ÍNDICE

1. memoria descriptiva y justificativa del proyecto

1.1. Antecedentes
1.2. Programa de usos
1.3. Resumen de superficies
1.4. Ordenanzas urbanísticas de aplicación
1.5. Condiciones estéticas

2. memoria constructiva

3. resumen del presupuesto desglosado por capítulos

4. el lugar, análisis del emplazamiento

5. ideación. Primeros bocetos del proyecto

6. memoria gráfica

2.1. plantas inserción
2.2. plantas de distribución
2.3. alzados
2.4. secciones
2.8. vistas e imágenes
2.9. lámina resumen

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DEL PROYECTO

1. ANTECEDENTES

Como motivo de la convocatoria a concurso para la **Redacción del proyecto básico y de ejecución, estudio de seguridad y salud y dirección superior de las obras para la construcción de tres nuevos edificios para albergar las sedes de CEOE, CCOO y UGT en Cuenca**, cuyo organismo de contratación competente es la **Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca**, se ha llevado a cabo el estudio y redacción del presente Proyecto Básico correspondiente al nuevo edificio destinado para albergar la **sede de CEOE** en Cuenca.

1.1. Objeto de la memoria.

El objeto del presente proyecto básico es la definición de las características fundamentales de un edificio destinado a albergar la **sede de CEOE en Cuenca**. El edificio se desarrolla en dos plantas, además de una planta semisótano para garaje e instalaciones.

1.2. Características del Solar.

La superficie del solar es de **2000'00 m^2**.

El solar se encuentra ubicado en suelo urbano dentro de la población de Cuenca.

Concretamente en la parcela 15-C, del antiguo P.E.R.I. RI-1, actualmente P.E.R.I. nº 8.

2. PROGRAMA DE USOS

La planta semisótano se compone de:

- garaje
- 2 cuartos de instalaciones separados
- un cuarto de máquinas para el ascensor
- almacén
- zona de vestíbulo y escalera.

La planta baja se compone de:

- espacio exterior de acceso
- zona de vestíbulo y recepción
- zona diáfana para 15 puestos de trabajo
- zona de asociaciones sectoriales compuesta de:
    - recepción
    - 8 despachos
    - Sala de reuniones
- un despacho
- almacén-archivo
- cuarto de limpieza
- aseos masculinos adaptados
- aseos femeninos adaptados

La planta primera se compone de:

- zona diáfana para 15 puestos de trabajo
- despacho presidente asociaciones
- despacho secretario general
- sala de reuniones
- despacho presidente
- despacho prevención
- departamento de medioambiente y calidad
- despacho director jurídico
- despacho director administrativo
- club de empresarios compuesto de cocina, sala de estar, biblioteca y comedor
- sala instalaciones para RACK, centralita, routers, servidor
- sala de montaje, almacén de informática, archivo
- aseos masculinos adaptados
- aseos femeninos adaptados

3. RESUMEN DE SUPERFICIES

SUPERFICIES CONSTRUIDAS:

ESTANCIA	SUP.CONSTRUIDA (m^2)
PLANTA SÓTANO	700’00
PLANTA BAJA	680’00
PLANTA PRIMERA	730’00

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL SIN SÓTANO	**1410’00**
SUPERFICIE CONSTRUIDA SÓTANO	**700’00**
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	**2110’00**

SUPERFICIES UTILES:

PLANTA SÓTANO

ESTANCIA	SUP.ÚTIL (m^2)
GARAJE	508’00
INSTALACIONES	38’00
INSTALACIONES	31’00
CUARTO MÁQUINAS	13’00
ALMACÉN	13’00
VESTÍBULO Y ESCALERA	40’00
TOTAL PLANTA SÓTANO	**643’00**

PLANTA BAJA

ESTANCIA	SUP.ÚTIL (m^2)
RECEPCIÓN	105’00
ZONA DIÁFANA PARA 15 PUESTOS DE TRABAJO	150’00
ASOCIACIONES SECTORIALES: RECEPCIÓN	60’00
ASOCIACIONES SECTORIALES: DESPACHO 1	20’00
ASOCIACIONES SECTORIALES: DESPACHO 2	20’00
ASOCIACIONES SECTORIALES: DESPACHO 3	20’00
ASOCIACIONES SECTORIALES: DESPACHO 4	20’00
ASOCIACIONES SECTORIALES: DESPACHO 5	15’00
ASOCIACIONES SECTORIALES: DESPACHO 6	15’00
ASOCIACIONES SECTORIALES: DESPACHO 7	24’00
ASOCIACIONES SECTORIALES: DESPACHO 8	24’00
ASOCIACIONES SECTORIALES: SALA DE REUNIONES	60’00
DESPACHO 9	24’00
ALMACÉN-ARCHIVO	18’00
CUARTO DE LIMPIEZA	13’00
ASEOS MASCULINOS	13’00
ASEOS FEMENINOS	13’00
TOTAL PLANTA BAJA	**614’00**

