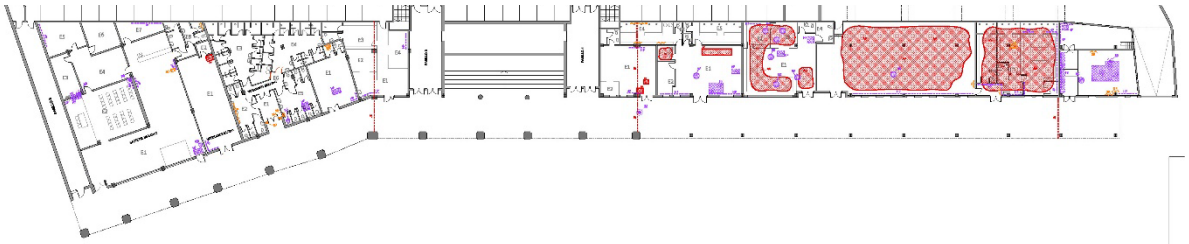


Imagen PLANO R.01. Planta general

Los soportales también muestran patologías similares a la de los locales. El forjado presenta, en según qué zonas, áreas con humedades, desprendimientos del hormigón de recubrición y armaduras vistas. Además, se ha podido observar que el forjado presenta un peor estado alrededor de las juntas de dilatación estructurales, que son perfectamente visibles desde los soportales, que parecen sufrir filtraciones.

PROPUESTA DE REHABILITACIÓN Y REFORMA:

Los trabajos de rehabilitación estructural para las zonas afectadas serán los mismos que los planteados para los locales, que se han descrito en el apartado 1.3 del presente documento y quedan especificados en el presupuesto.

Dado que se han observado daños en el frente del forjado, así como en los pilares de hormigón que no están revestidos de piedra, también se contempla la reparación de los mismos.

Por otro lado, se ha podido observar que el forjado presenta un peor estado alrededor de las juntas de dilatación estructurales, que son perfectamente visibles desde los soportales, que parecen sufrir filtraciones. Éstas quedan identificadas en el plano de reparación *R.01 Planta general*, y se contempla su reparación mediante sellado de las mismas.



Relativo a la fachada, ésta muestra un deterioro generalizado, así como pintadas y graffitis. Parte de la fachada tiene un revestimiento cerámico y el resto de la fachada está pintada. Además, algunos pilares y parte del frente de forjado queda revestido con piezas de cantería. En este sentido, se contempla la limpieza de las pintadas con graffiti en la parte de la fachada con acabado cerámico, y el lavado y rascado de pinturas viejas para el resto de la fachada.

Por tanto, los trabajos en fachada consisten en la limpieza de la misma, la limpieza de las carpinterías metálicas, como persianas y perfiles exteriores, y repintado de la parte sin acabado cerámico, incluyendo las carpinterías exteriores como las puertas de aluminio, las persianas, y resto de carpinterías. También se prevé la limpieza de aquellas superficies revestidas en piedra en pilares y frente de forjado, así como el rejunteo entre las piezas de cantería que así lo precisen.

Respecto a la instalación eléctrica existente en los soportales, se prevé el desmontado de los elementos superficiales de la misma que estén en desuso.

- CUBIERTA SUPERIOR.

La cubierta superior de los locales afectados tiene parte de su superficie embaldosada y es transitable para el público, sin embrago, la parte que mayor problemas de humedades y filtraciones presenta, corresponde a la cubierta no transitable con tela asfáltica a la vista, que, aunque parece ser un elemento posterior a la cubierta original, presenta daños y partes de la tela deteriorada y abierta, habiendo permitido crecer la vegetación.

El alcance de los trabajos del presente proyecto, en general, no contempla trabajos de reparación de la cubierta, sin embargo, y tal y como se ha descrito anteriormente, se prevé la reparación puntual de aquellas zonas donde la tela

asfáltica esté más deteriorada, creando parches en las zonas más deterioradas sobre los locales afectados.

Además, se ha previsto en la zona más afectada por humedades, la sustitución, en cubierta, de los sumideros existentes, por unos nuevos, impermeabilizando nuevamente estos puntos.

Del mismo modo, se prevé la impermeabilización en cubierta de las juntas de dilatación que serán reparadas.

