



3ª FASE

**CENTRO TEMÁTICO DE LAS CRUCES , SALA DE ELABORACIÓN
Y TIENDA DEL CENTRO TEMÁTICO DEL PURO**

DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN:

**CENTRO DE INTERPRETACIÓN TEMÁTICO Y
ORDENACIÓN DEL PARQUE DE LOS ÁLAMOS.**

PARQUE DE LOS ÁLAMOS-BREÑA ALTA



MEMORIA DESCRIPTIVA Y CONSTRUCTIVA

1. OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

La finalidad del presente documento, es definir las actuaciones a realizar en la ejecución de la TERCERA fase denominada CENTRO TEMÁTICO DE LAS CRUCES , SALA DE ELABORACIÓN Y TIENDA DEL CENTRO TEMÁTICO DEL PURO, del proyecto arquitectónico, a nivel de ejecución, denominado CENTRO DE INTERPRETACIÓN TEMÁTICO Y ORDENACIÓN DEL PARQUE DE LOS ÁLAMOS.

2. ANTECEDENTES

En mayo de 2007 se formula por este estudio profesional propuesta arquitectónica y urbanística, elaborada a nivel documental de anteproyecto, con objeto de participar en el concurso referido al conjunto dotacional compuesto por el Centro de Interpretación temático del Tabaco y las Cruces, el Mercadillo Municipal y un Parque Urbano, localizado en el espacio resultante entre las trazas viarias de la actual carretera LP-202 y la nueva rectificadora en el Barranco de Los Álamos del término municipal de Breña Alta, entre las tramas urbanas de los núcleos de San Pedro y El Porvenir. Dicho documento se ha redactado conforme a los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y el de Prescripciones Técnicas del CONTRATO DE CONSULTORÍA Y ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA ACTUACIÓN EN EL PARQUE LOS ÁLAMOS CONSISTENTES EN LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN DEL CENTRO DE INTERPRETACIÓN TEMÁTICO Y ORDENACIÓN DEL PARQUE DE LOS ÁLAMOS Y DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN DEL MERCADILLO MUNICIPAL, MEDIANTE CONCURSO, PROCEDIMIENTO ABIERTO Y TRAMITACIÓN ORDINARIA.

El objeto del contrato que se realizó a la propuesta que resultó adjudicada del concurso fue:

1. Redacción del Proyecto de Ejecución del Centro de Interpretación Temático y Ordenación del Parque de los Álamos. Este proyecto asimismo, deberá comprender el Proyecto Arquitectónico, Estudio de Seguridad y Salud y Proyecto Eléctrico e Incendio, por un importe de 60.500,00 €.
2. Redacción del Proyecto de Ejecución del Mercadillo Municipal. Deberá comprender, asimismo, el Proyecto Arquitectónico, Estudio de Seguridad y Salud, Proyecto de Telecomunicaciones y el Proyecto Eléctrico e Incendio, por importe de 96.750,00 €.

Con fecha treinta y uno de mayo, y mediante Decreto de la Alcaldía, que se transcribe a continuación, se nos adjudica el proyecto de referencia:



Decreto Nº 625/2007: ADJUDICACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA CONSULTORÍA Y ASISTENCIA TÉCNICA "PARA LA ACTUACIÓN EN EL PARQUE LOS ÁLAMOS CONSISTENTE EN LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN DEL CENTRO DE INTERPRETACIÓN TEMÁTICO Y ORDENACIÓN DEL PARQUE LOS ÁLAMOS Y DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN DEL MERCADILLO MUNICIPAL" (Expte nº 26/2007).

Visto el expediente de contratación tramitado para la adjudicación por concurso, mediante procedimiento abierto, tramitación ordinaria de la consultoría y asistencia técnica **"PARA LA ACTUACIÓN EN EL PARQUE LOS ÁLAMOS CONSISTENTE EN LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN DEL CENTRO DE INTERPRETACIÓN TEMÁTICO Y ORDENACIÓN DEL PARQUE DE LOS ÁLAMOS Y DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN DEL MERCADILLO MUNICIPAL"**.

Resultando que, durante el plazo hábil abierto a tal fin, se presentaron la Empresa Justo Fernández Duque, S.L., y Estudios de Arquitectura Romén Álvarez Cabrera y Cristina González Estevez.

Resultando que por la Mesa de Contratación se propone la adjudicación del contrato a la Empresa Justo Fernández Duque, S.L.

Esta Alcaldía, en uso de las atribuciones que se le asignan por el Art. 21.1 ñ) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local **RESUELVE:**

Primero: Declarar válido el Acto de Licitación y adjudicar la ejecución de la consultoría y asistencia técnica: **"PARA LA ACTUACIÓN EN EL PARQUE LOS ÁLAMOS CONSISTENTE EN LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN DEL CENTRO DE INTERPRETACIÓN TEMÁTICO Y ORDENACIÓN DEL PARQUE DE LOS ÁLAMOS Y DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN DEL MERCADILLO MUNICIPAL"**, a la Empresa **JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.**, con CIF B-38416038, y domiciliada en C/ Príncipe Felipe Nº 36, 2ª Plta., San Andrés y Sauces, representada por D. Justo Fernández Duque, con DNI Nº 42.158.414-N, por importe de 156.000 € de los que 60.000 €, corresponden a la redacción del Proyecto de Ejecución del Centro de Interpretación Temático y Ordenación del Parque de Los Álamos y 96.000,00 €, a la redacción del Proyecto de Ejecución del Mercadillo Municipal, con un plazo de ejecución de 45 días para la redacción del Proyecto de Ejecución del Centro de Interpretación Temático y Ordenación del Parque de Los Álamos y 20 días para la redacción del Proyecto de Ejecución del Mercadillo Municipal, y de acuerdo a la propuesta técnica indicada en su oferta.

Segundo: Disponer el gasto con cargo a las partidas Nº 75162703 y 531.62706 del vigente Presupuesto General.

Tercero: Que se notifique al Contratista dentro del plazo de diez días la presente resolución de adjudicación del contrato, y se le requiera para que, dentro de los quince días, contados desde que se notifique la adjudicación, presente el documento que acredite haber constituido la garantía definitiva y se le cite para que concurra a formalizar el contrato en documento administrativo dentro del plazo de treinta días a contar desde el siguiente al de la notificación de la citada adjudicación. Igualmente se le notificará a los participantes en la licitación.

Breña Alta, a treinta y uno de mayo de dos mil siete.

El Alcalde.- Ante mí – La Secretaria Acctal. Fdo. Blas Bravo Pérez – Fdo.: María Yanes López.- Siguen firmas. Consta Sello de la Alcaldía.-

El 15 de junio de 2.007 se suscribe el CONTRATO ADMINISTRATIVO DE CONSULTORÍA Y ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA ACTUACIÓN EN EL PARQUE DE LOS ÁLAMOS, CONSISTENTE EN LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN DEL CENTRO DE INTERPRETACIÓN TEMÁTICO Y ORDENACIÓN DEL PARQUE DE LOS ÁLAMOS Y DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN DEL MERCADILLO MUNICIPAL. Suscriben el contrato D. Blas Bravo Pérez, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Breña Alta, y D. Justo Fernández Duque, en representación de la empresa Justo Fernández Duque, S.L.



DATOS GENERALES DEL PROYECTO “CENTRO DE INTERPRETACIÓN TEMÁTICO Y ORDENACIÓN DEL PARQUE DE LOS ÁLAMOS”.

3. PROMOTOR.

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE BREÑA ALTA
CIF P-3800800 I
DOMICILIO: C/ BLAS PÉREZ Nº 1 – SAN PEDRO – BREÑA ALTA
TELÉFONO: 922 437 009

4. SITUACIÓN. CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR: TOPOGRAFÍA, SUELO, FORMA Y LINDEROS.

El área de actuación comprende el espacio resultante de la canalización y relleno del Barranco de Los Álamos, en el tramo de contacto entre los núcleos de San Pedro y El Porvenir.

Su delimitación viene dada por el trazado actual de la Carretera LP-202, y el nuevo trazado previsto, que dispone de Proyecto de Ejecución aprobado y con financiación.

Topográficamente se conforma como una plataforma horizontal, que en el lateral Este habrá de recrecerse y estabilizarse para la sustentación de la nueva carretera prevista.

Desde la óptica de la ordenación prevista para la conurbación San Pedro-El Porvenir-Buenavista, este espacio desempeña un doble rol de gran importancia en el modelo y propuesta urbana, contenido en el Plan General de Ordenación aprobado inicialmente y sometido a información pública, recientemente. Por una parte representa el nexo de unión y articulación del tejido urbano de San Pedro y El Porvenir-Buenavista, tendente a la obtención de la necesaria continuidad y trabazón funcional. En segundo lugar, adquiere el papel de segunda centralidad del ámbito urbano de San Pedro, cuyo modelo de ordenación se ha basado en la centralidad compuesta por la Plaza de Bujaz y su entorno institucional, con la nueva propuesta de peatonalización, y el sistema dotacional de Los Álamos, ambos conectados por la C/ 30 de Mayo, cuya recualificación se plantea asimismo en el P.G.O.

De la ordenación general propuesta para el Parque de Los Álamos, que ha resultado seleccionada por el Ayuntamiento de Breña Alta para su ejecución, resulta que el emplazamiento de las edificaciones destinadas a los Centros Temáticos del Puro y de Las Cruces, así como los espacios exteriores



directamente vinculados a los mismos: plazuela, jardines, accesos, etc., se sitúan en la zona norte del recinto delimitado, lo que es lo mismo el área situada a la derecha del acceso principal.

5. SITUACIÓN URBANÍSTICA

El municipio de Breña Alta se encuentra en la actualidad en proceso de Revisión de su Plan General de Ordenación, cuyo documento ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, y sometido a Información Pública para la presentación de alegaciones. Si bien dicho documento no tiene aún vigencia, se ha entendido que deben considerarse los condicionantes de ordenación previstos en el mismo.

Parque urbano de Los Álamos (LP-1.47) PU

1. Para la elaboración del proyecto de este parque se han de prever las siguientes condiciones:

- *Mantenimiento y regeneración del cauce superior del barranco, introduciendo itinerarios peatonales para su disfrute, ajardinamiento mediante especies vegetales autóctonas adecuadas al enclave y recuperación de las terrazas de cultivo existentes.*
- *Tratamiento de borde con la Travesía Urbana LP-123 y con la trama urbana de contacto.*
- *Creación de un itinerario interior para el paseo directamente vinculado a áreas ajardinadas y alineaciones de árboles.*
- *Previsión de un parque infantil cuya superficie ha de ser superior a 300 m², debiéndose inscribir un círculo de 20 m. de diámetro mínimo.*
- *Previsión de una zona lúdica y de ocio, conformada mediante una edificación exenta de una planta, de superficie construida no mayor de 200 m², dotada de servicios sanitarios, con espacio exterior pavimentado y en sombra mediante árboles y pérgolas.*
- *Creación de una lámina de agua no menor de 400 m².*
- *Dotación de mobiliario urbano acorde con el carácter del parque, que incluye los bancos, las papeleras, las luminarias de alumbrado público, la señalización, etc....*
- *Se evitará la creación de espacios residuales o escondidos desconectados de la funcionalidad general del parque.*
- *Se prestará especial atención a los aspectos relativos a la peligrosidad y el vandalismo.*
- *Se ha de resolver, al menos en el 50 % de la superficie del parque, el uso sin barreras arquitectónicas.*
- *En el subsuelo del parque han de preverse una dotación de al menos 400 plazas de aparcamientos.*
- *Se podrá incluir algún equipamiento de carácter socio-cultural, cuyo emplazamiento dentro del parque, habrá de realizarse en la zona superior y de un modo totalmente integrado, es decir, recurriéndose por ejemplo, a soluciones semienterradas con cubiertas ajardinadas.*
- *Se permiten las explanaciones y abancalamientos siempre que no se produzcan desniveles respecto a las rasantes naturales del terreno mayores de 3 m. Los*



muros de contención que se generen deberán ser de mampostería de piedra del lugar, o bien revestidos mediante trasdosados, igualmente de mampostería de piedra del lugar.

