

# ANTEPROYECTO

**HABILITACIÓN DE LOCAL  
PARA OFICINA DE L'ENERGIA  
FUNDACIÓN COMUNITAT VALENCIANA  
OBSERVATORI CANVI CLIMÀTIC  
DE L'AJUNTAMENT DE VALÈNCIA  
C/ JOSÉ MARÍA HARO SALVADOR 9 Y 11 · 46022 VALENCIA**

PROMOTOR **FUNDACIÓN DE LA COMUNITAT VALENCIANA  
OBSERVATORI DEL CANVI CLIMÀTIC  
PLAÇA DE L'ALMOINA 4 · 46003 VALENCIA**

CIF G-98220833

---

ABRIL 2018

## **Índice**

---

### **FICHA URBANÍSTICA**

#### **1. MEMORIA DESCRIPTIVA**

- 1.1. Objeto del proyecto y autor del encargo
- 1.2. Información previa. Características del emplazamiento
- 1.3. Condiciones urbanísticas generales
- 1.4. Cuadros de superficies útiles
- 1.5. Propuesta de proyecto. Aspectos funcionales, formales y técnicos a adoptar
- 1.6. Solución funcional adoptada y alternativas por fases de ejecución

#### **2. LISTADO DE PLANOS**

# 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

## 1.1 Objeto del proyecto y autor del encargo

El presente **Anteproyecto** desarrolla los documentos necesarios para plasmar unas líneas y conceptos de actuación para la habilitación de los locales situados en Calle José María Haro Salvador nº 9 y 11, 46022 Valencia, con el objeto de albergar la **Oficina de l'Energia**.

Tales documentos son: la presente memoria y los planos necesarios que articulan un programa y unos espacios que deberán conformar la Oficina.

Esta propuesta se realiza a petición de la Fundación de la Comunitat Valenciana "Observatori del Canvi Climàtic" de l'Ajuntament de València, con domicilio en Plaça de l'Almoina 4, 46003 Valencia.

## 1.2 Información previa. Características del emplazamiento

Los locales se encuentran en la ciudad de Valencia, en el Barri d'Algirós - L'Illa Perduda, en la planta baja de un edificio residencial de diez alturas, construido en 1979. En la actualidad, aunque ambos locales conservan un acceso desde el exterior, recayentes ambos a la Calle José María Haro Salvador nº 9 y 11, están conectados con la distribución interior y forman en la práctica un único local. Los locales se encuentran sin uso.

Según se aprecia en los planos de emplazamiento, la geometría en planta tiene un desarrollo paralelo a la fachada longitudinal del edificio y vuelca a través de cuatro huecos a la Calle José María Haro Salvador. La forma es completamente rectangular con unas dimensiones generales totales de 22.18 m de frente de fachada y 13.36 m de profundidad de local. La altura hasta la cara interior del forjado es de aproximadamente 4.10-4.14 m, si bien se desconoce si en todos los puntos es igual o si hay instalaciones generales del edificio que condicionen tal altura libre puesto que en todas las estancias hay falso techo.

La superficie construida de los locales suma 281.34 m<sup>2</sup>, obtenida a partir del levantamiento gráfico realizado.

Los locales son colindantes por ambas medianeras laterales con los zaguanes del edificio, nº 9 y nº 11 y por el fondo con otros locales recayentes a la Plaza Pintor Gonzalo Peris.

La fachada tiene orientación sureste y del esquema solar que aparece en los planos del anteproyecto se desprende que durante el solsticio de verano (21 junio) a mediodía, la elevación solar es de 69.13º y el azimut 135.51º. Vemos que en los huecos quedan bien protegidos por la sombra que arroja el voladizo de 1.40 m del propio edificio.