1.5 INSTALACIONES

Dado que se trata de una edificación existente, en general, ésta ya está dotada con los servicios necesarios para el uso previsto según cada local. Sin embargo, las propuestas de reforma planteadas en según qué local, reubican los aparatos sanitarios, por lo que éstos precisarán de la conexión hasta los puntos de red existente, de la red AF y ACS, así como la red de saneamiento y de la red eléctrica.

Además, aquellos locales que actualmente no dispongan de un sistema de ventilación adecuada para obtener la calidad de aire exigida por el RITE se ha previsto la instalación de una red de ventilación.

Del mismo modo, y para dar cumplimiento al CTE DB-SI en lo relativo a los equipos de

Estos trabajos se han tenido en cuenta a nivel de presupuesto, y se grafían en la colección de planos *A.XX Instalaciones, y* éstos se describen a continuación.

- Red de abastecimiento

En general, y en aquellos locales que precisen una modificación de la red de abastecimiento, se emplearán tuberías de polietileno reticulado (PEX-A rígida) para la red de agua fría y la red de ACS, y ésta irá instalada por el falso techo, con los diámetros adecuados al caudal previsto y según las características de los aparatos sanitarios a instalar.

La red de suministro de agua en general cumplirá lo establecido por el RITE y el CTE DB HS-4.

Los locales en los que, previsiblemente, se modificará la red de suministro de agua interior son: LOCAL 3: Vestuarios, LOCAL 7: Plentzia piragüismo Taldea, LOCAL 9: Vestuarios del club Arkote.

• Red de saneamiento

En general, y en aquellos locales que precisen una modificación de la red de saneamiento, se emplearán tuberías de PVC, éstos discurrirán por el suelo, y se replantearán con una pendiente mínima del 1,5%, a ser posible del 2%. Los diámetros están grafiados en los planos *A.xx.c Instalaciones* y serán los siguientes:

Diámetros mínimos colectores:

- Lavabos: 50mm
- Inodoros: 110mm
- Duchas: 50mm

La red de suministro de agua en general cumplirá lo establecido por el RITE y el CTE DB HS-5.

Los locales en los que, previsiblemente, se modificará la red de saneamiento son: LOCAL 3: Vestuarios, LOCAL 7: Plentzia piragüismo Taldea, LOCAL 9: Vestuarios del club Arkote.

• Red eléctrica

En general, en aquellos locales que precisen de una modificación de la red eléctrica, la instalación quedará definida por lo prescrito en el REBT ITC BT 28, ya que se tratan de locales de pública concurrencia.

- Cuadro eléctrico general:

El cuadro eléctrico general albergará la protección general, las protecciones tanto automáticas como diferenciales de los diferentes circuitos y los elementos de accionamiento indicados en el esquema unifilar.

En cumplimento con lo prescrito por el REBT ITC BT 19, las líneas de alimentación a cuadros secundarios se protegerán mediante interruptores automáticos e interruptores diferenciales totalmente selectivos con respecto a los instalados en el cuadro secundario. Es decir, con selectividad amperimétrica, en tiempo y en tipo o clase.

Será un cuadro de superficie con un espacio de reserva del 15% y se instalará en el local técnico.

- Sistema de instalación interior

La distribución de circuitos a los diferentes espacios se realizará mediante tubo rígido de PVC enchufable o corrugado flexible, según el tipo de instalación y en todos los casos conductores con un nivel de aislamiento de 750V, H07VK y CPR.

Las derivaciones de circuitos se efectuarán en cajas de conexión normalizadas y los empalmes se realizarán con las regletas adecuadas.

- Sistema de iluminación

En todos los espacios la tecnología de aparatos de alumbrado empleada será LED.

Los tipos de luminarias serán colgadas o de empotrar en base a la tipología de techos.

- Sistema de alumbrado de emergencia

El alumbrado de emergencia debe ser capaz, en caso de fallo del alumbrado normal, de suministrar la iluminación necesaria para facilitar la visibilidad a los usuarios, de manera que puedan abandonar el recinto, se eviten las situaciones de pánico y permita la visión de señales indicativas de las salidas y situación de los equipos y medios de protección.