- *La superficie de pavimento duro, entendiéndose por tal los que no sean de tierra natural, no superará el 30 % de la superficie total del parque.*

2. *Las obras de complemento de la urbanización, mejora viaria, dotación de aparcamientos, y en general todas aquellas actuaciones urbanísticas aisladas no previstas específicamente en este Plan General, al no ser convenientes la delimitación de unidades de actuación, conforme al Art. 145 TRLotc-Lenac, se llevarán a cabo mediante obras públicas ordinarias, cuya financiación se realizará mediante expedientes de contribuciones especiales, impuestas a los titulares del suelo beneficiados especialmente por dichas obras, conforme a la legislación local de aplicación.*

El suelo preciso para dichas obras resultante de la ordenación pormenorizada prevista, se obtendrá por:

- *Cesión gratuita en virtud de Convenio Urbanístico.*
- *Expropiación.*
- *Ocupación directa.*

3. *El ámbito de Suelo Urbano de interés cultural (SUCUIR) delimitado en el entorno de la iglesia de San Pedro, el edificio del Ayuntamiento y el Centro Cultural “Casa Panchito”, habrá de ordenarse conjuntamente con el Espacio Libre Público LP-1.40, mediante un Plan Especial de Protección y Ordenación que prestará especial importancia a:*

- *Previsión de un área de juego para niños.*
- *Articulación del Espacio Libre con el Equipamiento Socio-Cultural E-SOC-1.4, así como con el ámbito (SUCUIR).*
- *Exhaustiva resolución de las barreras arquitectónicas.*
- *Mobiliario urbano acorde con el carácter de centralidad municipal que adquiere esta zona en la ordenación.*
- *Dotación de aparcamientos subterráneos en cuantía no inferior a 500 plazas.*
- *Dotación de superficie comercial no superior a 2.500 m².*
- *Estudio de soleamiento y previsión de espacios protegidos de sombra*

4. *La conexión viaria entre el Parque de Los Álamos y la nueva centralidad de la plaza de Bujaz a través de la calle Treinta de Mayo, se ha de redefinir, en tanto, constituye el eje principal que estructura el modelo de doble centralidad adoptada para el núcleo de San Pedro.*

5. *Se ha de prestar especial atención al diseño arquitectónico de los espacios de borde de la trama urbana fundamentalmente sobre el barranco de Los Álamos y sobre el de Aguacencio-El Llanito.*

6. *Las manzanas RI-1.34, RI-1.25, RI-1.58, RAB-1.8, RE-1.2, RSE-1.5(p), RSE-1.6 (p), serán objeto de Estudio de Detalle para su reordenación volumétrica y/o integración paisajística, previamente a su edificación*

Toda vez que la adjudicación del Concurso de la actuación en el Parque de Los Álamos, se ha producido con posterioridad a la Aprobación Inicial del PGO y su



sometimiento a consulta pública para alegaciones, y dado que aún no se han resuelto las mismas por el Ayuntamiento pleno, se entiende que la presente propuesta de ordenación, que ha resultado adjudicataria, ha de recogerse en el documento que resulte aprobado provisionalmente.

6. PROGRAMA DE NECESIDADES.

El Parque Los Álamos cuenta con una superficie total de 13.029 m² y la actuación en el mismo comprende:

1. El Proyecto de Ejecución del Centro de Interpretación Temático y Ordenación del Parque, el cual se organiza, asimismo, en dos bloques diferenciados:

A) Centro de Interpretación Temático que contará con una superficie construida total (indicación orientativa) de 900 m², para un número aproximado de 50.000 visitantes al año. Dicho Centro, a su vez se integra por:

a) El Centro temático del puro: deberá contar con una superficie construida total (indicación orientativa) de 750 m², y estará destinado a contar la historia, tradición y elaboración del puro en el municipio de Breña Alta. Organizándose, asimismo, en las siguientes dependencias: Cuatro salas; con una superficie útil aproximada de 80 m² cada una de ellas.

Tienda; con una superficie útil aproximada de 35 m².

Oficinas, servicios, almacén, etc.

b) El Centro Temático de las Cruces: deberá contar con una superficie útil aproximada de 175 m², y se destinará a dar a conocer la tradición de la Fiesta de La Cruz en el Municipio de Breña Alta.

B) Ordenación del Parque; que debe englobar:

- Parque infantil y zona de juego.
- Zonas de actividad para mayores.
- Itinerario interior para el paseo peatonal directamente vinculado a áreas ajardinadas y alineaciones de árboles.
- Aseos públicos.
- Plaza.
- Jardines con flora y vegetación autóctona.
- Dotación de aparcamientos.
- Cerramiento y tratamiento de perímetro.

En todo caso, la actuación en el Parque de los Álamos queda sujeta a las siguientes condiciones:

- El retranqueo con respecto a la alineación del nuevo trazado de la carretera LP-202 (antes LP-123) será como mínimo de 7,50 m.



- Se dotará de mobiliario urbano acorde con el carácter del parque, que incluye los bancos, papeleras, las luminarias de alumbrado público, la señalización, etc.
- Se evitará la creación de espacios residuales o escondidos desconectados de la funcionalidad general del parque.
- Se prestará especial atención a los aspectos relativos a la seguridad para el usuario y el vandalismo.
- Se ha de garantizar la accesibilidad y uso del parque por personas de movilidad reducida.
- La altura máxima será de dos plantas y 8 metros.
- Ha de preverse acceso rodado a lo largo de la Calle La Habana hasta la Calle Severo Ochoa.

Desde el punto de vista socioeconómico, la actuación prevista ha de intervenir en tres direcciones muy claras, dirigidas a la mejora de la calidad de vida de los habitantes de Breña Alta; a la aportación modesta, pero significativa contribución, en la dinamización turística del municipio y en la potenciación y consolidación del modelo turístico insular y comarcal, y por último, contribuye a la necesaria diversificación económica municipal, generación de puestos de trabajos y aportación de servicios cualificados.

7. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

7.1. ASPECTOS GENERALES

El área acotada para este proyecto comprende la parte inferior del Parque Urbano (LP-1.47) PU, previsto en la ordenación pormenorizada del ámbito urbano San Pedro-El Porvenir-Buenavista de la Revisión del P.G.O. de Breña Alta aprobado inicialmente, quedando para una segunda fase la zona superior del tramo de la vaguada del Barranco de Los Álamos delimitado por encima de la zona de actuación. Asimismo, en el área de vaguada colindante con el presente proyecto, aguas abajo, se ha previsto un sistema general de espacio libre público denominado "Parque Lineal Barranco de Los Álamos. SG-LP2".

La conformación perimetral del espacio de intervención se produce mediante viario urbano: Por el poniente, Norte y Sur, calles previstas sobre la traza de la actual Carretera LP-202, y por el naciente, el tramo rectificado de la Carretera LP-202 en el Barranco de Los Álamos, entre San Pedro y El Porvenir, por lo que la primera decisión proyectual adoptada consistió en **generar un recinto** vallado, con accesos perfectamente establecidos, y con un grado de control funcional y de gestión elevado.

El programa funcional propuesto en este proyecto de ejecución "Centro de Interpretación Temático y Ordenación del Parque de Los Álamos", se basa en tres usos principales, cuyo reto básico de diseño reside en la **adecuada articulación, coexistencia armónica y funcional, y facilidad coordinada en su gestión, vigilancia y mantenimiento**. Dichos usos son:



Museísticos: vinculados directamente al Plan de Dinamización del Producto Turístico de Breña Alta.

- Tematización e interpretación del puro, desde los aspectos netamente agrícolas, a los históricos, económicos, de elaboración y comercio inmediato.
- Tematización e interpretación de la tradición de la Fiesta de La Cruz, desde los aspectos históricos-culturales a los netamente artesanales.

Dotacionales: En tanto ha de incluirse en el recinto un parque urbano para ocio y esparcimiento de la población municipal e insular, que contenga al menos las siguientes zonas funcionales:

- Zona de parque infantil y área de juegos.
 - Zonas de actividad para mayores.
 - Itinerario interior para el paseo peatonal directamente vinculado a áreas ajardinadas y alineaciones de árboles.
 - Aseos públicos.
 - Zona de plaza para actividades polivalentes colectivas.
- **La entrada principal al recinto** se realiza desde la Travesía Urbana de la Carretera LP-202 (Tramo rectificado del Barranco de los Álamos), cuya sección viaria se compone de una calzada de dos carriles de 7,50 m. de anchura, con banda lateral de aparcamientos en línea, y sendas aceras laterales de 2,50 m., al poniente, y de 2,00 m. al naciente. Se prevé una línea de aparcamientos de autobuses, justamente enfrentada a la zona de entrada al recinto.
- Enfrentado a la entrada principal antedicha, se sitúa **la Plaza**, que actúa como un **gran espacio de distribución, susceptible a su vez de albergar determinados eventos colectivos**.
- A la derecha de la Plaza se sitúa en edificio del **Centro Temático del Puro**, concebido dentro de un palmeral de disposición geométrica, cuyo acceso se plantea desde un extremo a través de un recorrido flanqueado lateralmente por una plazuela organizada en torno a una fuente de agua tradicional y por una tapia de gran sobriedad. La salida del museo se realiza por el otro extremo, a través de una pequeña tienda, que se manifiesta en el conjunto edificatorio de un modo diferencial.
- En la zona izquierda o parte Sur del recinto, se sitúa, **a un nivel ligeramente inferior, abrigado por vegetación arbustiva, y flanqueado por un murete de contención de mampostería basáltica careada, el área destinada a juego y recreo para niños, parque infantil y zona de actividad para mayores**. La propuesta planteada consiste en la