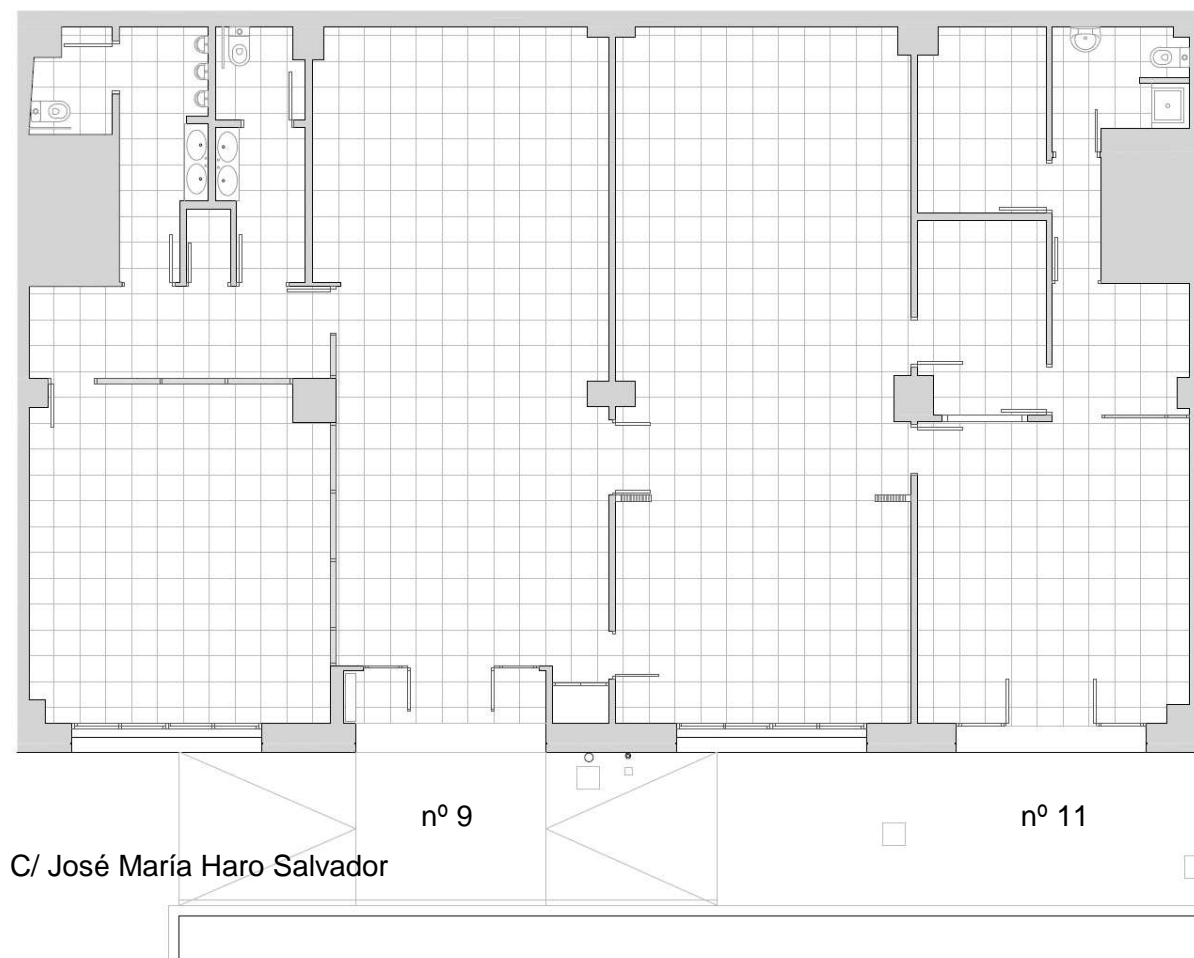
Para el cálculo de la superficie útil de los locales se ha realizado un levantamiento gráfico exhaustivo que se anexa como parte de la documentación de este anteproyecto. De tal análisis de lo construido se obtiene la siguiente superficie:

Local nº 9 y local nº 11      Total: 252.02 m<sup>2</sup>

La referencia catastral del inmueble es:

Local nº 9 y nº 11: 9023701YJ2792C0079ZS

La superficie construida según el Catastro es 278 m<sup>2</sup> [cercana a la obtenida por medición in situ de 281.34 m<sup>2</sup>].



[ESTADO ACTUAL – PLANTA DE DISTRIBUCIÓN]

Los locales están dotados de los correspondientes servicios urbanísticos de red de agua potable, electricidad, encintado de acera, calzada pavimentada, alumbrado público y red de telefonía, así como de alcantarillado, puesto que se encuentra en una zona urbana consolidada y en pleno uso.

El local se encuentra distribuido en la actualidad en varias estancias de distinto tamaño y ambos locales cuentan con servicios higiénicos y con las instalaciones que se recogen en los planos de estado previo de este anteproyecto.