PLANTA PRIMERA

ESTANCIA	SUP.ÚTIL (m^2)
ZONA DIÁFANA PARA 15 PUESTOS DE TRABAJO	150’00
DESPACHO PRESIDENTE ASOCIACIONES	40’00
DESPACHO SECRETARIO GENERAL	31’00
SALA DE REUNIONES	60’00
DESPACHO PRESIDENTE	42’00
DESPACHO PREVENCIÓN	40’00
DEPARTAMENTO DE MEDIOAMBIENTE Y CALIDAD	30’00
DESPACHO DIRECTOR JURÍDICO	30’00
DESPACHO DIRECTOR ADMINISTRATIVO	30’00
CLUB DE EMPRESARIOS COMPUESTO DE COCINA, SALA DE ESTAR, BIBLIOTECA, COMEDOR	109’00
SALA DE INSTALACIONES PARA RACK, CENTRALITA, ROUTERS…	31’00
SALA DE MONTAJE-ALMACÉN DE INFORMÁTICA-ARCHIVO	30’00
ASEOS MASCULINOS	13’00
ASEOS FEMENINOS	13’00
TOTAL PLANTA PRIMERA	**649’00**

SUPERFICIE ÚTIL TOTAL SIN SÓTANO	**1263’00**
SUPERFICIE ÚTIL SÓTANO	**643’00**
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	**1906’00**

4. ORDENANZAS URBANÍSTICAS DE APLICACION

Son de aplicación las Ordenanzas del *Plan General de Ordenación de Cuenca (Cuenca).*

Para la parcela 15-C, del antiguo P.E.R.I. RI-1, actualmente P.E.R.I., nº 8.

En concreto, para este proyecto, rigen las siguientes condiciones de edificación.

	Según **P.E.R.I.**	Según **PROYECTO**
Nº de Plantas	3 PLANTAS	**2 PLANTAS Y SEMISÓTANO CUMPLE**
Edificabilidad	No limitada	**CUMPLE**
Retranqueos mínimo sobre rasante a linderos	5’00 metros	**5 METROS CUMPLE**
Profundidad máxima de excavación	5 metros	**MENOR DE 2 METROS CUMPLE**
Ocupación	100 %	**CUMPLE**
Zona de protección viaria que limita con el lado curvo de la parcela	Solo se permiten obras de urbanización y ajardinamiento, respetando el arbolado existente cuando su edad sea superior a 10 años.	**En dicha zona solo se actuará con obras de urbanización y ajardinamiento. Además se respetará el arbolado existente**

La ficha anterior especifica que el proyecto de referencia ***cumple*** por ***no contener infracción*** grave y manifiesta de normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de la edificación y ocupación permitida de la superficie de la parcela (art. 46 Reglamento de Disciplina Urbanística).En cumplimiento del art. 47 del R.D.U., el arquitecto que suscribe así lo declara bajo su responsabilidad, para que en base a ello se otorgue visado a los efectos previstos en el art. 242.7 de la Ley del Suelo y cap. V título II del R.D.U.

5. CONDICIONES ESTÉTICAS

El volumen lo componen tres piezas.

La pieza mayor es paralela a la dimensión de mayor longitud de la parcela y se materializa en tono blanco, monocapa blanco, contiene los espacios más públicos como son recepciones y zona de trabajo diáfana. Este volumen tiene gran superficie acristalada.

Dos piezas atraviesan transversalmente el volumen anterior, contienen los espacios más privados destinados a despachos. La materialidad de estos volúmenes será a base de ladrillo caravista en tonos oscuros, con menor superficie acristalada; serán volúmenes donde predomina el macizo al hueco, ya que el carácter es más privativo.

De esta forma los espacios son perfectamente reconocibles tanto desde el interior como desde exterior, y cuyos niveles de intimidad se adaptan al uso.

El tratamiento del pavimento será de forma que el pavimento utilizado en la plaza exterior de acceso se continúa dentro del edificio en las zonas más públicas (recepción y zona de trabajo diáfana), cambiando el tipo de pavimento en el resto de zonas (despachos y resto de salas).

Así se pretende que mediante la materialidad se entienda el edificio y sus distintos tipos de espacios.

Los huecos se recercarán mediante marcos de acero actuando a su vez como dintel, jamba y vierteaguas. Serán pintados en blanco, creando un contraste atractivo visualmente con los paramentos oscuros.

Estos marcos servirán también como bancos eventuales, debido a que sobresaldrán del paramento unos 60 cms.

Las carpinterías tendrán una protección de lamas en tono blanco, al igual que los marcos de acero, para un control solar en las distintas estancias.

MEMORIA CONSTRUCTIVA

Estructura

La estructura será de hormigón, con forjados planos.
Los forjados serán bidireccionales de hormigón, con bovedilla de hormigón.
Los pilares de la estructura se realizarán con hormigón.
El acero usado tanto en cimentación como en pilares, cimientos, muros, negativos y positivos del forjado será de acero corrugado.
El muro de sótano será de hormigón armado.

Cerramientos exteriores

Para los cerramientos de fachadas, se utilizará:

En volumen longitudinal: ladrillo ½ pié de ladrillo perforado para revestir exteriormente con monocapa blanco y pintura plástica, enfoscado interiormente, cámara de aire con aislamiento interior de poliuretano proyectado de 4 cm de espesor y tabicón de ladrillo hueco doble de 7 cm en el interior, para revestir según la dependencia.