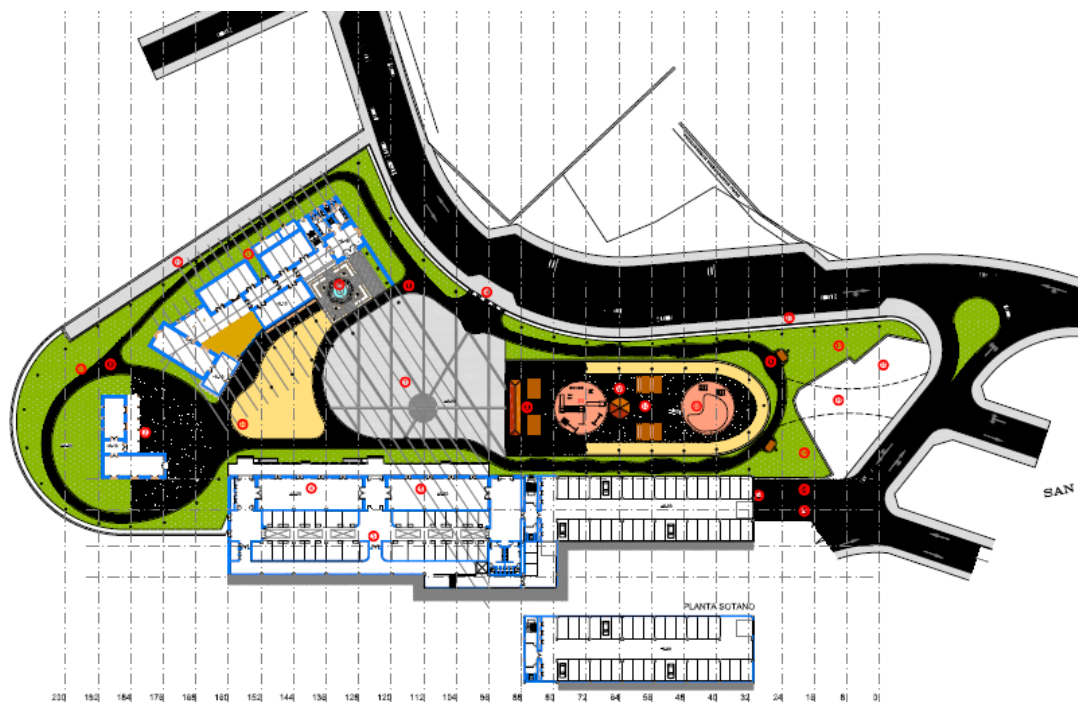
conformación de un claustro delimitado por vegetación arbustiva en todo su perímetro, a excepción del lateral Norte donde se sitúa una edificación, que articula este espacio con el de la Plaza, destinada a **Servicios Sanitarios en planta baja y un templo de música** proyectado con arquitectura de hierro, emulación de los equipamientos de plazas y parques del siglo XIX, en planta superior.

- Al fondo se sitúa el edificio del **mercadillo con los locales comerciales anexos**, cuyo destino, en principio, podría ser los de bodega, centro de artesanía, restaurante, etc. Este edificio, de dos alturas, de planta rectangular, se alinea, en continuidad con el edificio de aparcamientos, a la calle superior, conformando la fachada interior del recinto, y actuando como elemento de articulación entre dicha calle y el mismo. El mercadillo se dispone en la planta baja, con un triple acceso desde la Plaza, con objeto de dotarlo de la mayor interacción circulatoria posible. **Enfrentados al mercadillo se sitúan dos locales comerciales, con acceso y fachada principal a la Plaza, ambos dotados de soportal frontal de balcón, cuyo uso propuesto es el de bodega tradicional y centro de artesanía.** Ocupando parcialmente la planta alta, y con acceso directo desde la calle superior, se sitúan otros dos locales, cuyo uso propuesto es el de restaurantes. El espacio libre de cubierta de mercadillo se conforma como una plaza, dispuesta al mismo nivel que la calle, con vistas sobre el espacio interior del recinto.
- Alineados con la fachada principal del mercadillo, hacia el Sur, se sitúa el edificio de **aparcamientos**, de dos plantas de altura, con acceso directo independiente a cada planta desde la calle exterior Sur, con cubierta destinada igualmente a aparcamiento abierto. La fachada de esta edificación lineal termina de conformar por el poniente el recinto proyectado.
- Entre la salida del Centro Temático del Puro y el Mercadillo, con fachada principal hacia la Plaza, se sitúa el edificio del **Centro Temático de Las Cruces**, recogiendo la circulación de visitantes que salen del primer edificio, antes de proseguir hasta el Mercadillo Municipal y los locales comerciales anexos.
- La totalidad de zona del recinto se encuentra atravesada y comunicada perimetralmente por una **red de itinerarios peatonales**, proyectados totalmente horizontales, flanqueados lateralmente, en su mayor parte por vegetación arbustiva autóctona, y dotados de espacios laterales de descanso y meditación.
- **El cerramiento perimetral** del recinto se ha planteado mediante un murete de mampostería basáltica careada con núcleo hormigonado,



rematada en coronación con una losa de albardilla basáltica y vallado superior compuesto por elementos verticales metálicos de acero cortén.

PLANTA GENERAL





7.2. EL CENTRO TEMÁTICO DEL PURO.

La oferta arquitectónica planteada reside básicamente en la emulación de un caserío tradicional canario, compuestos por volúmenes limpios y austeros, articulados entre sí de forma directa, mediante espacios propios de la arquitectura doméstica canaria, tales como el zaguán de entrada, la galería, el corredor, el porche, el huerto tapiado, etc.

En la organización de los volúmenes adquiere especial importancia la determinación de un recorrido secuencial a través de las distintas áreas temáticas, así como el modo de entrar al edificio desde el exterior, periodo de preparación anímica del visitante, hasta la salida, que se realiza a través de una sugerente tienda de productos y útiles derivados del tabaco, reproduciendo una venta tradicional, cierre o despedida del recorrido.

Cada una de las áreas temáticas se plantea en un espacio rectangular, con entrada y salida independiente, conformado por paredes lisas revestidas con mortero de cal, pavimentos de losas basálticas o entablonado de madera y techo piramidal, de armazón de madera, formado por durmientes, limas, tiseras, caballete, escuadras, tirantes, forro de tablas, gualderas y cornisa.

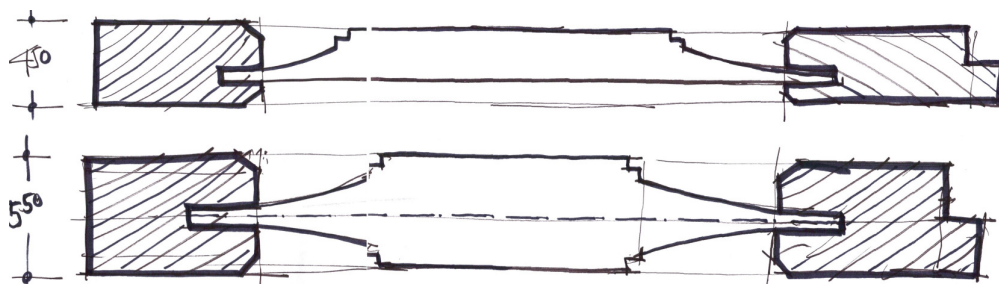
Las áreas temáticas propuestas, siguiendo la secuencia de recorrido son las siguientes:

- Acceso exterior. Desde la plaza, hacia la derecha del recinto según se entra, arranca un corto recorrido hasta la puerta de entrada al edificio. Su pavimento se prevé con losas basálticas. Se conforma lateralmente, por el naciente, por una alineación de palmeras canarias adosadas a una ancha tapia coronada a dos vertientes, y por el poniente, por un área ajardinada inserta en un geométrico palmeral, que deja ver **una pequeña plazuela organizada en torno a una fuente de agua** construida con piedra basáltica situada a la izquierda del portón de entrada.



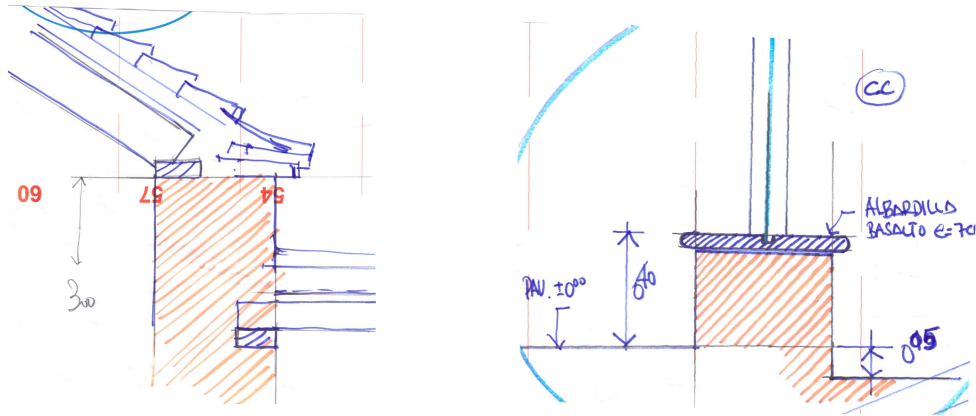


- El portón de entrada se concibe dentro de los arquetipos de la arquitectura académica institucional, cuya inserción en el sencillo lenguaje arquitectónico canario, generalmente resulta armonioso. Se propone un frontón de piedra basáltica rematado en cornisa, en el que se abre el hueco de puerta, mediante jambas sobresalientes y dintel de grandes dovelas, igualmente sobresalientes del plano de fachada.

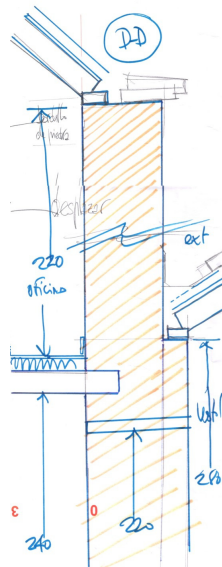


- El zaguán de entrada, de planta rectangular, con armazón piramidal de madera en techo, y pavimento de losas basálticas, del que arranca el recorrido museístico, así como los servicios sanitarios.
- A la primera sala denominada “La Historia del Tabaco”, se accede a través de una galería acristalada, abierta lateralmente a la plazuela exterior antedicha. De planta rectangular, de 12,00 x 6,00 m. El pavimento

se prevé de tarima de madera. Se proyectan dos puertas para entrada y salida independientes. El techo se proyecta mediante una armazón piramidal a cuatro aguas de madera, que sustenta exteriormente un tejado cerámico.



- Siguiendo el recorrido, se cruza un pequeño vestíbulo entre la salida de la sala anterior y la entrada a la segunda sala, destinada a los monocultivos. De planta rectangular, de 13,80 x 5,00 m. Igualmente con dos puertas para el ingreso y salida independientes. El pavimento se proyecta en losas de piedra basáltica aserrada. El techo se prevé igualmente mediante una armazón piramidal a cuatro aguas de madera, que sustenta exteriormente un tejado cerámico.