### 1.3 Condiciones urbanísticas generales

Las condiciones urbanísticas que le son de aplicación al presente anteproyecto, son las correspondientes al vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (PGOU), aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en 28 de diciembre de 1988 (BOE y BOP 14-1-89; DOGV 16-1-89); Resolución de 28 de septiembre de 1990 sobre subsanación de deficiencias (DOGV 29- 10-90) y Resolución de 22 de diciembre de 1992 (DOGV 3-5-93) sobre expediente de corrección de errores y texto refundido de documentos del PGOU.

## 1.4 Cuadros de superficies útiles

Las siguientes tablas de superficies por espacios reflejan los espacios del estado actual, previo a la habilitación y las ocupaciones de los espacios del anteproyecto según la propuesta de distribución planteada. Siendo una solución preliminar, podrían variarse en función de las distribuciones finales de las estancias que finalmente se requieran en fases posteriores del proyecto.

### ESTADO ACTUAL (ver plano EP03):

Estancia	Superficie útil (m <sup>2</sup> )
Aseo adaptado 1 (hombres)	2.63
Aseo hombres (resto)	6.85
Armario limpieza	1.11
Aseo adaptado (mujeres)	2.67
Aseo mujeres (resto)	4.13
Pasillo acceso sala juntas	9.36
Sala juntas	33.94
Sala general frente acceso	64.82
Armario limpieza	0.73
Sala exposiciones y cursos	46.23
Sala anexa (zona corredera)	22.21
Almacén fondo local	7.93
Aseo adaptado	5.07
Pasillo	2.08
Despacho	8.29
Espacio común	5.98
Sala	27.99
<b>Total</b>	<b>252.02 m<sup>2</sup></b>

### ESTADO REFORMADO (ver plano ER04)

Estancia	Superficie útil (m <sup>2</sup> )
Aseo adaptado 1 (hombres)	2.63
Aseo hombres (resto)	7.65
Armario limpieza	2.04
Aseo adaptado (mujeres)	3.31

Aseo mujeres (resto)	4.10
Pasillo aseos	6.38
Sala exposiciones	63.30
Sala cursos	35.34
Sala general oficina	70.42
Almacén general	16.53
Aseo adaptado	5.07
Pasillo aseo	2.08
Office	6.32
Sala reuniones/asociaciones	26.06
<b>Total</b>	<b>251.23 m<sup>2</sup></b>

### 1.5 Propuesta de proyecto. Aspectos funcionales, formales y técnicos a adoptar

El proyecto para la Oficina de l'Energia parte de unos requisitos funcionales que distribuyen la superficie disponible en cuatro grandes áreas:

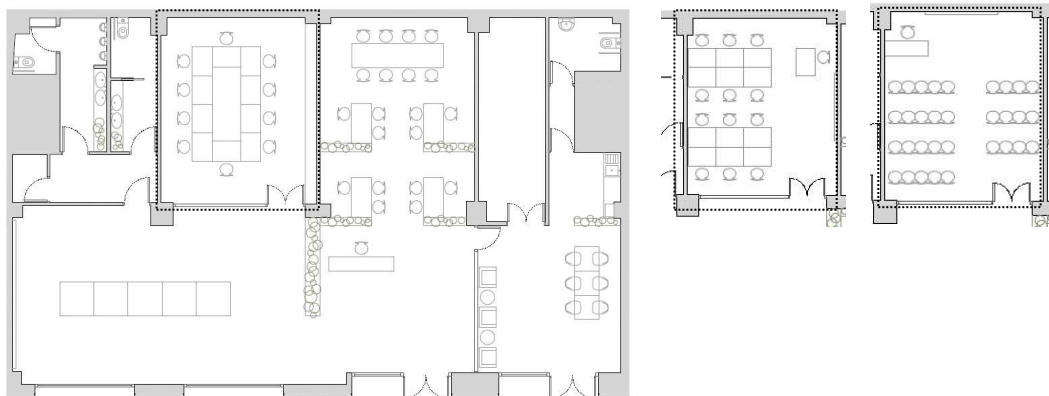
- **Área de atención al público**, en la que deberá haber seis puestos de trabajo (susceptibles de crecer en número): asistencia a la pobreza energética; asesoramiento en cuanto a eficiencia energética; promoción del uso de energías renovables y del autoconsumo y promoción del cambio de modelo energético.