En volúmenes transversales: ladrillo caravista de tono oscuro, enfoscado interior, cámara de aire con aislamiento interior de poliuretano proyectado de 4 cm de espesor y ladrillo caravista de tono oscuro en el interior.

El tratamiento exterior de la fachada será monocapa de color blanco en volumen longitudinal, y ladrillo caravista en tono ceniza u oscuro en los otros dos volúmenes.

Tabiquería y divisiones

Las divisiones interiores se realizarán mediante tabique de yeso laminado, tipo PLADUR o similar, dada su rapidez de montaje y posibilidades de variación de espacios de forma poco costosa.

Cubiertas

Las cubiertas serán planas, tendrán una capa de hormigón formando las pendientes, aislante poliestireno extrusionado rígido, capa de mortero de cemento de regularización, lámina impermeabilizante, capa de mortero de cemento fratasado de 2cm. de espesor y capa de gravas para proteger la lámina impermeable.

Solados

El pavimento será a base de terrazo, variando las tonalidades para diferenciar espacios.
En zonas exteriores el pavimento será con tratamiento antideslizante.

Revestimientos contínuos

En el edificio se revestirán de guarnecido y enlucido de yeso preparado para pintar, las paredes y techos de todas las dependencias y de zonas comunes, excepto las paredes de los cuartos húmedos, incluso remates de rodapié colocando guardavivos de plástico y bendas en esquinas

Falsos techos

Falso techo desmontable en todo el edificio, para paso de instalaciones.

Carpintería interior

Las puertas de paso interiores serán de hoja LISA, en madera de roble o similar y canteada, tapajuntas macizo de roble o similar y pernos de acero, cerradura con pomo de acero.

Carpintería exterior

La carpintería exterior será de **aluminio lacado de color blanco**, tipo de apertura practicable y vidrio con cámara aislante sellado con junta de neopreno y capialzado oculto. Toda la carpintería será suficiente en sus pruebas de estanqueidad y permeabilidad. Vendrá suministrada con garras para empotrar en obra o para unir a precerco, el cual se empotrará a su vez a la fábrica.

Se colocarán vierteaguas de hierro, creando un cerco del tamaño del hueco de la ventana, siendo a su vez las jambas y dintel, y se pintarán tal y como se describe en planos.

Cerrajería y defensas

Las barandillas y el vallado exterior serán mediante perfiles metálicos anclado sobre pequeño murete de obra.

Fontanería y sanitarios

La instalación de agua fría/caliente sanitarias llevará todos los elementos de protección necesarios para evitar funcionamientos defectuosos y corrosiones y formación de gérmenes patógenos, para garantizar las condiciones de salubridad del agua.

Red de distribución de agua fría y caliente en tubería de acero galvanizado, polibutileno o cobre, con desagües en PVC.

La vivienda irá provista de una llave de corte general y cada cuarto de baño, aseo y cocina llevará una independiente además de cuantos se indiquen en los planos y memorias correspondientes.

La instalación se hará para agua fría y caliente.

En los baños se colocarán sanitarios de porcelana vitrificada, de primera calidad.

La grifería será monomando, de primera calidad,marca y modelo a determinar por la Dirección Facultativa.

El dimensionado de la instalación se realizará en el momento que se redacte el proyecto de ejecución.

Instalación eléctrica

En el proyecto correspondiente a realizar en su momento se definirá la instalación eléctrica, sus potencias y demás sistemas necesarios.

Instalaciones especiales

Se dotará todo el edificio con instalación de antena de TV para TDT con amplificadores adecuados y el número de puntos indicados en planos.

Se dotará al edificio de ADSL en todas las dependencias, para el uso de internet. Con posibilidad de crear una red interna.

Instalación de protección contra el fuego

Se realizará la protección prevista y exigida por el Código Técnico de Edificación.

Vidrios

El vidrio a colocar en la carpintería exterior será vidrio tipo climalit de 6+10+6 mm de espesor o similar, montado con gomas de PVC en ventanas y puertas.

Pintura

Los paramentos verticales y horizontales se pintarán en pintura plástica, según muestra presentada. Llevará lijado, mano de imprimación sobre paramentos, plastecido de desperfectos y dos manos de pintura.

En los paramentos verticales y horizontales de fachada que corresponda según proyecto se utilizará pintura para exteriores, de color tal y como aparece en planos.

Las maderas se terminarán con dos manos de barniz en carpintería interior y tres manos cuando sea carpintería exterior.

Calefacción

El edificio se climatizará adecuadamente teniendo en cuenta el uso al que se destina, en el proyecto correspondiente se detallará en su momento el sistema.

RESUMEN DEL PRESUPUESTO DESGLOSADO POR CAPÍTULOS

Presupuesto de ejecución material

1	Acondicionamiento del terreno .	8.445,38
2	Cimentaciones .	112.840,01
3	Estructuras .	123.025,73
4	Fachadas .	49.808,15
5	Particiones .	45.698,82
6	Instalaciones .	168.263,00
7	Cubiertas .	118.820,00
8	Revestimientos .	126.015,04
9	Señalización y equipamiento .	38.265,01
10	Control de calidad y ensayos .	4.903,93
11	Seguridad y salud .	15.429,00
12	Urbanización de parcela .	57.268,00
	Total:	868.782,07

Asciende el presupuesto de ejecución material a la expresada cantidad de OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON SIETE CÉNTIMOS.

PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL.....868.782’07 €

13% GASTOS GENERALES DE LA EMPRESA,
FINANCIEROS, CARGAS FISCALES, TASAS
DE LA ADMINISTRACIÓN Y DEMÁS DERIVADOS
DE LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATA.....112.941’66 €

6% BENEFICIO INDUSTRIAL.....52.126’92 €

TOTAL.....1.033.850’65 €

16 % I.V.A.....165.416’10 €

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA...1.199.266’754 €

EL LUGAR. ANÁLISIS DEL EMPLAZAMIENTO

El edificio destinado a la nueva sede de CEOE en Cuenca se emplazará en la parcela 15-C, del antiguo P.E.R.I. RI-1, actualmente P.E.R.I. nº8 del vigente Plan General, con una superficie de 2000 m2.

La parcela se ubica en la zona suroeste de la ciudad, accediendo a ella por la Carretera de Ronda.

Al sur de la Carretera de Ronda, enfrentada a la zona de actuación, se encuentra el Polígono Industrial Campsa.

Al norte de la parcela, colindando con ella, existe una zona residencial.

En las parcelas colindantes encontramos edificaciones de viviendas en bloque, y el nuevo edificio de Juzgados de Cuenca, actualmente en construcción.

La parcela de actuación presenta una geometría compleja, con un desnivel de aproximadamente una altura. En la franja próxima al lado curvo de la carretera existen dos zonas de pequeño arbolado, dichas zonas se conservarán en el proyecto, actuando en esta franja únicamente con ajardinamiento y urbanización.

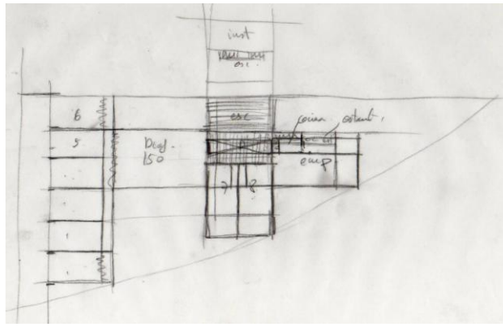
El desnivel existente es aprovechable, como medio de diferenciación de accesos, el acceso peatonal se realizará por la cota más alta de la parcela, vinculándolo a la ciudad mediante un espacio ajardinado preexistente; mientras que el acceso rodado al aparcamiento se realizarápor la cota más baja, de esta forma se evita tener que excavar toda la altura del sótano.

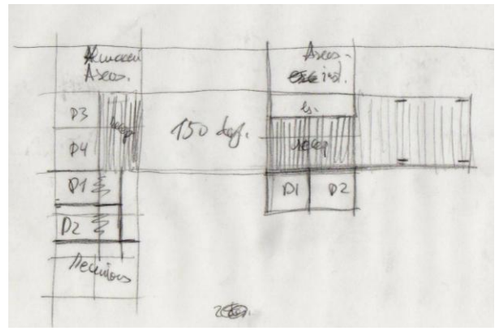
IDEACIÓN. PRIMEROS BOCETOS DEL PROYECTO

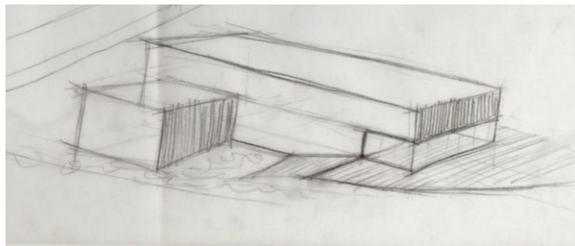
Tras el análisis del emplazamiento y sus condicionantes, el proyecto desde su inicio, se ha basado en varios aspectos que han sido considerados primordiales.

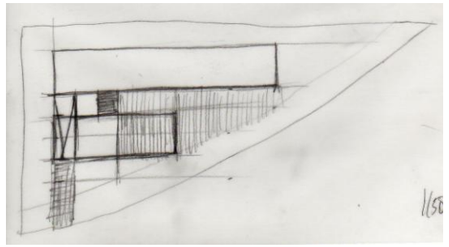
Estos aspectos básicos a partir de los cuales se han generado las primeras e ideas y se ha ido definiendo el proyecto han sido:

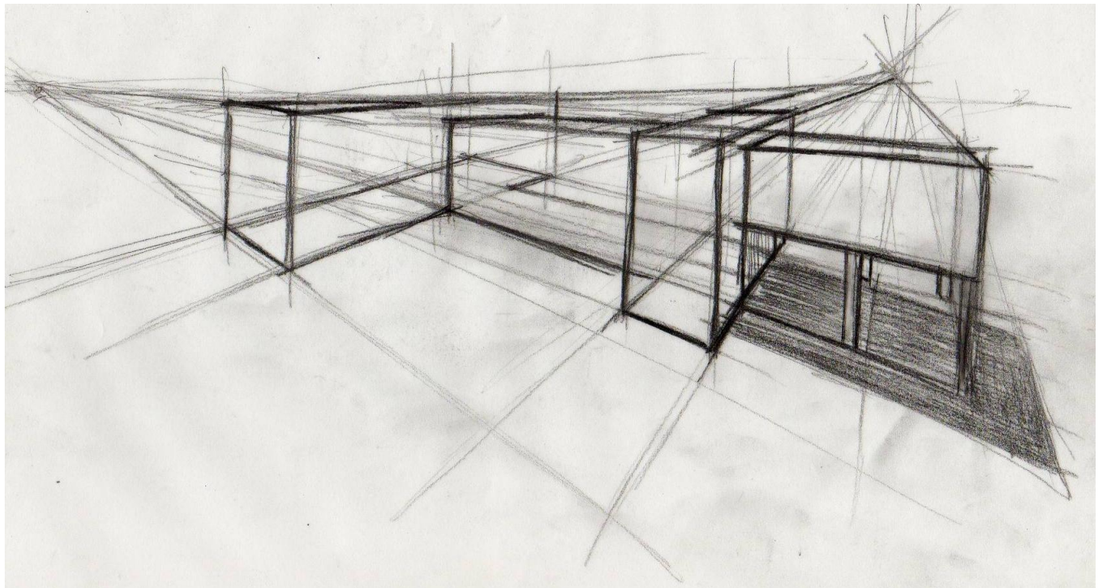
- El **desnivel existente** en la parcela, favorable para diferenciar el acceso peatonal del rodado al aparcamiento, evitando la excavación de toda la altura del sótano.
- Se ha pretendido en todo momento que el **edificio se abra hacia la zona curva** de la parcela, puesto que en el resto de direcciones nos encontramos encerrados por las edificaciones, tanto del bloque de viviendas como de la nueva construcción del edificio de Justicia.
- Otra idea básica ha sido la de **crear espacio urbano**, aspecto muy importante en edificios públicos. Por ello la idea de una **plaza urbana de acceso**, comunicando la zona verde preexistente en la curva ha estado en todo momento presente.
- Al existir en la zona curva arbolado, y ya que es además la zona curva hacia donde el edificio se abre, el tratamiento de toda esta zona curva ha ido encaminado a crear distintos espacios libres para usos públicos, usos de los trabajadores del centro, así como para usos de los viandantes. Interrelacionados mediante las visuales, pero separados físicamente.