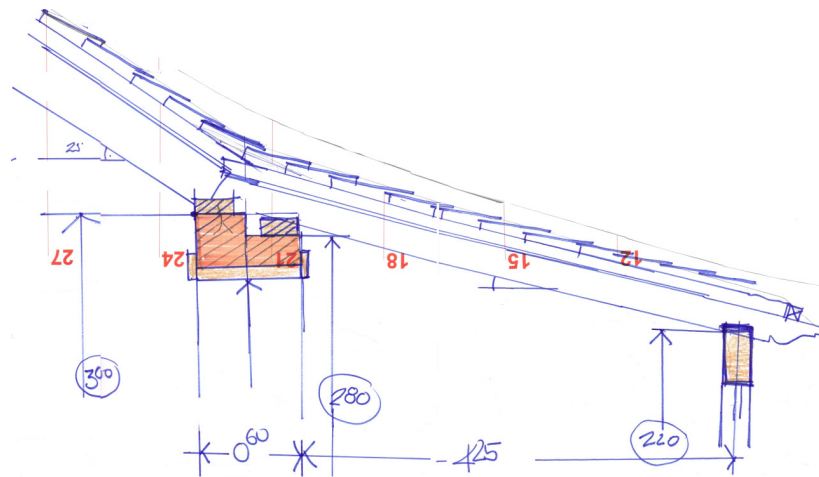
- A la tercera sala, destinada a la emigración, se accede desde la puerta de salida de la sala anterior, cruzando una galería cerrada. De planta rectangular, de 13,80 x 6,00 m., con dos puertas para el ingreso y salida independientes, y en este caso, con una ventana tradicional, situada entre



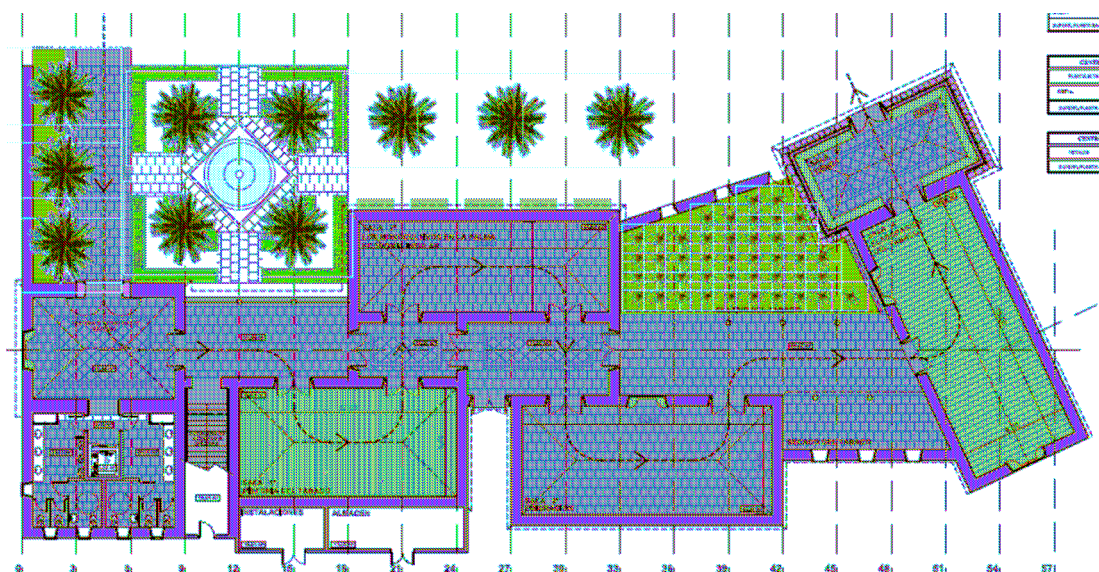
las dos puertas, con vistas a un porche abierto a un huerto tapiado destinado al cultivo del tabaco. El pavimento se proyecta en losas de piedra basáltica aserrada. El techo se prevé igualmente mediante una armazón piramidal a cuatro aguas de madera, que sustenta exteriormente un tejado cerámico.



- De la tercera sala se conecta directamente a un porche-galería, conformado por postes de madera, vigas y tiseras, con cubierta de teja, que conduce directamente a la cuarta sala destinada a la elaboración del tabaco. Dicho porche-galería se encuentra flanqueado lateralmente por el huerto antedicho, al Sur, o izquierda según se circula, y por la zona de secado del tabaco (secadero), a la derecha del itinerario. La cuarta sala se proyecta con pavimento de tarima de madera y techo de armazón piramidal de madera en este caso a dos aguas, que sustenta exteriormente un tejado cerámico.



- Finaliza el itinerario en el volumen destinado a tienda al que se accede directamente desde la sala cuarta por una puerta, enfrentándose la salida a la puerta de ingreso. Interiormente, se proyecta mediante un pavimento de losas basálticas según despiece de planos, techo de armazón piramidal a cuatro aguas de madera, que sustenta exteriormente un tejado cerámico y laterales formados por alhacenas con hojas acristaladas de madera, al estilo de las existentes en las ventas tradicionales existentes hasta hace dos décadas.
- La salida se realiza directamente al exterior, encontrándonos a la izquierda el palmeral envuelto en un amplio jardín de vegetación autóctona, que nos deja ver al fondo la plazuela con la fuente, y a la derecha, el itinerario que nos conduce al edificio del Centro Temático de Las Cruces





7.3. EL CENTRO TEMÁTICO DE LAS CRUCES.

Continuando con la filosofía que impregna la totalidad de la propuesta, que no es otra que la recreación de un espacio urbano tradicional canario, estructurado en torno a una plaza envuelta por edificaciones que reproducen arquetipos de la arquitectura insular, la edificación propuesta para albergar el Centro Temático de Las Cruces, reproduce lo que pudiera ser un pequeño oratorio al que se le adosa un volumen polivalente con un porche de acceso y estancia, abierto a la plaza central.

La edificación planteada se compone de dos volúmenes de planta rectangular, dispuestos en "L", abierta a la Plaza y recogiendo la circulación o recorrido que proviene de la salida del Centro Temático del Puro.

El volumen de la izquierda, es de mayor altura, que independientemente de responder a la imagen de la arquitectura religiosa, resuelve las necesidades

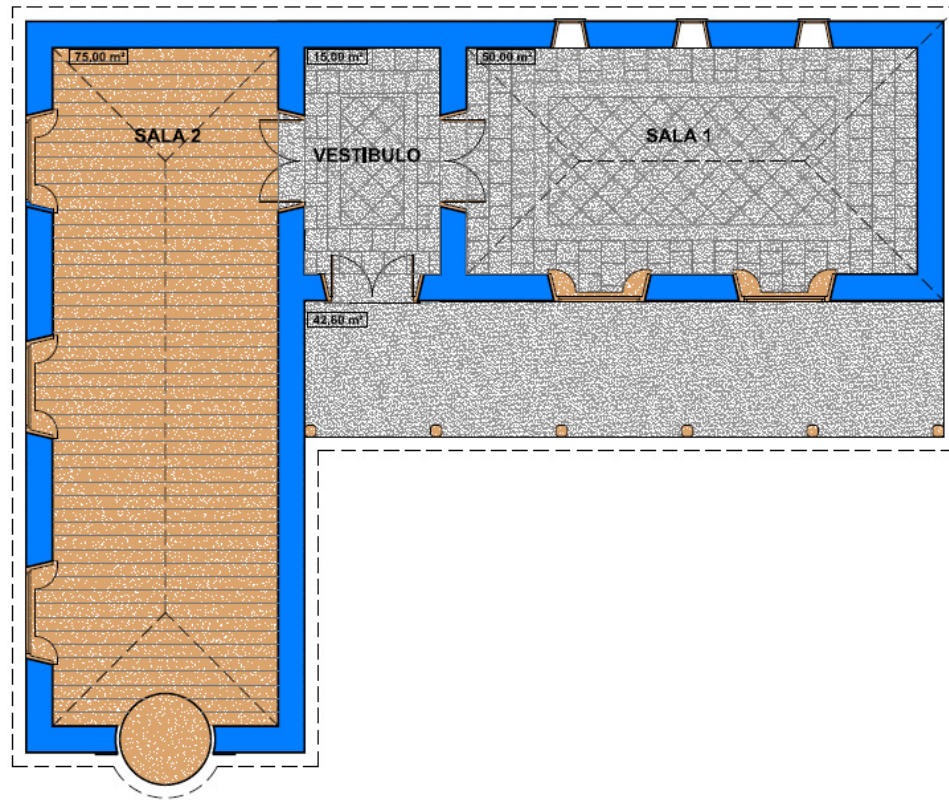


volumétricas para la colocación de cruces, y el de la derecha mantiene las proporciones habituales de los espacios arquitectónicos canarios, destinándose a la interpretación de los elementos artesanales relacionados con esta tradición de enrame de cruces. Ambos volúmenes se articulan mediante un vestíbulo o zaguán de entrada, desde el que se accede a cada una de las dos salas.

El acceso se plantea a través de un gran porche tradicional, de 3,00 m.de ancho por 14,00 m. de longitud, construido por tanto, en madera mediante postes, apoyados en “basas” de piedra basáltica y coronados en zapatas para el apoyo de la viga frontal, durmiente embutida en la fábrica de fondo, tiseras inclinadas a un agua entre la durmiente y la viga frontal, y el forro de tablas que sustenta directamente el tejado.

Cada una de las salas tiene planta rectangular, la destinada a los aspectos artesanales de las cruces, de 10,00 x 5,00 m., se plantea con pavimento de tarima de madera, con entrada y salida por la misma puerta desde el zaguán, por tanto, con recorrido circular en el interior de la sala, mientras la segunda, de 15,00 x 5,00 m., la destinada a los aspectos históricos e interpretativos de la tradición, se prevé con pavimento de losas basálticas, al igual que el zaguán (3,00 x 5,00 m.), y dotada igualmente de una sola puerta. Ambas salas se cubren mediante armazón piramidal de madera a cuatro aguas, que sustenta exteriormente un tejado cerámico, mientras que en el zaguán se prevé un techo plano de losa sustentada sobre vigas de madera y soallado.

Como aspecto relevante de la propuesta, destaca la proyectación de una hornacina construida en piedra basáltica, sobre el hastial del poniente de la sala-oratorio, visible desde la Plaza, que albergaría una cruz permanentemente enramada. Dicha hornacina estaría dotada de un torno giratorio, de modo tal, que la cruz sea visible desde el interior y el exterior. Se trataría de utilizar la cruz exteriormente durante la celebración de la fiesta y de forma permanente dentro del museo.



7.4. EL PARQUE

Dentro del recinto, se plantea, requerido por el programa de necesidades municipal, un parque que contenga una zona de juegos infantiles, otra para las personas mayores, un itinerario interior para el paseo peatonal



directamente vinculado a áreas ajardinadas y arbolado y una dotación de aseos públicos. También se requiere que este espacio abierto se encuentre cerrado, si bien en nuestra propuesta se plantea el cierre total del recinto, donde el parque constituye un elemento más del conjunto. También se plantea en dicho programa de necesidades la generación de una plaza, que en este planteamiento, tal como se ha dicho anteriormente, constituye el espacio central, articulador y distribuidor de la totalidad del conjunto, directamente enfrentado a la entrada principal, rodeado por todas las edificaciones proyectadas.

El espacio de ocio y recreo, tanto de niños como de mayores se emplaza en la parte Sur del recinto, en una plataforma horizontal, situada a un nivel ligeramente inferior respecto a la plataforma de plaza central y espacios perimetrales. Se conforma pues, como una zona ligeramente deprimida, rodeada por vegetación arbustiva y jardinería, a modo de abrigo, conformando un claustro formado por muros perimetrales de contención de mampostería hormigonada, a excepción del lateral Norte donde se sitúa una edificación, que articula este espacio con la plaza central, destinada a servicios sanitarios en planta baja y un templete de música en planta superior, proyectado con arquitectura de hierro. El acceso a dicho espacio se plantea desde la plaza central a través de dos rampas tendidas de pendiente inferior al 7%.

Respecto a los itinerarios peatonales se plantea uno principal que rodea perimetralmente al recinto, que en su mayor parte se encuentra inmerso en jardinería y alineaciones arbustivas, pasando frontalmente por la fachada principal del mercadillo municipal, frente a la su balconada, y flanqueando la plaza central por su lado del poniente o fondo. Dentro de la propuesta de itinerarios interiores se plantean otros ramales transversales, tales como el que atraviesa el palmeral proyectado frente al Centro Temático del Puro, lateral norte de la plaza central, o el que envuelve al edificio del Centro Temático de las Cruces.