Se debe colocar instalación de alumbrado de emergencia en:

- En los recorridos de evacuación.
- En los aparcamientos cerrados o cubiertos cuya superficie construida exceda de 100m², incluidos pasillos y escaleras que lleven desde aquellos hasta el exterior o zonas generales del edificio.
- Encima de los cuadros de distribución de las instalaciones de alumbrado de las zonas.
- En las señales de seguridad.
- Con el fin de proporcionar una iluminación adecuada las luminarias cumplirán las siguientes condiciones:
- Se situarán al menos a 2 m por encima del nivel del suelo.

- Se dispondrá una en cada puerta de salida y en posiciones en las que sea necesario destacar un peligro potencial o el emplazamiento de un equipo de seguridad. Como mínimo se dispondrán en los siguientes puntos:
- En las puertas existentes en los recorridos de evacuación;
- En las escaleras, de modo que cada tramo de escaleras reciba iluminación directa;
- En cualquier otro cambio de nivel;
- En los cambios de dirección y en las intersecciones de pasillos;

La instalación tendrá las siguientes características:

- La instalación será fija, estará provista de fuente propia de energía y debe entrar automáticamente en funcionamiento al producirse un fallo de alimentación en la instalación de alumbrado normal en las zonas cubiertas por el alumbrado de emergencia. Se considera como fallo de alimentación el descenso de la tensión de alimentación por debajo del 70% de su valor nominal.
- El alumbrado de emergencia de las vías de evacuación debe alcanzar al menos el 50% del nivel de iluminación requerido al cabo de los 5 s y el 100% a los 60 s.
- La instalación cumplirá las condiciones de servicio que se indican a continuación durante una hora, como mínimo, a partir del instante en que tenga lugar el fallo:
    - a) En las vías de evacuación cuya anchura no exceda de 2m, la iluminancia horizontal en el suelo debe ser, como mínimo, 1 lux a lo largo del eje central y 0,5 lux en la banda central que comprende al menos la mitad de la anchura de la vía. Las vías de evacuación con anchura superior a 2 m pueden ser tratadas como varias bandas de 2 m de anchura, como máximo.
    - b) En los puntos en los que estén situados los equipos de seguridad, las instalaciones de protección contra incendios de utilización manual y los cuadros de distribución del alumbrado, la iluminancia horizontal será de 5 Lux, como mínimo.

- c) A lo largo de la línea central de una vía de evacuación, la relación entre la iluminancia máxima y la mínima no debe ser mayor que 40:1.
- d) Los niveles de iluminación establecidos deben obtenerse considerando nulo el factor de reflexión sobre paredes y techos y contemplando un factor de mantenimiento que englobe la reducción del rendimiento luminoso debido a la suciedad de las luminarias y al envejecimiento de las lámparas.
- e) Con el fin de identificar los colores de seguridad de las señales, el valor mínimo del índice de rendimiento cromático Ra de las lámparas será 40.

La iluminación de las señales de seguridad y de los medios manuales de protección contra incendios deben cumplir los siguientes requisitos:

- La luminancia de cualquier área de color de seguridad de la señal debe ser al menos de 2 cd/m² en todas las direcciones de visión importantes.
- La relación de la luminancia máxima a la mínima dentro del color blanco o de seguridad no debe ser mayor de 10:1, debiéndose evitar variaciones importantes entre puntos adyacentes
- La relación entre la luminancia Lblanca, y la luminancia Lcolor >10, no será menor que 5:1 ni mayor que 15:1.
- Las señales de seguridad deben estar iluminadas al menos al 50% de la iluminancia requerida, al cabo de 5 s, y al 100% al cabo de 60 s.
- En los planos se indica la distribución de las luminarias correspondientes a esta instalación.
- Instalación en Aseos accesibles

Los aseos accesibles, estarán dotados de un sistema de alarma de tipo cordón o similar a una altura de 40 cm del suelo.

- Instalación De Puesta A Tierra

Para cumplir con la ITC BT 18 del REBT, todos los circuitos eléctricos dispondrán de su propio conductor de tierra y estarán conectados a interruptores diferenciales con la

sensibilidad adecuada con el fin de proteger a las personas contra contactos indirectos.

El conductor de tierra de la línea de derivación individual quedará conectado al embarrado de tierras general del edificio.

- Tensión nominal y máxima caída de tensión

Las máximas caídas de tensión admisibles en la instalación, serán las siguientes:

- Derivación individual 1%.
- Circuitos de alumbrado: 3% desde el origen de la instalación.
- Circuitos de fuerza: 5% desde el origen de la instalación.