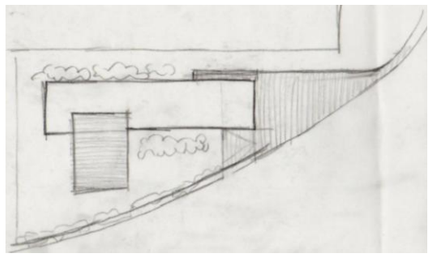


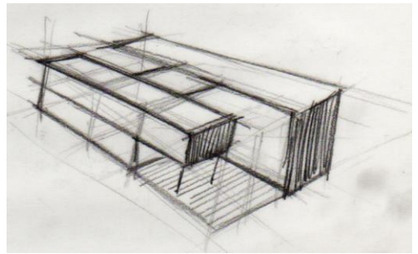


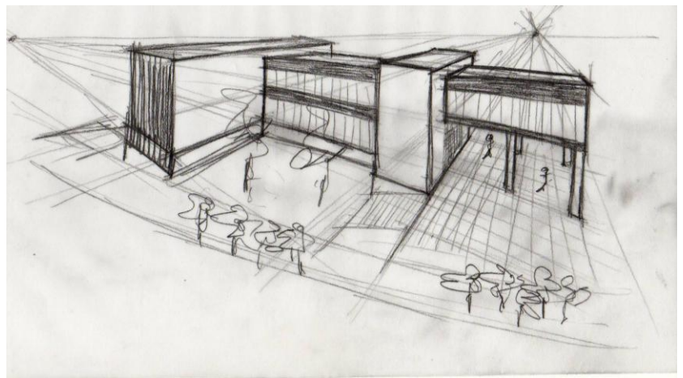


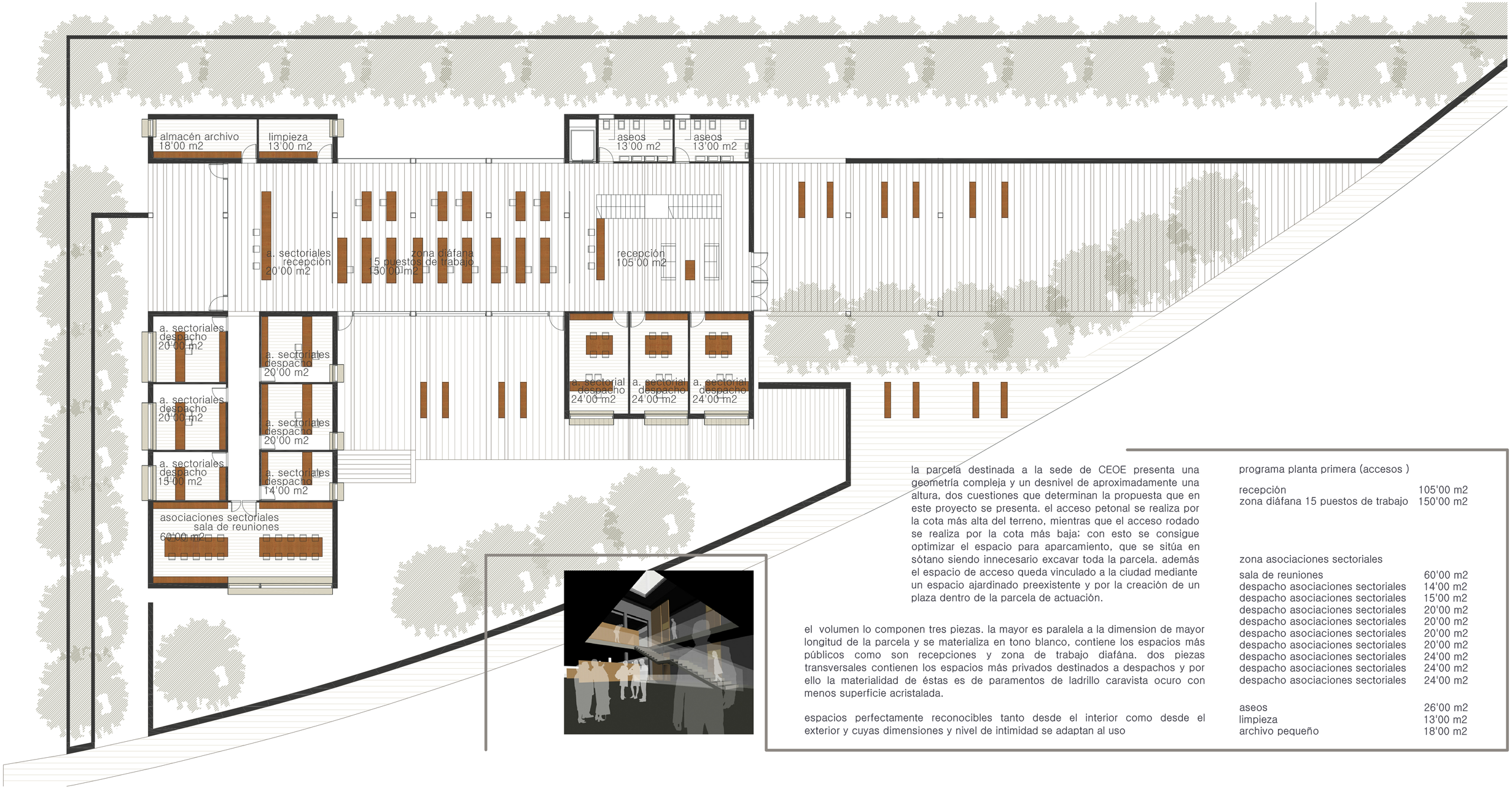












la parcela destinada a la sede de CEOE presenta una geometría compleja y un desnivel de aproximadamente una altura, dos cuestiones que determinan la propuesta que en este proyecto se presenta. el acceso petonal se realiza por la cota más alta del terreno, mientras que el acceso rodado se realiza por la cota más baja; con esto se consigue optimizar el espacio para aparcamiento, que se sitúa en sótano siendo innecesario excavar toda la parcela. además el espacio de acceso queda vinculado a la ciudad mediante un espacio ajardinado preexistente y por la creación de un plaza dentro de la parcela de actuación.

el volumen lo componen tres piezas. la mayor es paralela a la dimension de mayor longitud de la parcela y se materializa en tono blanco, contiene los espacios más públicos como son recepciones y zona de trabajo diafána. dos piezas transversales contienen los espacios más privados destinados a despachos y por ello la materialidad de éstas es de paramentos de ladrillo caravista ocuro con menos superficie acristalada.

espacios perfectamente reconocibles tanto desde el interior como desde el exterior y cuyas dimensiones y nivel de intimidad se adaptan al uso