7.5. EL CERRAMIENTO EXTERIOR DEL RECINTO.

El cerramiento del recinto se ha planteado mediante un murete de mampostería basáltica careada con núcleo hormigonado, rematada en coronación con una losa de albardilla basáltica y vallado superior compuesto por elementos verticales metálicos de acero cortén, a modo de expresiva palizada, que ponga en valor la reproducción planteada de portón tradicional en la entrada principal. Interiormente, esta solución de cerramiento, se completa con una perfecta alineación de palmeras canarias, que acompañan el cierre del recinto en la Travesía Urbana de la Ctra. LP-202 y en la Calle La Habana.

La propuesta de jardinería planteada consiste en la creación de un jardín didáctico de vegetación autóctona, distribuido en las zonas previstas al efecto en el interior del recinto.



7.6. EL MOBILIARIO URBANO.

El mobiliario urbano previsto consistente en:

- Señalización general del recinto.
- Señalización de jardinería didáctica.
- Luminarias.
- Balizas.
- Bancos.
- Mesas de actividades.
- Pérgolas de sombra.
- Papeleras.



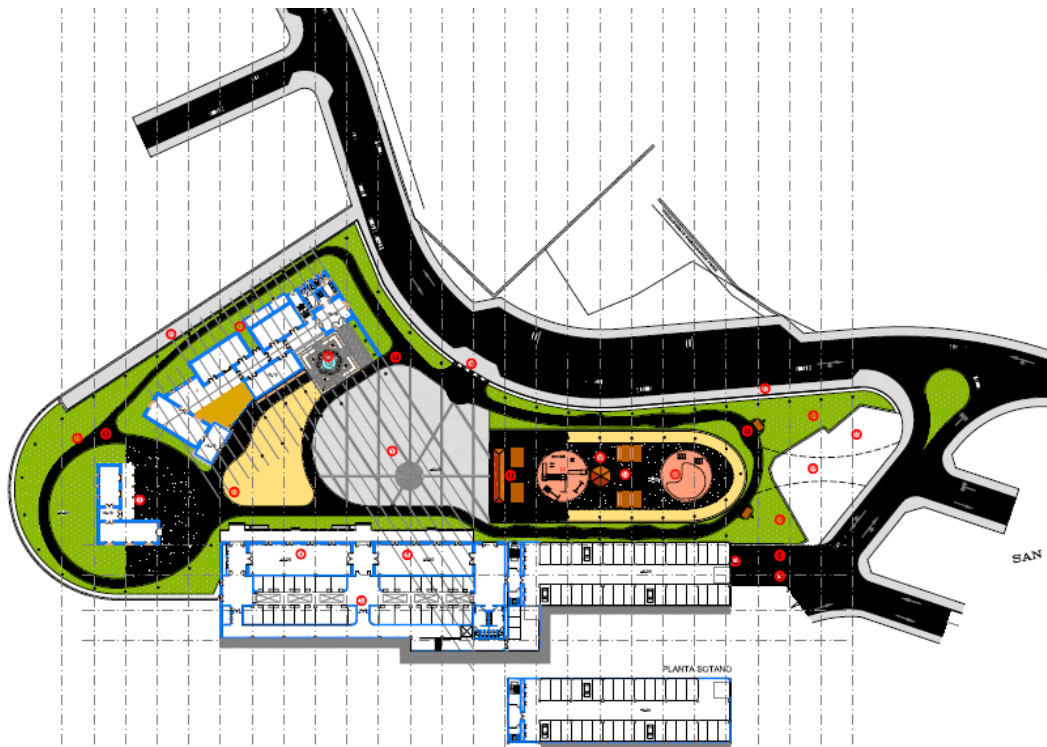
- Mesas de ajedrez.
- Rocódromo.
- Pista de patinaje.

8. FUTURA INTEGRACIÓN CON LA TRAMA URBANA DE SAN PEDRO. UN OBJETIVO IRRENUNCIABLE.

El límite Sur del recinto lo constituye la parcela e instalaciones de servicio de vehículos y venta de combustibles, que la empresa Cepsa tiene en el núcleo de San Pedro. Constituye una clara inadecuación urbanística que el nuevo Plan General ha previsto superar mediante el establecimiento de situación de fuera de Ordenación.

En ese límite Sur del recinto de “Los Álamos” terminan las tres calles principales de la trama urbana: la Calle 30 de Mayo o Travesía Urbana de la Carretera Urbana LP-202, la Calle Elías Pérez González y la Calle Venezuela, enfrentándose todas ellas a esta gasolinera, que por otra parte tapona totalmente la posible conexión del Parque de Los Álamos con dicha trama y por tanto, con el núcleo urbano.

La propuesta planteada ha considerado dicha conexión, que esperamos se produzca en un futuro no muy lejano, debiendo proponer el ayuntamiento su reubicación.





9. REQUISITOS BÁSICOS RELATIVOS A LA FUNCIONALIDAD

1. Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el recinto y los edificios:

- Se plantea un número aproximado de 50.000 visitantes al año a los centros temáticos, independientemente de la afluencia diaria al mercadillo y locales comerciales anexos, así como los usuarios del parque urbano.

La propuesta de disposición de los distintos edificios y áreas de actividad al aire libre, se organiza entorno a un gran espacio abierto de plaza, que actúa como gran distribuidor de los flujos, así como receptora de determinados eventos puntuales que pudieran albergar estas dotaciones.

Interiormente, cada uno de los edificios se organiza mediante esquemas de circulación muy claros. Los espacios de estancia se plantean totalmente abiertos al espacio exterior, de modo tal, que se produce una interrelación entre las áreas abiertas externas y los habitáculos de los edificios.

La organización de los espacios exteriores se plantea en dos plataformas totalmente horizontales, conectadas entre sí mediante rampas de pendiente inferior al 7%. La totalidad de los espacios exteriores: áreas de ocio y recreo, zonas ajardinadas y plazas, se realizan mediante un sistema de itinerarios peatonales diversos, cualificados generalmente por la vegetación y arbolado, como por la propia arquitectura y el mobiliario urbano.

- Esta dotación pública, que comprende tanto servicios culturales como de ocio y esparcimiento, contiene todos los servicios básicos.
2. Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el recinto y los edificios en los términos previstos en su normativa específica.
 - El acceso y circulación por el recinto y los edificios está proyectado de tal manera para que sea accesible a personas con movilidad reducida, estando, en todo lo que se refiere a accesibilidad, a lo dispuesto por el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.
 3. Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.
 - Se han proyectado los edificios de tal manera, que se garanticen los servicios de telecomunicación (conforme al D. Ley 1/1998, de 27 de Febrero sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicación), así como de telefonía y audiovisuales.



10. REQUISITOS BÁSICOS RELATIVOS A LA SEGURIDAD:

1. Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en los edificios, o partes de los mismos, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad.
 - Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural para las edificaciones que nos ocupa son principalmente: resistencia mecánica y estabilidad, seguridad, durabilidad, economía, facilidad constructiva, modulación y posibilidades de mercado.
2. Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el recinto y los edificios en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes, si los hubiere, y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
 - Condiciones urbanísticas: el recinto y los edificios son de fácil acceso para los bomberos. El espacio exterior inmediatamente próximo cumple las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción de incendios.
 - Todos los elementos estructurales son resistentes al fuego durante un tiempo superior al sector de incendio de mayor resistencia.
 - El acceso está garantizado ya que los huecos cumplen las condiciones de separación.
 - No se produce incompatibilidad de usos.
 - No se colocará ningún tipo de material que por su baja resistencia al fuego, combustibilidad o toxicidad pueda perjudicar la seguridad del edificio o la de sus ocupantes.
3. Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del recinto y los edificios no suponga riesgo de accidente para las personas.
 - La configuración de los espacios, los elementos fijos y móviles que se instalen en el recinto y los edificios, se proyectarán de tal manera que puedan ser usados para los fines previstos dentro de las limitaciones de uso del edificio que se describen más adelante sin que suponga riesgo de accidentes para los usuarios del mismo.

11. REQUISITOS BÁSICOS RELATIVOS A LA HABITABILIDAD DEL RECINTO Y LOS EDIFICIOS:

1. Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanciedad en el ambiente interior de los edificios y que éstos no deterioren el medio



ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

- Los edificios reúnen los requisitos de habitabilidad, salubridad, ahorro energético y funcionalidad exigidos para este uso.
 - El conjunto de las edificaciones proyectadas disponen de medios que impiden la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones, y dispone de medios para impedir su penetración o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños.
 - Los edificios disponen de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida.
 - Los edificios disponen de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante su uso normal, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.
 - Los edificios disponen de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del agua.
 - Los edificios disponen de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas de forma independiente con las precipitaciones atmosféricas.
2. Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
- Todos los elementos constructivos verticales y horizontales cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.
3. Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización de los edificios.
- Los edificios proyectados disponen de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima del municipio de Breña Alta, del uso previsto y del régimen de verano y de invierno.



- Las características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, permiten la reducción del riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar las características de la envolvente.
- Se ha tenido en cuenta especialmente el tratamiento de los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.
- Los edificios proyectados disponen de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones.
- La demanda de agua caliente sanitaria se cubrirá en parte mediante la incorporación de un sistema de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente de los edificios.

12. CUMPLIMIENTO DE OTRAS NORMATIVAS ESPECÍFICAS:

- Se cumple con las prescripciones de la Instrucción de hormigón estructural y se complementan sus determinaciones con los Documentos Básicos de Seguridad Estructural (**EHE'99**).
- Se cumple con los parámetros exigidos por la Norma de construcción sismorresistente y que se justifican en la memoria de estructuras del proyecto de ejecución (**NCSE'00**).
- Se cumple con la Instrucción para el proyecto y la ejecución de forjados unidireccionales de hormigón estructural realizados con elementos prefabricados (**EFHE**).
- Condiciones acústicas en los edificios (**CA'88**).
- Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios y sus instrucciones técnicas complementarias. R.D.1751/1998 (**RITE**).
- Se cumple con el Decreto 117/2006 de habitabilidad
- Se cumple con el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.
- Se cumple con las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal de Breña Alta.