Además deberá contar con un espacio de trabajo común o de reunión de los responsables de las áreas.

- **Área de cursos, charlas y talleres** con capacidad de asistentes variable y el mobiliario adaptable a diferentes configuraciones. En función del amueblamiento puede acoger entre 10 y 30 personas.

- **Área de exposiciones**. Se pide un espacio multifuncional y reconfigurable en diferentes ambientes, en función del tipo de material que se presente.

- **Área de reuniones para grupos, asociaciones o responsables de la Oficina de l'Energia**. Se tratará de un espacio polivalente, vinculado al acceso principal pero con su propio acceso si fuera necesario. Dispondrá de una zona de uso como *office* para los trabajadores de la Oficina.



[ESTADO REFORMADO – PROPUESTAS ÁREA DE CURSOS, CHARLAS Y TALLERES]

En cuanto a la formalización de la Oficina, se pretende que la habilitación sea pedagógica en sí misma puesto que el principal objetivo que se persigue es ayudar al usuario a conocer y participar de una alternativa energética al modelo clásico actual.

Por tanto, la intervención en el local debe reflejar el interés por materiales provenientes de la economía circular, materiales procedentes de reciclado, sostenibles ambientalmente, con bajos niveles de emisión de COVs, materiales con certificaciones ambientales que analicen su ciclo de vida, entre otras medidas, como que las obras vayan encaminadas a la mayor eficiencia energética posible, tanto en fase de ejecución como de vida útil del local en funcionamiento.

Se busca la creación de espacios de trabajos y reunión agradables, que aprovechen la luz natural y las condiciones de soleamiento del local, se apliquen materiales con el menor impacto ambiental posible y se establezcan mecanismos de mejora de la envolvente energética del local para hacer más eficiente su funcionamiento.

Los **requisitos técnicos de los materiales y la obra en general** que deberán cumplir las propuestas de proyecto para el local de la Oficina de l'Energia a nivel de materiales interiores serán las siguientes:

- Contenido en **material reciclado**:

El porcentaje en masa de los materiales reciclados post-consumo más el 50% de pre-consumo respecto al total de materiales empleados en la obra será superior al 20%, siendo la unidad de medida (unidad funcional equivalente, UFE) la masa en kg de material.

No se incluyen en este apartado los materiales que no queden instalados permanentemente en el edificio, como componentes mecánicos, eléctricos o de fontanería, equipos de aire acondicionado, etc.

Justificación del contenido en material reciclado: certificado avalado por empresa productora o por entidades externas que recoja en contenido en reciclado distinguiendo post de pre-consumo de los materiales aportados a la obra.

- Características de algunos de los **materiales a utilizar en la obra**:

Para las **maderas**:

El 100% en masa de las maderas y materiales que incluyan madera en su composición, empleadas en proyecto tienen un certificado de origen en cadena de custodia (CoC).

Además, al menos el 50% las maderas que se utilicen durante la construcción cumplirán también este requisito, aunque no vayan a estar instaladas en el edificio de forma permanente, como encofrados de hormigón o palés.

Las maderas contarán con certificados FSC.

□ Respetto de los **COVs** (Compuestos Orgánicos Volátiles; VOCs en inglés):

Los productos de acabado interior instalados en el edificio perteneciente a las familias evaluadas tienen la siguiente limitación de COVs:

- Pinturas y barnices, un tercio (1/3) de los máximos niveles obligatorios exigidos en el RD 227/2006.
- Aislamientos, adhesivos y sellantes, calificación según GEV-EMICODE EC1 o niveles equivalentes, es decir:  
TVOC <1 mg/m<sup>3</sup> a 3 días; TVOC <0,100 mg/m<sup>3</sup> a 28 días; ensayos según series ISO16000.
- Seleccionar, siempre que sea posible, maderas en su estado natural. En caso de emplear paneles derivados de la madera, se requiere una clasificación E1 según el anexo B de la norma UNE-EN\_13986\_2006, o niveles equivalente, es decir contenido en formaldehído <=8 mg/100g.

La justificación de los productos en cuanto a su emisión en COVs se justificará con la Ficha de Seguridad y/o Ficha DAP y en general se preferirán los materiales de menores emisiones y menor cantidad de energía embebida.