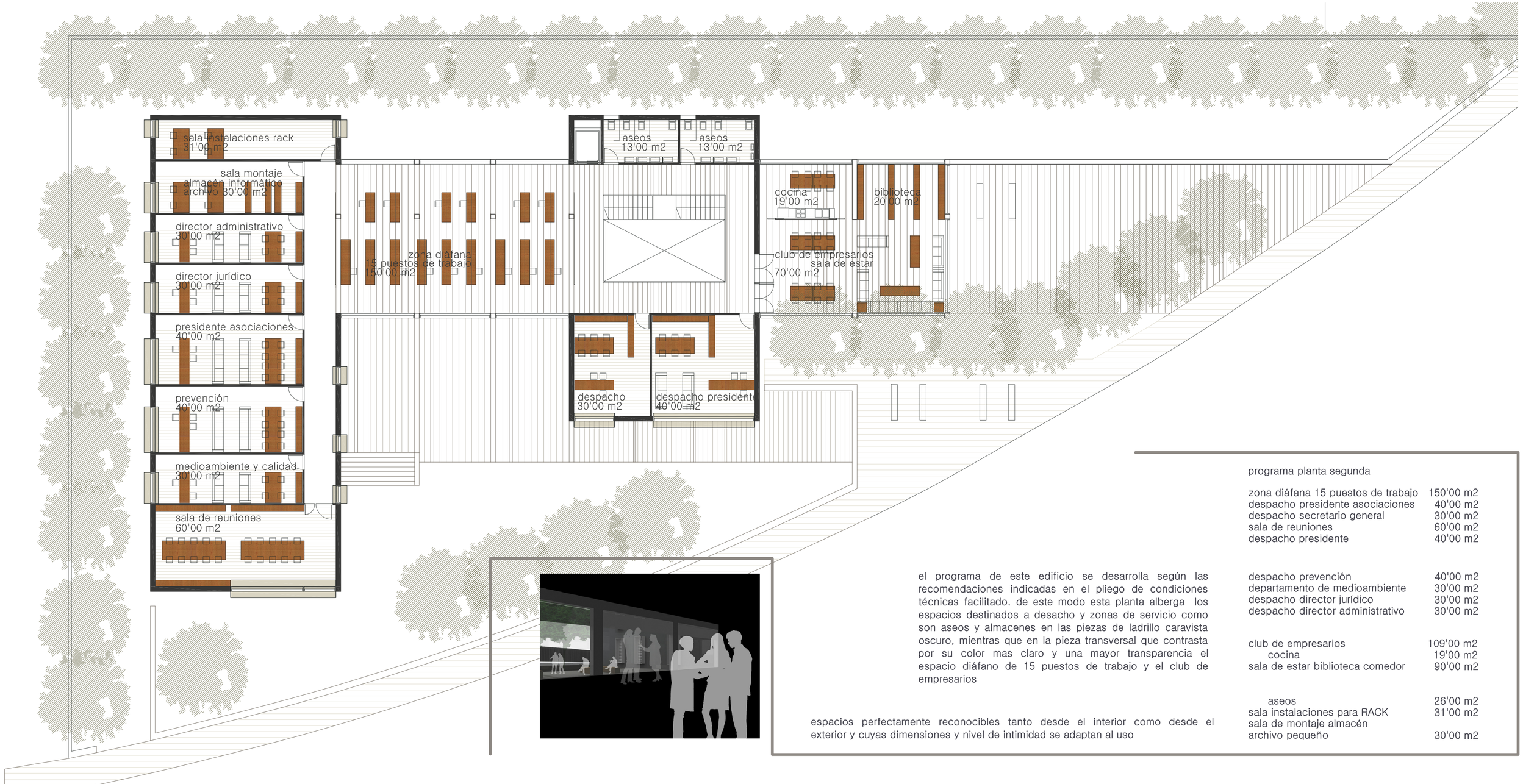
programa planta primera (accesos)

recepción	105'00 m2
zona diáfana 15 puestos de trabajo	150'00 m2

zona asociaciones sectoriales

sala de reuniones	60'00 m2
despacho asociaciones sectoriales	14'00 m2
despacho asociaciones sectoriales	15'00 m2
despacho asociaciones sectoriales	20'00 m2
despacho asociaciones sectoriales	20'00 m2
despacho asociaciones sectoriales	20'00 m2
despacho asociaciones sectoriales	20'00 m2
despacho asociaciones sectoriales	24'00 m2
despacho asociaciones sectoriales	24'00 m2
despacho asociaciones sectoriales	24'00 m2

aseos	26'00 m2
limpieza	13'00 m2
archivo pequeño	18'00 m2

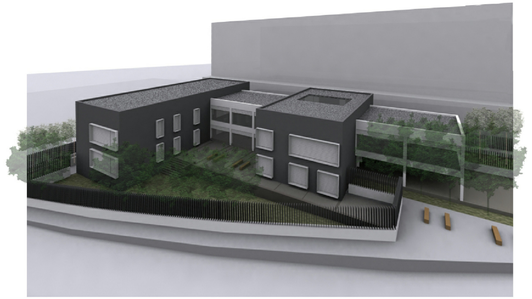


programa planta segunda

zona diáfana 15 puestos de trabajo	150'00 m2
despacho presidente asociaciones	40'00 m2
despacho secretario general	30'00 m2
sala de reuniones	60'00 m2
despacho presidente	40'00 m2
despacho prevención	40'00 m2
departamento de medioambiente	30'00 m2
despacho director jurídico	30'00 m2
despacho director administrativo	30'00 m2
club de empresarios	109'00 m2
cocina	19'00 m2
sala de estar biblioteca comedor	90'00 m2
aseos	26'00 m2
sala instalaciones para RACK	31'00 m2
sala de montaje almacén archivo pequeño	30'00 m2

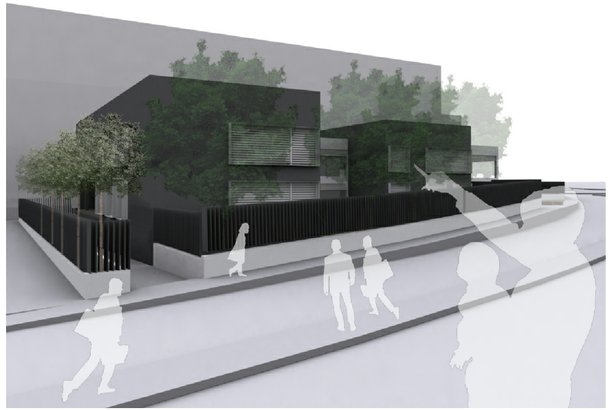
el programa de este edificio se desarrolla según las recomendaciones indicadas en el pliego de condiciones técnicas facilitado. de este modo esta planta alberga los espacios destinados a desacho y zonas de servicio como son aseos y almacenes en las piezas de ladrillo caravista oscuro, mientras que en la pieza transversal que contrasta por su color mas claro y una mayor transparencia el espacio diáfano de 15 puestos de trabajo y el club de empresarios