• Ventilación de cuartos húmedos

Los aseos y vestuarios de aquellos locales que no disponen de la ventilación adecuada dispondrán de una red de ventilación de extracción.

Para ello se dispondrá de una a red de extracción que terminará en un ventilador situado junto a la fachada de acceso de los locales.

Las características de las unidades de extracción a instalar quedan definidas en el presupuesto y variarán según el local y el caudal mínimo necesario para conseguir la calidad de aire necesaria.

Se utilizarán conductos circulares de chapa galvanizada y los diámetros mínimos variarán según el local, indicados en planos y presupuesto. La configuración del trazado de la red de ventilación queda grafiado en los planos *A.XX.c Instalaciones*. En general, las bocas de extracción presentarán un diámetro de 100mm.

La red de ventilación cumplirá lo establecido por el RITE.

1.4. USOS Y SUPERFICIES

Se describe a continuación una relación de los principales usos y superficies de los distintos locales objeto del proyecto de rehabilitación:

▪ Cuadro de superficies

- LOCAL 1: Gaztetxe 369,45 m²
- LOCAL 2: Veteranos 61,92 m²
- LOCAL 3: Vestuarios 180,76 m²
- LOCAL 4: Hondartzaina 40,91 m²
- LOCAL 5: Puesto de socorro 83.92 m²
- LOCAL 6: Ambar 56,57 m²
- LOCAL 7: Plentzia piragüismo Taldea 128,84 m²
- LOCAL 8: Bar arkote 102,21 m²
- LOCAL 9: Gimnasio y vestuario Club Arkote 314,85 m²
    - Gimnasio 204,50 m²
    - Vestuario 110,35 m²
- LOCAL 10: Txoko club Arkote 94,40 m²
- SOPORTALES: 811,5 m²
- SUPERFICIE TOTAL: 2.245,33 m²

1.5. NORMATIVA URBANISTICA

Dado que le objeto del presente proyecto son trabajos de rehabilitación de una edificación existente consolidada, ésta no verá alterada su volumetría, sus alturas ni sus alineaciones, no alterando los parámetros urbanísticos de la edificación, por lo que se entiende el edificio existente cumple con lo establecido con la normativa urbanística vigente.

2 ESTIMACIÓN DE PRESUPUESTO

TRION Planes y Servicios, s.l.p
C/ Club nº1 (oficinas) Dpto-2 - 48930 Getxo
t. 94 480 09 53 / www.trionslp.es

AYTO. PLENTZIA

P23-31A

P.EJECUCION
PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL

REHABILITACIÓN Y REFORMA INTERIOR DE LOCALES ARPILLAO
MARZO 2024

AVANCE PRESUPUESTARIO			
Ref.	**Capítulo**	**Importe**	**%**
CAP.01	L01 - GAZTETXE	38.119,45 €	13,74%
CAP.02	L02 - VETERANOS	5.287,40 €	1,91%
CAP.03	L03 - VESTUARIOS	42.029,80 €	15,15%
CAP.04	L04 - HONDARTZAINA	4.828,99 €	1,74%
CAP.05	L05 - PUESTO DE SOCORRO	9.862,96 €	3,56%
CAP.06	L06 - AMBAR	7.644,73 €	2,76%
CAP.07	L07 - PLENTZIA PIRAGUISMO TALDEA	26.637,78 €	9,60%
CAP.08	L08 - BAR ARKOTE	26.577,01 €	9,58%
CAP.09	L09 - GYM Y VESTUARIOS CLUB ARKOTE	38.872,06 €	14,01%
CAP.10	L10 - TXOKO CLUB ARKOTE	4.054,61 €	1,46%
CAP.11	L11 - PÓRTICO SOPORTALES	54.202,24 €	19,54%
CAP.12	L12 - CUBIERTA SUPERIOR	8.704,25 €	3,14%
CAP.15	CONTROL DE CALIDAD	2.355,52 €	0,85%
CAP.16	SEGURIDAD Y SALUD	4.709,90 €	1,70%
CAP.17	GESTION DE RESIDUOS	3.533,36 €	1,27%
	TOTAL PEM	**277.420,06 €**	100,00%
	13% GASTOS GENERALES	36.064,61 €	
	6% BENEFICIO INDUSTRIAL	16.645,20 €	
	TOTAL CONTRATA	**330.129,87 €**	
	21% IVA	69.327,27 €	
	TOTAL EJECUCION POR CONTRATA	**399.457,14 €**	

Asciende el presupuesto estimado de ejecución por contrata (IVA incluido) a la expresada cantidad de **TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON CATORCE CÉNTIMOS**.