□ Respetto a la **toxicidad de los materiales empleados**:

Se deben presentar las Fichas de Seguridad (elaborada de conformidad con el Anexo II del Reglamento REACH) de los productos finales y materiales empleados, o en caso de no ser obligatoria por el Reglamento REACH, presentar una declaración del fabricante, de modo que se demuestre que no se incluye ninguna sustancia (en concentraciones superiores a 100ppm = 0,01% en peso) que se encuentre ni en la lista de sustancias Sujetas a Autorización (Anexo XIV), Lista de sustancias Restringidas (Anexo XVII) ni en la lista de Sustancias Extremadamente Preocupantes (SEP, SVHC en inglés), en sus respectivas versiones actualizadas del Reglamento REACH. Estas SEP pueden ser:

- Sustancias que cumplen los criterios para su clasificación como carcinógenas, mutágenas o tóxicas para la reproducción (CMR) de categoría 1A o 1B.
- Sustancias persistentes, bioacumulables y tóxicas (PBT) o muy persistentes y muy bioacumulables (mPmB).
- sustancias identificadas, caso por caso, sobre las que existan pruebas científicas que demuestren que causan efectos graves en las personas o en el medio ambiente y que susciten un grado de preocupación equivalente, por ejemplo, alteradores endocrinos.

Como en el caso anterior se aportarán certificados y/o Ficha de Seguridad del material o DAP para asegurar las características de los materiales empleados, tanto en fase de proyecto como en fase de instalación.

Además, teniendo en cuenta los valores de **eficiencia energética** que la Oficina quiere transmitir, el diseño deberá cumplir los siguientes requisitos generales:

- Calificación energética **A**.
- Gases refrigerantes de bajo potencial de calentamiento global (low GWP).
- Se preferirá la construcción "en seco" frente a las tradicionales por su relevancia en el desmontaje o final del ciclo de vida de los materiales empleados en el local.

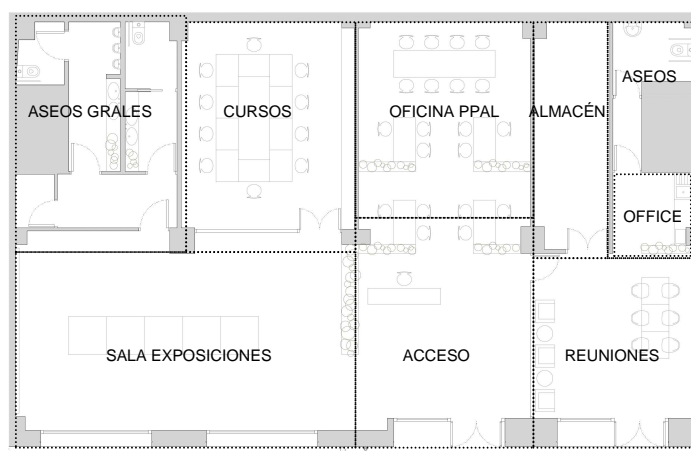


- **30%** de ahorro en el consumo de agua respecto al consumo de referencia. En este apartado se incluye el total de consumo en grifos de la Oficina, cuartos de baño y riego de jardinería vertical. En primer lugar se verificará el estado de la instalación existente que no vaya a ser modificada por las obras. Se preverá un programa de control y mantenimiento de la instalación terminada. Se incorporarán medidas de ahorro de consumo en grifo como reductores de caudal en las tuberías de distribución y aireadores en puntas de grifo. Los inodoros serán de cisterna con descarga reducida 2/4 l. Las griferías serán en todos los casos de pulsador con temporizador y se instalarán aislamientos suficientes en las tuberías de suministro de ACS. Como medida adicional, en la incorporación de jardinería vertical en la Oficina, las especies vegetales a seleccionar serán preferentemente de *xerocultivo* o de baja necesidad hídrica.

### 1.6 Solución funcional adoptada y alternativas por fases de ejecución

La principal medida funcional que se incorpora al local es la **modificación** de la situación del **acceso** principal, llevándolo al tercer hueco en fachada según se refleja en los planos de anteproyecto, de forma que la oficina principal con las cuatro áreas de atención al usuario quede centrada respecto a la sala de exposiciones y al área de charlas y permita el control visual del acceso y un mejor aprovechamiento del área común y de reuniones a su derecha.