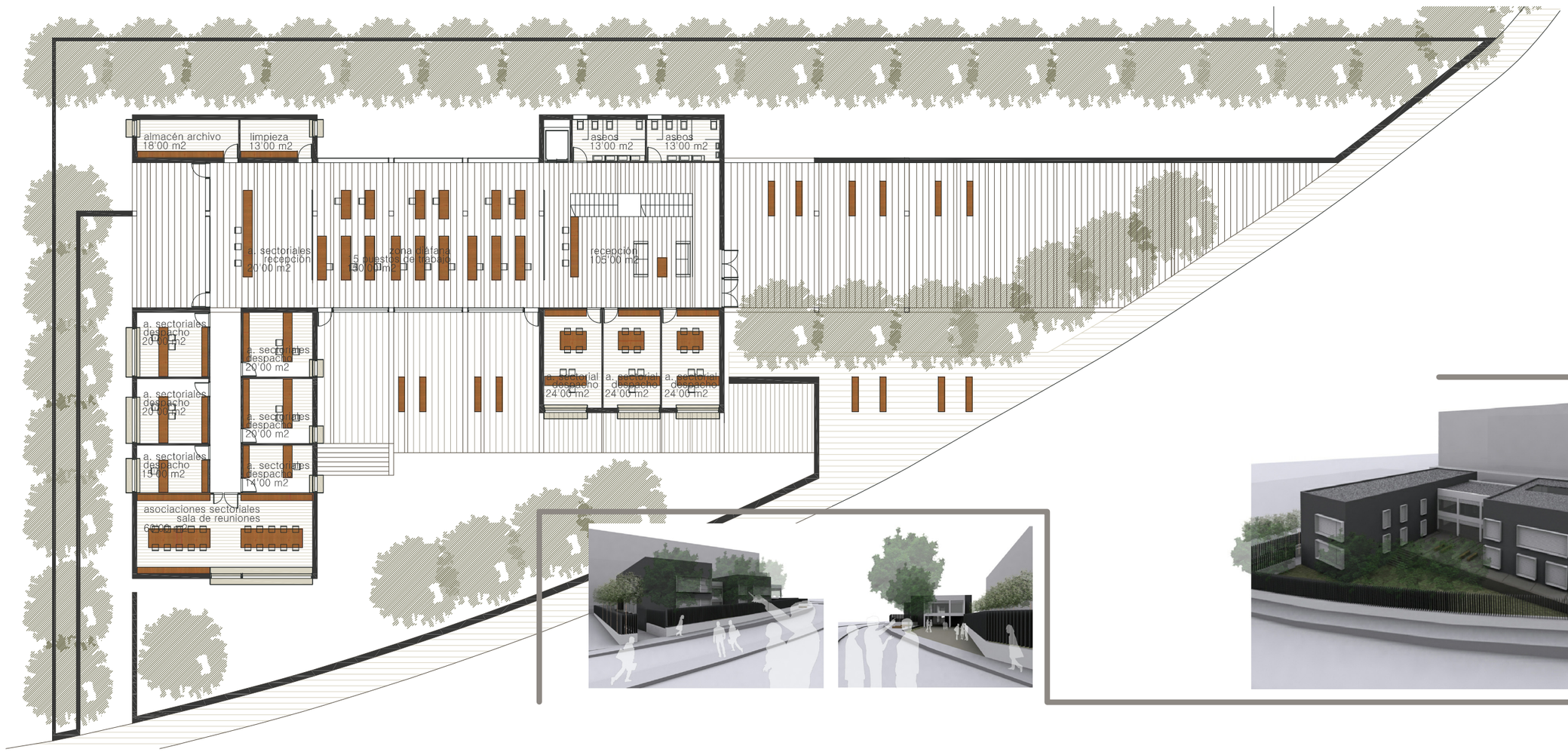
espacios perfectamente reconocibles tanto desde el interior como desde el exterior y cuyas dimensiones y nivel de intimidad se adaptan al uso



las seciones transversales muestran la configuración del espacio exterior que forma parte de la parcela. la creación de una plataforma a cota del edificio, un espacio libre para uso de los trabajadores y que permite el acceso a un espacio ajardinado que se sitúa a una cota inferior

en las imágenes virtuales se aprecian los tres volúmenes y su diferente materialización





la parcela destinada a la sede de CEOE presenta una geometría compleja y un desnivel de aproximadamente una altura, dos cuestiones que determinan la propuesta que en este proyecto se presenta. el acceso petonal se realiza por la cota más alta del terreno, mientras que el acceso rodado se realiza por la cota más baja; con esto se consigue optimizar el espacio para aparcamiento, que se sitúa en sótano siendo innecesario excavar toda la parcela. además el espacio de acceso queda vinculado a la ciudad mediante un espacio ajardinado preexistente y por la creación de un plaza dentro de la parcela de actuación.