13. SUPERFICIES.

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES DE OCUPACIÓN

CONCEPTO	SUPERFICIE
— Sup. Ocupación Centro Temático del Puro.....	741,00 m ²
— Sup. Ocupación Centro Temático de Las Cruces.....	183,00 m ²
— Sup. Ocupación Mercadillo municipal y loc. Comerc. anexos	1.078,00 m ²
— Sup. Ocupación Edf. Aparcamientos.....	1.078,00 m ²
— Sup. Ocupación Edf. Templete de música.....	42,00 m ²
— Sup. Ocupación Parque infantil y zona de actividades.....	794,00 m ²
— Sup. Ocupación Itinerarios peatonales.....	1.888,00 m ²
— Sup. Ocupación Plaza Central.....	1.313,00 m ²
— Sup. Ocupación Plaza de La Cruz.....	216,00 m ²
— Sup. Ocupación Plaza del Museo del Puro.....	438,00 m ²
— Sup. Ocupación rampas de acceso al edf. Aparcamientos....	267,00 m ²
— Sup. Ocupación zonas ajardinadas.....	4.356,00 M ²
SUPERFICIE TOTAL DEL RECINTO	12.394,00 M²



CENTRO TEMÁTICO DEL PURO

PLANTA BAJA	SUP. ÚTIL	SUP. CONSTRUIDA
— Vestíbulo y control de acceso.....	43,68 m ²	
— Pasillo 1.....	33,95 m ²	
— Pasillo 2.....	16,20 m ²	
— Pasillo 3.....	31,20 m ²	
— Sala 1.....	72,00 m ²	
— Sala 2.....	69,00 m ²	
— Sala 3.....	82,80 m ²	
— Sala para el secado del tabaco.....	96,87 m ²	
— Sala para la elaboración del tabaco.....	90,60 m ²	
— Tienda.....	42,32 m ²	
— Vestíbulo.....	4,16 m ²	
— Tienda.....	3,24 m ²	
— Ascensor.....	20,33 m ²	
— Aseos caballeros.....	20,33 m ²	
— Cuarto de instalaciones.....	10,81 m ²	
— Almacén.....	17,25 m ²	
SUPERF. PLANTA BAJA	654,74 M²	838,58 M²
PLANTA ALTA	SUP. ÚTIL	SUP. CONSTRUIDA
— Oficina.....	50,00 m ²	
SUPERF. PLANTA ALTA	50,00 M²	74,87 M²
SUPERFICIES TOTALES	704,74 M²	913,45 M²

La **superficie útil** del Centro Temático del Puro asciende a la cantidad de **SETECIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS CON SETENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS (704,74 M²)**.

La superficie construida del Centro Temático del Puro asciende a la cantidad de **NOVECIENTOS TRECE METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (913,45 M²)**.



CENTRO TEMÁTICO DE LAS CRUCES

CENTRO TEMÁTICO DE LAS CRUCES	SUP. ÚTIL	SUP. CONSTRUIDA
— Vestíbulo.....	15,00 m ²	
— Sala 1	75,00 m ²	
— Sala 2.....	50,00 m ²	
— Porche.....	42,60 m ²	
SUPERFICIE TOTAL	182,60 M²	232,11 M²

La **superficie útil** del Centro Temático de Las Cruces asciende a la cantidad de **CIENTO OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON SESENTA DECÍMETROS CUADRADOS (182,60 M²)**.

La superficie construida del Centro Temático de Las Cruces asciende a la cantidad de **DOSCIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS CON ONCE DECÍMETROS CUADRADOS (232,11 M²)**.

14. PRESUPUESTO

El presupuesto de Ejecución Material asciende a la cantidad de **UN MILLÓN CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTISÉIS CON ONCE CÉNTIMOS DE EURO (1.149.626,11 €)**

El presupuesto de Contrata asciende a la cantidad de **UN MILLÓN CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON TRES CÉNTIMOS DE EURO (1.472.671,03 €)**



SEPARATA 3ª

15) DESCRIPCION DE UNIDADES DE OBRA A EJECUTAR EN ESTA PRIMERA FASE DENOMINADA CENTRO TEMÁTICO DE LAS CRUCES, SALA DE ELABORACIÓN Y TIENDA DEL CENTRO TEMÁTICO DEL PURO.

A.1. MOVIMIENTO DE TIERRAS.

Dadas las características del solar, así como los requerimientos planteados por la propiedad, se hace preciso el movimiento de tierras de poca entidad para la ubicación del edificio proyectado sobre un terreno prácticamente horizontal, resultado del relleno del Barranco de Los Álamos. Dada la naturaleza del material aportado se hace necesario retirar una profundidad en torno a un metro en la ocupación de las edificaciones, para después generar un firme artificial por compactación, que constituya el apoyo del sistema de cimentación proyectada.

Se realizarán todas las excavaciones necesarias para adecuar el terreno de las rasantes previstas en el Proyecto de Ejecución, según los perfiles y datos que se reflejan en los planos y mediciones. Consisten en obras de EXCAVACIÓN, cuya ejecución se realizará tal como se prescribe a continuación.

EXCAVACIÓN.

a) Descripción. Comprende este trabajo todas las operaciones necesarias para el desmonte de la zona afectada por los perfiles de proyecto, incluyendo los cajeados de zanjas y zapatas así como las zonas de préstamos previstos o autorizados que puedan necesitarse para encachados de cimentación, con el consiguiente transporte de los productos removidos a depósito o lugar de empleo.

b) Materiales. El material procedente de zonas de préstamo para encachados deberá de ser aprobado por el Arquitecto Director o la Propiedad, de acuerdo con lo requisitos exigidos al uso que se destina y en todo caso los préstamos serán tierras de buena calidad o mejor cualesquiera de los grupos A-1, A-2 ó A-3, de la clasificación del P.R.A. (Public Roads Administration).



c) Ejecución.

. **Limpieza y Desbroce.** Antes de comenzar las excavaciones, será necesario limpiar y desbrozar la zona afectada de árboles, arbustos, matorrales y posibles cultivos.

. **Material no aceptables.** Si se encuentra material no aceptable en el solar, el adjudicatario deberá excavar tal material de acuerdo con las órdenes del Arquitecto Director y rellenar dichas áreas con material adecuado.

A tal efecto y salvo prescripción en contrato del Arquitecto Director o la Propiedad, se entenderá por material inadecuado el que posea una o varias de las siguientes características determinadas, según se detalla en las "Normas de Ensayo del Laboratorio del Transporte y Mecánica del Suelo":

- Contenido en materia orgánica, superior al cuatro por ciento (4%), en peso.
- Índice C.B.R. (Californian Bearin Ratio) menor de cinco (5).
- Hincamiento determinado durante el ensayo C.B.R. mayor del dos por ciento (2%).

. **Equipo necesario.** El equipo necesario para la ejecución de las obras habrá de ser propuesto por el Contratista, teniendo en cuenta las condiciones exigidas en este Pliego y el cumplimiento de los plazos fijados en el plan de ejecución de las obras, y deberá ser aprobado por el Arquitecto Director o la Propiedad.

. **Medición y abono.** La excavación se abonará por metros cúbicos (m³). medidos sobre los planos de perfiles transversales, una vez comprobado que dichos perfiles son correctos, en el caso de explanación.

En este precio se encuentra comprendido el coste de todas las operaciones, equipos, herramientas e imprevistos necesarios para ejecutar dicha unidad, incluyéndose en el mismo desbroce y la limpieza de la zona afectada, agotamientos, entibaciones, transporte y depósito en caballeros de las tierras sobrantes, si las hubiese, con la indemnización en terrenos para colocarlas, así como el refino y acabado de taludes de toda clase.

TERRAPLEN.

a) Descripción. Esta unidad se encuentra constituida por la extensión y compactación de suelos procedentes de las excavaciones realizadas en la obra, o de los préstamos que se definan en los Planos o se autoricen por la Dirección de Obras.

b) Materiales. Cumplirán las condiciones para suelos adecuados especificados en el P.P.T.G.

En cuanto a la composición granulométrica, carecerá de elementos superiores a un tamaño de diez centímetros (10 cm.), y su cernido por el tamiz 0,080 UNE será inferior al treinta y cinco por ciento (< 35%) en peso.

Su límite líquido será inferior a cuarenta (L.L. < 40).



El contenido en materia orgánica será inferior al uno por ciento (M.O. < 1%).

El índice C.B.R. será superior a cinco (>5), y el hinchamiento, medido en dicho ensayo, será inferior al dos por ciento (2%).

La densidad máxima correspondiente al ensayo Proctor normal no será inferior a un kilogramo setecientos cincuenta gramos por decímetro cúbico (1.750 kg/dm³), o lo que es lo mismo, un proctor del 96 %.

c) Ejecución. Su ejecución incluye las operaciones siguientes:

- Preparación de la superficie de asiento de terraplén.
- Extensión de una tongada.
- Humectación o desecación de una tongada.
- Compactación de una tongada.

Estas tres últimas operaciones reiteradas cuantas veces sea necesario.

c-1) Ensayos. Todos los ensayos se efectuarán según se detalla en las "Normas de Ensayos del Laboratorio del Transporte y Mecánica de Suelo", y serán:

- Determinación de límite.
- Densidad "in situ".
- Granulometría.
- C.B.R. completo.

c-2) Equipos empleados en la compactación.

c-2.1.) Rodillos neumáticos. Estos consistirán en un bastidor montado sobre ruedas neumáticas provistas de una caja adecuada para carga con lastre, y constituido de forma que la carga se distribuya uniformemente entre todas las ruedas. Los rodillos podrán cargarse hasta conseguir un peso total mínimo de ocho toneladas y la presión de las ruedas podrá graduarse como mínimo entre uno con cinco y seis kilogramos por centímetros cuadrados.

Se usarán suelos de una granulometría fina (coherentes o no). El espesor de las capas será de 20 a 30 cm. Circularán a unos 3 Km/h.

c-2.2.) Rodillos lisos. Los rodillos lisos que se utilizasen en la construcción de terraplenes serán de tres ruedas, con un peso mínimo total de seis toneladas (6 Tn.) en vacío y diez toneladas (10 Tn.) cargados, siendo la carga mínima ejercida por las dos ruedas posteriores con el rodillo cargado de cuarenta y cinco kilogramos por centímetro de ancho de ruedas (45 Kg/cm.).

Estos rodillos normalmente sólo se autorizan para la consolidación de las últimas capas del terraplén.

Con autorización de La Dirección de Obras, podrán también utilizarse rodillos de dos ruedas, con la condición de que la carga mínima por centímetros de ancho de rueda, con el rodillo cargado, sea de cuarenta y cinco Kilogramos.



c-2.3.) Otros elementos de Compactación. Además de los rodillos descritos en los párrafos anteriores, podrán utilizarse otros sistemas de compactación dinámica, aprobados por La Dirección de Obras, con la condición de que con ellos se logre la densidad exigida. Se recomiendan los rodillos mixtos con eje tractor de neumáticos y compactador de rodillo vibrante y para suelos arenosos ligeramente arcillosos, gravas, arenas y subbase granulares.

c-3) Métodos de construcción. Si el terraplén es de altura inferior a un metro (1 m.), una vez limpia la superficie de todo elemento vegetal, se escarificará el terreno en una profundidad de quince centímetros (15 cm.), que se apisonarán en la misma forma que el resto del terraplén. En los terraplenes de altura superior a un metro (1 m.) no es necesario escarificar y bastará simplemente limpiar la superficie de todo elemento vegetal.

En la actuación que se plantea en este proyecto no se prevé la necesidad de llevar a cabo terraplenes de más de un metro. La solución que se plantea, salvo imprevistos consecuencia del terreno que se encuentre una vez retirado el pavimento, consistirá en terraplenar con productos seleccionados, incluso con aportación de finos si la Dirección de Facultativa lo estimase, en capas de 20 cm al proctor 90%. El volumen a terraplenar estará comprendido por la superficie a pavimentar con una profundidad de 40 cm por debajo del terreno una vez retirado el pavimento existente, salvo que la Dirección Facultativa estime actuar de otra forma, acorde a las exigencias que plantee la morfología del terreno encontrado.

En las zonas y ensanche o recrecimiento de los antiguos terraplenes, se han de preparar éstos a efectos de conseguir la unión entre el antiguo y el nuevo terraplén y la compactación del antiguo talud.