3 LISTADO DE PLANOS

LISTADO DE PLANOS			
COLECCIONES			
Nº	NOMBRE	ESCALA	FORMATO
PLANOS DE ARQUITECTURA			
A.01	PLANO DE SITUACIÓN	1/3.000	A3
A.02	ESTADO ACTUAL. PLANTA GENERAL	1/400	A3
A.03.1	ESTADO MODIFICADO. PLANTA GENERAL	1/400	A3
A.04.a	LOCAL 1 y 2. ACABADOS. PLANTA ACOTADA	1/100	A3
A.04.b	LOCAL 1 y 2. DEMOLICIONES	1/100	A3
A.04.c	LOCAL 1 y 2. INSTALACIONES	1/100	A3
A.05.a	LOCAL 3 y 4. ACABADOS. PLANTA ACOTADA	1/100	A3
A.05.b	LOCAL 3 y 4. DEMOLICIONES	1/100	A3
A.05.c	LOCAL 3 y 4. INSTALACIONES	1/100	A3
A.06.a	LOCAL 5. ACOTADO/ACABADOS	1/100	A3
A.06.b	LOCAL 5. DEMOLICIONES	1/100	A3
A.06.c	LOCAL 5. INSTALACIONES	1/100	A3
A.07.a	LOCAL 6 y 7. ACOTADO/ACABADOS	1/100	A3
A.07.b	LOCAL 6 y 7. DEMOLICIONES	1/100	A3
A.07.c	LOCAL 6 y 7. INSTALACIONES	1/100	A3
A.08.a	LOCAL 8. ACOTADO/ACABADOS	1/100	A3
A.08.b	LOCAL 8. DEMOLICIONES	1/100	A3
A.08.c	LOCAL 8. INSTALACIONES	1/100	A3
A.09.a	LOCAL 9. ACOTADO/ACABADOS	1/100	A3
A.09.b	LOCAL 9. DEMOLICIONES	1/100	A3
A.09.c	LOCAL 9. INSTALACIONES	1/100	A3
A.10.a	LOCAL 10. ACOTADO/ACABADOS	1/100	A3
A.10.b	LOCAL 10. INSTALACIONES	1/100	A3
A.11	MEMORIA DE CARPINTERÍA	s/d	A3
PLANOS DE TRABAJOS DE REHABILITACIÓN/ REPARACIÓN			
R.01	ESTADO ACTUAL. REPARACIONES. PLANTA GENERAL	1/100	A3
R.02	ALZADO	1/100	A3
R.03	TRABAJOS DE REPARACIÓN. LOCAL 1 y 2	1/100	A3
R.04	TRABAJOS DE REPARACIÓN. LOCAL 3y 4	1/100	A3
R.05	TRABAJOS DE REPARACIÓN. LOCAL 5	1/100	A3
R.06	TRABAJOS DE REPARACIÓN. LOCAL 6 y 7	1/100	A3
R.07	TRABAJOS DE REPARACIÓN. LOCAL 8	1/100	A3
R.08	TRABAJOS DE REPARACIÓN. LOCAL 9	1/100	A3
R.09	TRABAJOS DE REPARACIÓN. LOCAL 10	1/100	A3

Getxo, marzo de 2024.

Fdo.

16062965H DAVID JORGE (R: B95719753)

Firmado digitalmente por 16062965H DAVID JORGE (R: B95719753)
Nombre de reconocimiento (DN): cn=16062965H DAVID JORGE (R: B95719753), sn=JORGE CABALLERO, givenName=DAVID, c=ES, o=TRION PLANES Y SERVICIOS SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL, serialNumber=IDCES-16062965H
Fecha: 2024.03.14 10:24:09 +01'00'

DAVID JORGE CABALLERO

Arquitecto por **TRION Planes y Servicios, s.l.p.**