

<p style="text-align: center;">MEMORIA VALORADA</p> <p style="text-align: center;">- REFORMA DE OFICINAS MUNICIPALES -</p> <p style="text-align: center;">- OBRAS MENORES D.F.A. -</p>		
SITUACIÓN:	EDIFICIO AYUNTAMIENTO - RIBERA ALTA (ARABA)	
PROMOTOR:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE RIBERA ALTA	
ARQUITECTO	JON EGUIA SOLAUN	rib/-18

MEMORIA

1. OBJETO DEL PROYECTO
2. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
3. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA
4. SERVICIOS EXISTENTES
5. ESTADO ACTUAL
6. NECESIDAD, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LAS OBRAS
7. DESCRIPCIÓN DE TRABAJOS Y ACABADOS
8. PLAZO DE EJECUCIÓN

- MEDICIONES Y PRESUPUESTO

1.- OBJETO DEL PROYECTO

El presente proyecto se redacta para las actuaciones que se pretenden realizar para la Reforma de las Oficinas Municipales, situadas en la Planta Primera del Ayuntamiento de Ribera Alta.

2.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Las actuaciones se pretenden realizar en la planta primera del Ayuntamiento de Ribera Alta, situado en la c/ Araba nº2 de la localidad de Pobes – Ribera Alta (ARABA).

El acceso a la planta primera se realiza a través de plaza situada en la zona trasera del Ayuntamiento, cumpliendo las condiciones de accesibilidad para este tipo de edificios.

3.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

La Normativa vigente son las Normas Subsidiarias de Ribera Alta.

La sala se encuentra situada en el edificio de Equipamientos y clasificada como Suelo Urbano Residencial 2 de la localidad de Pobes (S.U.R.2), y calificado como Equipamiento Administrativo.

4.- SERVICIOS EXISTENTES

El edificio dispone de red de abastecimiento de agua, saneamiento municipal, calefacción de gas, red eléctrica y red de telecomunicaciones.

5.- ESTADO ACTUAL

El acceso a la planta baja del edificio se realiza desde la plaza y aparcamiento situado en la zona trasera del edificio.

El acceso se realiza a nivel y con la puerta de entrada con dimensiones y espacio de acuerdo a la Ley de promoción de la accesibilidad.

El acceso dispone de una pequeña marquesina exterior sobre la puerta de entrada para protegerse de la lluvia.

La planta baja del edificio consistorial se destina a oficinas y dependencias municipales con la siguiente distribución;

- Zona atención al público
- Despacho asistente social
- Despacho secretaria-interventora
- Sala de reuniones
- Despacho alcaldía
- 2 aseos
- Distribuidor, aseo público y cuarto de cadera-limpieza.

La reforma principal del edificio se realizó a mediados de la década de los 90, con alguna reforma posterior en la planta baja, acceso a planta primera y en la planta bajocubierta para habilitar una zona de archivo.

Las dependencias de despacho de la secretaria, sala de reuniones y despacho de alcaldía disponen de moqueta en malas condiciones.

Los falsos techos de algunas dependencias se encuentra fisurados y deteriorados debido a diferentes obras realizadas en el edificio.

Instalaciones con regletas vistas de diferentes reformas.

La iluminación está realizada con lámparas fluorescentes, y en algunas zonas es deficiente.

La caldera ha sufrido diferentes reparaciones en los últimos años.

El edificio no dispone de aislamiento en las paredes, ni techos, y el solado de las zonas de moqueta se encuentra muy deteriorado.

6.- NECESIDAD, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LOS TRABAJOS

Las obras que se pretenden realizar consisten en la reforma y mejora de algunos elementos del acceso y comunicación entre las dependencias interiores de las oficinas situadas en la planta primera del edificio, sustitución parcial de la pavimentación del solado de moqueta por otro de tipo solado flotante con acabado melaminado, mejora de la eficiencia energética del edificio mediante la dotación de aislamiento en paredes y techos, sustitución de la caldera de gas existente y de la iluminación por una con mayor eficiencia energética.

Por todo lo expuesto, se justifica la intervención a realizar con el objeto de mejorar las dependencias de atención al público, conseguir una mejora de la eficiencia energética con la dotación de aislamiento en fachadas, sustitución de la iluminación y caldera existente por una caldera de condensación de mayor eficiencia.

6.- PROGRAMA

El programa que se pretende desarrollar se dispone de la siguiente manera;

- Reforma de solados, dotación de aislamiento en paredes y revestimientos.
- Renovación de instalación eléctrica y alumbrado.
- Sustitución de la caldera de gas
- Colocación de falso techo modular y pintura.
- Colocación de mampara en el acceso interior a la zona de atención al público.
- Sustitución de puertas de acceso a despachos y aseos.

7.- DESCRIPCIÓN DE TRABAJOS Y ACABADOS

ACTUACIONES PREVIAS

Se realizará el desmontado de la moqueta, rodapiés y puertas, así como el falso techo existente en algunas de las dependencias.

Desmontado de instalación eléctrica y alumbrado.

Desmontado de mampara de acceso.

ALBAÑILERÍA

Se realizará la colocación de un trasdosado de las paredes exteriores existentes mediante aislamiento a base de lana de roca de 50 mm. y colocación de pladur de 15 mm. de espesor sobre perfilera galvanizada, incluyendo los remates correspondientes con ventanas y puertas balconeras existentes.

SOLADOS Y REVESTIMIENTOS

Se colocará un nuevo solado de tarima flotante con acabado melaminado en tabla ancha en imitación roble ó similar, rodapié de chapeado en madera de roble y rodapié de grés cerámico en las zonas con solado de baldosa.

CARPINTERÍA

Se sustituirá las puertas de los aseos y algunas dependencias por puertas realizadas en madera y lacadas en blanco, con manilla similar a las existentes.

METALISTERÍA

Se colocará una nueva mampara con perfilera perimetral de aluminio anodizado para alojar una puerta de acceso de vidrio con manilla y cerradura de seguridad en acero inoxidable y herrajes del mismo material.

Se colocará una puerta de vidrio en el acceso al despacho de la secretaria realizada con perfilera de aluminio anodizado, manilla y herrajes de acero inoxidable.

CALEFACCIÓN

Se desmontarán los radiadores existentes para proceder a la realización del trasdosado de pladur y posteriormente proceder a su recolocación.

Se realizará la reforma de la caldera de gas por una nueva caldera de gas más eficiente.

ELECTRICIDAD

Se modificará la instalación eléctrica de la sala y se colocarán nuevos enchufes.

Se colocarán nuevas luminarias en las diferentes dependencias distribuidas por zonas.

FALSO TECHO Y PINTURA REVESTIMIENTOS

El trasdosado de las paredes de pladur se revestirán con pintura plástica lisa en color a determinar.

Se colocará un falso techo modular de 60x60 y banda perimetral lisa de unos 15-20 cm. junto a las paredes.

Se colocará un nuevo cuadro de planta.

8.- PLAZO DE EJECUCIÓN

Se estima una duración aproximada de 10 semanas a partir de la firma del Acta de Replanteo para la completa ejecución de los trabajos.

POBES - DICIEMBRE - 2018
EL ARQUITECTO