Una vez preparado el cimiento y en su caso el talud antiguo del terraplén, se procederá a la construcción del mismo por tongadas, empleando las tierras que cumplan las condiciones determinadas en el apartado de materiales. Las tongadas se extenderán con espesor uniforme, en ningún caso superior a veinte centímetros (20 cm.) antes de compactar, y siempre lo suficientemente reducido para que con los medios disponibles se obtenga la compactación exigida.

Las tierras de cada tongada han de ser de calidad uniforme, y si no lo fuesen, el adjudicatario deberá disponer de medios necesarios para su mezcla. Una vez extendidas las tongadas, se procederá a su compactación mecánica y no se extenderá ninguna capa hasta comprobar mediante el número suficiente de ensayos que la anterior está suficientemente compactada.

En los desmontes se procederá de la misma forma que en los terraplenes de poca altura; es decir se escarificará hasta una profundidad mínima de (40 cm.), bajo la subbase del firme y se volverá a compactar en la misma forma que la capa superior del terraplén, alcanzándose el mismo grado de compactación que se señala más adelante para esta capa.

c-4.) Contenido de humedad de las tierras. Se considera que el contenido es el óptimo correspondiente al Ensayo Proctor Normal. Si se realizan ensayos de compactación en obra, con la maquinaria disponible, podrá modificarse el contenido de humedad óptimo.



En general será de cuatro a seis por ciento, en gravas arenosas (4 a 6%). En gravas arcillosas no conviene pasar del siete por ciento (7%).

c-5.) Grado de compactación. En la coronación de los terraplenes, la densidad que se alcance no será inferior a la máxima obtenida en dicho ensayo.

Si se utilizan para compactar rodillos vibrantes, deberán darse al final unas pasadas sin aplicar vibración, para corregir las perturbaciones superficiales que hubiere podido causar la vibración y sellar la superficie.

En caso de terrenos no compactables, se retirarán sustituyéndolos por otros compactables, siendo todos los gastos que origine de cuenta del contratista.

c-6.) Tolerancias de la superficie acabada. La superficie acabada no deberá variar en más de quince milímetros (15 mm.) cuando se compruebe con una regla de tres metros (3,00 m.) para anchos de calzada superiores o iguales a seis metros (6,00 m.) o de dos metros (2,00 m.) para anchos de calzada menores de seis metros (6,00 m.) aplicada, tanto paralela como normal al eje de la carretera.

Las irregularidades que excedan de las tolerancias específicas, o que retengan agua sobre la superficie, se corregirán por el contratista de la obra a sus expensas.

c-7.) Limitaciones de la ejecución. Los terraplenes se ejecutarán cuando la temperatura ambiente, a la sombra, sea superior a dos grados centígrados (2°C) debiendo suspenderse los trabajos cuando la temperatura descienda por debajo de dicho límite.

d) Medición y abono. Los terraplenes se abonarán por metros cúbicos (m³), medidos sobre los planos.

A.2. CIMENTACIÓN.

La cimentación, calculada para 0,10 MPa, se organiza mediante zapatas corridas de hormigón armado bajo muros, con vigas transversales de arriostramiento.

La cimentación del edificio se ha proyectado en un plano horizontal, enrasado en cara superior de zapatas y vigas de arriostramiento debiéndose tener especial cuidado en que el terreno de cimentación fuera uniforme en todas las zapatas y debiéndose hormigonar siempre sobre un lecho de hormigón de limpieza HA-25/B/20/IIIa, de 10,00 cm. de espesor mínimo.

El hormigón proyectado es HA-25/B/20/IIIa para la cimentación se confeccionará con una dosificación mínima de 150 kg/m³ de cemento CEM II 42/A, con 40 kg/m³ de acero B 400S. La armadura se colocará con un recubrimiento de 4 Cm., para lo cual se utilizarán separadores plásticos en retícula cada 60x60 Cm. El vertido se prevé mediante cubilote, debiendo realizarse el vertido, vibrado y curado según las prescripciones de la Norma EHE.



En el plano de cimentación correspondiente, así como los de detalles constructivos, se describen las características geométricas, dimensionales y de armado de los distintos elementos.

La instalación de puesta a tierra proyectada es mediante conductor de cobre desnudo de 35 mm² de sección nominal, estructurada en cinco anillos, enterrada a una profundidad no menor de 0,80 m. La soldadura ha sido del tipo aluminotérmica, y se ha colocado según las prescripciones de la Norma NTE-IEP.

A.3. ESTRUCTURA PORTANTE O VERTICAL.

La edificación proyectada se organiza estructuralmente mediante muros de carga reforzados con pilaretes y vigas rectangulares de coronación sobre muros.

PILARES RECTANGULARES:

Se ejecutarán con hormigón armado HA-25/B/20/IIIa y dosificación 350 Kg/m³ de cemento IV-35, armado con 170 Kg/m³ de acero B 400 S, con recubrimiento mínimo de 40 mm. Ha de cuidarse la colocación de las armaduras, proyectándose así mismo separadores plásticos cada 150 cm. longitudinales entre encofrado y armadura. El vertido ha de realizarse con cubilote, debiendo vibrarse adecuadamente según se prescribe en la EHE. El desencofrado ha de realizarse de forma esmerada sin traumatismo, cuidándose así mismo el curado posterior, que ha de realizarse según se prescribe en la EHE.

VIGAS DE CORONACION:

Se ejecutarán con hormigón armado HA-25/B/20/IIIa y dosificación 350 Kg/m³ de cemento IV-35, armado con 140 Kg/m³ de acero B 400 S, debiendo garantizarse un recubrimiento de 40 mm., mediante el empleo de separadores plásticos cada 100 cm. longitudinales, así como el esmero en la colocación de las armaduras y el perfecto nivelado de los encofrados. El vertido ha de realizarse con cubilote, debiendo vibrarse adecuadamente, que ha de realizarse según se prescribe en la EHE. El desencofrado ha de realizarse en su tiempo y de forma meticulosa, prescribiéndose un curado de larga duración, que ha de realizarse según se prescribe en la EHE.

LOSAS:

Se ha de ejecutar mediante hormigón armado para dejar visto, HA-25/B/20/IIIa y dosificación 350 Kg/m³ de cemento IV-35, armado con 120 Kg/m³ de acero B 400 S, con recubrimiento 40 mm., para lo que se prescribe la utilización de separadores plásticos cada 60 cm. en red otorgal, colocados entre armadura y encofrado, siendo de especial importancia el cuidado en la colocación de la armadura. El vertido ha de realizarse con cubilote, debiendo vibrarse adecuadamente, que ha de ejecutarse según se prescribe en la EHE. El desencofrado ha de realizarse en su tiempo y de forma meticulosa, prescribiéndose un curado de larga duración, que ha de realizarse según se prescribe en la EHE.



DINTEL:

Se ha de ejecutar con hormigón armado para dejar visto, HA-255/B/20/IIIa y dosificación 350 Kg/m³ de cemento IV-35, armado con 140 Kg/m³ de acero B 400 S, con un recubrimiento 40 mm, para lo que se prescribe la colocación de separadores plásticos cada 100 cm. longitudinales entre armadura y encofrado. Se ha de cuidar escrupulosamente el perfecto nivelado de los encofrados, así como su indeformabilidad. El vertido ha de realizarse con cubilote, debiendo vibrarse adecuadamente, según se prescribe en la EHE. El desencofrado ha de realizarse en su tiempo y de forma meticulosa dado su acabado de hormigón visto, prescribiéndose un curado de larga duración que ha de realizarse según se prescribe en la EHE.

A.4. ESTRUCTURA HORIZONTAL.

Se proyecta losa de hormigón armado de canto 15 cm. En EL Centro Temático de Las Cruces sobre el vestibulo, apoyada perimetralmente en fábricas de carga, trabajando en las dos direcciones, para una aptitud portante de 750 Kg/m², con altura de apuntalamiento de 2,5 a 4,5 m., sobrecarga de uso de 5 kN/m², hormigón HA-25/5/20/IIIa, armado con 20 Kg/m² de acero B 400 S. El encofrado, previsto para permanecer a posteriori mediante vigas de madera y tablazón, ha de realizarse según se prescribe en la EHE. El vertido se ha de realizar mediante bombeo, y el vibrado y curado siguiendo escrupulosamente las prescripciones de la EHE.

La armadura de refuerzo negativo ha de colocarse por debajo de la armadura de la viga de apoyo, pasante en los apoyos intermedios y en patilla en los apoyos extremos, tal y como se describe en los detalles de estructuras del presente proyecto.

B. SISTEMA ENVOLVENTE:

B.1 FACHADAS

TABIQUERÍA EXTERIOR SOBRE RASANTE

Los elementos separadores con el ambiente exterior, compuestos por las fachadas, tanto interiores como exteriores del edificio, se proyectan mediante una fábrica de bloque hueco de hormigón vibrado de 20x20x25 cm., de doble hoja, con núcleo central de aislamiento térmico y acústico de 20 cm. de espesor formado por relleno de plancha de poliestireno de 18 cm. De espesor, atada superiormente en coronación mediante viga de hormigón armado de 60 x 30 cm.

En la zona de tienda se realizara un cerramiento a base de bloque hueco de hormigón vibrado de 20x25x50 cm en la parte interna y mampostería careada en la parte externa , entre ambas se colocara una lamina de PVC para evitar humedades.



El grueso total de conjunto será de 80 cm. Que se coronara con una viga de hormigón de 60x30 cm revestida en su parte exterior con mampostería careada.

REVESTIMIENTOS:

Las fábricas exteriores se revisten con mortero 1:5 de cemento y arena, de 1,5 cm. de espesor, acabado con mortero de cemento y arena fina, incluso p.p. de tela metálica en unión de fábrica y estructura, remate de huecos y aristas, limpieza y humedecido del soporte. Interiormente se reviste mediante capa de mortero proyectado especial con base de yeso y cemento de 1 cm.

CARPINTERÍA EXTERIOR:

Los elementos de carpintería exterior se proyectan de madera de morera, conforme a los planos de detalle del presente proyecto.

Se proyectan soportales exteriores formados por estructura de madera de morera, en postes, vigas y durmientes, tiseras, zapatas y forro de tablas, que sustentan un tejado cerámico, conforme a los detalles constructivos del presente proyecto.

Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo:

El peso propio de los distintos elementos que constituyen las fachadas se consideran al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc.

Salubridad: Protección contra la humedad

Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente a la fachada, se ha tenido en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la que se ubicará (Breña Alta) y el grado de exposición al viento (medianías). Para resolver las soluciones constructivas se tendrá en cuenta las características del revestimiento exterior previsto y del grado de impermeabilidad exigido en el CTE.

Salubridad: Evacuación de aguas

No es de aplicación en este proyecto.

Seguridad en caso de incendio

Propagación exterior; resistencia al fuego para uso de locales de concurrencia pública (museos).

Distancia entre huecos de distintas edificaciones o sectores de incendios: se tendrá en cuenta la presencia de edificaciones colindantes y sectores de incendios en el edificio proyectado. Los parámetros adoptados suponen la adopción de las



soluciones concretas que se reflejan en los planos de plantas, fachadas y secciones que componen el proyecto. Accesibilidad por fachada; se ha tenido en cuenta los parámetros dimensionales (ancho mínimo, altura mínima libre o gálibo y la capacidad portante del vial de aproximación. La altura de evacuación descendente es inferior a 9 m. La fachada se ha proyectado teniendo en cuenta los parámetros necesarios para facilitar el acceso a cada una de las plantas de el edificio (altura de alfeizar, dimensiones horizontal y vertical, ausencia de elementos que impidan o dificulten la accesibilidad al interior de el edificio).

Seguridad de utilización

La fachada no cuenta con elementos fijos que sobresalgan de la misma que estén situados sobre zonas de circulación. El edificio tiene una altura inferior a 10 m.

Aislamiento acústico

Se proyecta un aislamiento acústico compuesto por relleno de hormigón ligero cajeado entre dos hojas de fábrica de bloque de hormigón vibrado, con revestimiento exterior de enfoscado de mortero bastardo e interior de proyectado de pasta de yeso y cemento, de densidad 350 Kg/m³ y 60 cm. de espesor.

Limitación de demanda energética

Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática A3. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se ha tenido en cuenta además:

- la transmitancia media de los muros de cada fachada como contorno de huecos pilares en fachada,
- la transmitancia media de huecos de fachadas para cada orientación.

B.2. CUBIERTAS

En la cubierta de la estancia, se ha confiado a una subestructura de madera, formada por durmientes, limas, tiseras, cumbrera y forro de tablas que sustentan el sistema de cubrición de teja cerámica curva, apoyada sobre durmientes que descansan sobre la fábrica de carga.

B.3. LOSAS.

Se proyectan del TIPO TRANSITABLE, VENTILADA, SOBRE SOPORTE DE HORMIGÓN LIGERO, SISTEMA ADHERIDO, CON PROTECCIÓN PESADA, CON PENDIENTE DEL 3 %, con los siguientes elementos:

- Barrera de vapor mediante film de poliéster de baja densidad de la casa Bettor dada a dos manos cruzadas sobre la cara superior del forjado estructural, con un rendimiento de 1 Kg/m².
- Faldón de hormigón ligero capaz de soportar una resistencia a la compresión de 100 Kg/cm².



- Membrana impermeabilizante para protección pesada, sistema no adherido de PVC alkorplan de 1,2 mm. de espesor en color negro.
- Filtro geotextil de polipropileno o de poliéster con un peso mínimo de 250 Kg/m². Este tratamiento se dará antes del impermeabilizante y sobre éste.
- Solera de mortero de cemento de 4 cm. de espesor armada con mallazo de acero galvanizado.
- Pavimento cerámico de 20 x 20 cm., tomado con pasta adhesiva especial.

Las condiciones específicas de ejecución para este sistema de monocapa no adherido son las siguientes:

- La lámina debe soldarse solo en los solapes.

B.4. SUELOS INTERIORES.

Sobre el material de terraplenado, se coloca una lámina de filtro anticontaminante que recibe una solera de hormigón armado de 20 cm. de espesor, que constituye la base sobre la cual se colocan los pavimentos interiores, que será de losas de piedra basáltica de 3 cm. de espesor, tomados con mortero de arena y cemento sin juntas, o bien, tarima de tablas de madera de vitacola fijadas sobre rastreles de madera de morera de 60 x 60 mm. colocadas cada 40 cm.

C. SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN:

Se definen en este apartado los elementos de cerramiento y particiones interiores. Los elementos seleccionados cumplen con las prescripciones del Código Técnico de la Edificación, cuya justificación se desarrolla en la memoria de proyecto de ejecución en los apartados específicos de cada Documento Básico.

Se entiende por partición interior, conforme al "Apéndice A: Terminología" del Documento Básico HE1, el elemento constructivo del edificio que divide su interior en recintos independientes.

Pueden ser verticales u horizontales.

Se describirán también en este apartado aquellos elementos de la carpintería que forman parte de las particiones interiores (carpintería interior).

TABIQUERÍA DIVISORIA DENTRO DE EL EDIFICIO

Las particiones interiores verticales se proyectan mediante sistemas diversos proyectados mediante elementos de hormigón vibrado de diferentes espesores, tomadas con mortero de cemento y arena 1:6. Se proyecta un revestimiento con mortero de yeso proyectado tipo Cayezol o similar, a buena vista, de 15 mm., de espesor.



CARPINTERÍA INTERIOR DEL EDIFICIO

La carpintería interior se proyecta en madera de Morera de primera calidad en bastidores y tímpanos de chapa aglomerada con acabado superficial laminado, todo ello de acuerdo con la memoria de carpintería.

D. SISTEMA DE ACABADOS:

REVESTIMIENTOS EXTERIORES

Los paramentos de fachada se proyectan con enfoscado, maestrado y fratasado, de mortero de cemento y arena 1:5 y acabado de cemento y arena fina y bastardeado con aditivo de cal.

REVESTIMIENTOS INTERIORES

Los paramentos interiores se proyectan con enfoscado de mortero de yeso proyectado tipo lberyeso o similar y enlucido a mano con yeso blanco Mecafino, a buena vista, de 15 mm de espesor.

Los alicatados en baños se proyectan con plaquetas de gres porcelánico de la casa Graniti Fiandre pulido de 40x40 cm., o equivalente, sentados con pasta adhesiva especial sobre enfoscado de mortero de cemento y arena.

Las juntas entre piezas serán de dos milímetros.

SOLADOS

Sobre el material de terraplenado, se coloca una lámina de fieltro anticontaminante que recibe una solera de hormigón armado de 20 cm. de espesor, que constituye la base sobre la cual se colocan los pavimentos interiores, que será de losas de piedra basáltica de 3 cm. de espesor, tomados con mortero de arena y cemento sin juntas, o bien, tarima de tablas de madera de vitacola fijadas sobre rastreles de madera de morera de 60 x 60 mm. colocadas cada 40 cm.

En oficinas se proyecta Pavimento de gres porcelánico Compacto, serie Valencia, o equivalente, color según dirección facultativa, pulido de 40x40 cm.

En baños se proyecta Pavimento de gres porcelánico compacto, antideslizante, color según dirección facultativa, de formato 40x40 cm

IMPERMEABILIZACIÓN DE LOSA

Se realizara a base de pintura de caucho cubiertas armada con tejido de fibra y reforzada superficialmente con pintura acrílica para soporta un transito moderado.



ABASTECIMIENTO DE AGUA

El abastecimiento de agua potable se resuelve con tubería plástica de polipropileno, sistema Fusiotherm y grifería de latón pulido tipo "BUADES MONOMANDO".

Desde la acometida de la red principal el contador individual y llave de paso, la conducción será de 1". La red interior se proyecta de 3/4" y 1/2" en función del aparato servido por termo continuo a gas butano ubicado en terraza exterior.

En el presente proyecto cumple con lo dispuesto en el CTE, del DB – HS4.

EVACUACIÓN DE AGUA

Se resuelve mediante conexión con la Red Municipal de Alcantarillado.

Todas las piezas sanitarias desaguan a bote sifónico, excepto el inodoro, y de allí a manguetón y bajante que lo conduce a la arqueta correspondiente. El bidé y lavabo contarán así mismo con un sifón individual de fácil registro. En los desagües de fregadero y lavaderos, previo a la conexión de la bajante, se colocará un sifón registrable.

Toda la instalación de saneamiento se proyecta con tubería de P.V.C. tipo TERRAIN o similar. Las aguas pluviales que se recogen en los espacios abiertos exteriores se vierten a cauce natural próximo.

SUMINISTRO ELÉCTRICO

La instalación eléctrica irá empotrada bajo tubo rígido desde la acometida (borde de parcela) hasta el contador y caja general de protección, ubicados ambos en armario empotrado en paramento exterior de entrada.

La instalación interior irá empotrada, mediante tubo plástico flexible con caja de registro en cada derivación.

En el plano de electricidad queda definido el esquema del cuadro de mando y protección, así como los diferentes circuitos con los diámetros de los diferentes conductores y sus tubos de protección.

Toda la instalación se ejecutará de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias (MI BT) que lo desarrollan.

El grado de electrificación previsto es el medio con una previsión de 5.000 W.

Los mecanismos se proyectan marca Niessen serie 6.000.

La instalación se proyecta con una toma de tierra mediante circuito enterrado de cable de cobre de 35 mm².



16) PLAZO DE EJECUCIÓN.

El tiempo estimado para realizar esta unidad de obra será de cinco meses desde el momento de su adjudicación.

17.) SEGURIDAD Y SALUD

Las medidas de seguridad a emplear en esta separa, serán las dictadas por el estudio de seguridad y salud del proyecto de ejecución CENTRO DE INTERPRETACIÓN TEMÁTICO Y ORDENACIÓN DEL PARQUE DE LOS ÁLAMOS.

18.) PLIEGO DE CONDICIONES

El pliego de condiciones a emplear en esta separa, serán las dictadas por el pliego de condiciones del proyecto de ejecución CENTRO DE INTERPRETACIÓN TEMÁTICO Y ORDENACIÓN DEL PARQUE DE LOS ÁLAMOS.

19.) REVISION DE PRECIOS

De acuerdo con el artículo 77 de la Ley 30/2007 de 30 de octubre de Contratos del Sector Público, el contratista no tendrá derecho a revisión de precios debido a que el plazo de ejecución de las obras es menor de 12 meses.

20.) CLASIFICACION DEL CONTRATISTA

En relación al tipo de obra, a sus presupuestos y plazo, los licitadores deberán estar inscritos en el Registro Oficial de Contratistas con la siguiente clasificación:

Grupo	Subgrupo	Categoría
C	4	C
C	8	C
C	6	c
I	9	b

21.) DECLARACION DE OBRA COMPLETA

El presente Proyecto se encuentra plenamente bajo lo regulado en el art. 125.1 y 127.2 del Reglamento General de Contratación aprobado por Decreto 1098/2001 de 12 de Octubre, por comprender obra susceptible de ser adscrita al uso para el que esta prevista.

En cumplimiento de lo establecido en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, se declara expresamente la obra completa siendo susceptible de ser entregada al uso público.



22.) - RESUMEN DEL PRESUPUESTO 3ª FASE.

Capítulo	Importe
1 MOVIMIENTO DE TIERRAS	4.147,24
2 CIMIENTOS Y CONTENCIÓNES	15.012,65
3 ESTRUCTURA Y HORMIGONES Y METÁLICAS	11.550,67
4 PUESTA TIERRA	788,80
5 SANEAMIENTO	6.437,69
6 ALBAÑILERÍA	46.188,89
7 CUBIERTAS	29.202,80
8 IMPERMEABILIZACIÓN	9.760,10
9 PAVIMENTOS Y PELDAÑOS	81.791,72
10 REVESTIMIENTOS	18.203,05
11 FONTANERÍA	1.612,28
12 APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA	6.888,16
13 ELECTRICIDAD	32.522,26
14 INSTALACIÓN CONTRA EL FUEGO	8.673,22
15 CARPINTERÍA DE MADERA	124.697,64
16 CARPINTERÍA DE ACERO	5.327,14
17 VARIOS	16.585,06
18 ENSAYOS	240,81
19 PINTURA	10.163,66
20 SEGURIDAD Y SALUD	1.000,01
Presupuesto de ejecución material	430.793,85
6% de gastos generales	25.847,63
16% de beneficio industrial	68.927,02
Suma	525.568,50
0% IGIC	0,00
Presupuesto de ejecución por contrata	525.568,50

Asciende el presupuesto de ejecución por contrata a la expresada cantidad de QUINIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS.

Arquitecto
 Justo Fernández Duque

Noviembre del 2009