La creación de un espacio paralelo a la fachada para el área expositiva maximiza el aprovechamiento de la iluminación natural y permite la expansión en caso necesario de su superficie con el espacio de entrada a la oficina.



[ESTADO REFORMADO – ESQUEMA DE PROGRAMA]

En la actualidad el local no tiene uso, pero hasta hace poco tiempo estaba destinado a las oficinas del Consell Valencià de Joventut. Por tanto podemos partir del estado actual para establecer una serie de intervenciones de menor a mayor calado, que permitan su uso como Oficina de l'Energia.

Las alternativas que se plantean a continuación, entendidas como fases complementarias, tienen por objetivo final la habilitación completa del espacio en los parámetros que se han expuesto anteriormente en cuanto a sus cualidades ambientales, energéticas y de imagen de la Oficina:

## **FASE 0**

El local está preparado para albergar una instalación inmediata de La Oficina con la adecuación de mobiliario (parcialmente ya existente) y revisión de las instalaciones de seguridad, iluminación y clima. Esta fase se entiende no aporta valor al local ni se adecua en imagen, estilo ni objetivos a lo que se pretende de La Oficina, pero en caso de ser necesario se puede habilitar provisionalmente y dar servicio casi inmediato al usuario.

- Plazo de instalación:

2 semanas

- Presupuesto estimado de intervención:

4.000 € (revisión de instalaciones, adecuación de mobiliario, cartel fachada, traslado, etc.)

## **FASE 1**

Intervención parcial de obras de habilitación Tipo II en el local, habilitación de espacios para los usos determinados, imagen y estilo estético parcial

- Obras a realizar:

Modificación del acceso

Sistema de iluminación eficiente

Adecuación normativa de los aseos

Pinturas y acabados parciales

Incorporación de la imagen y estilo de La Oficina según establezca el grafismo corporativo

- Plazo de obras de habilitación FASE 1

8 semanas

- Presupuesto estimado de intervención:

30.000 - 35.000 €

## **FASE 1+2**

Intervención completa de obras de habilitación Tipo II en el local, habilitación de espacios para los usos determinados, imagen y estilo estético, sumando a lo contemplado en la FASE 1 los criterios generales siguientes:

Mejora y rehabilitación de la envolvente completa del local (cerramientos verticales, fachadas, suelos y techos) asegurando calificación energética A

Incorporación de materiales de alta eficiencia (corcho natural, materiales reciclados y de bajo impacto, de economía circular, etc.) según los requisitos ambientales establecidos previamente.

Instalación de mobiliario específico y muros verdes (jardines verticales) en su caso

Tabiquerías y fachadas definitivas, construcción “en seco”

Renovación falsos techos, eliminación de elementos impropios e instalaciones inútiles

Incorporación de la imagen y estilo de La Oficina según grafismo corporativo

- Plazo de obras de habilitación FASE 1+2

12 semanas

- Presupuesto estimado de intervención

90.000 - 95.000 €

Los presupuestos estimados de las diferentes propuestas y fases se basan en precios medios de mercado en intervenciones de habilitaciones parciales de locales para oficinas y por tanto son costes estadísticos orientativos. Como referencia oficial utilizamos aquí la herramienta de “Coste unitario de la construcción” del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), que establece un precio por metro cuadrado de 761,80 €/m<sup>2</sup> para la “construcción de edificios de oficinas mixtos con viviendas”, si bien hay que tener en cuenta que en ese coste se repercute estadísticamente la parte proporcional de todos los capítulos de una obra, incluidos por tanto los de estructura, cerramientos, cubiertas, etc. que no afectan a una intervención parcial de habilitación de un local. Así, el módulo de aplicación puede reducirse hasta en un 40% (30% por estructura y 10% por cerramientos, siguiendo la distribución de % de obra del COACV), quedando en 457 €/m<sup>2</sup> aproximadamente el coste de intervención.

Ese coste por m<sup>2</sup> de obra en que se interviene se distribuirá de forma general, en un 55% de albañilería, revestimientos y acabados y un 45% en instalaciones.

## 2. LISTADO DE PLANOS

PLANOS DEL ANTEPROYECTO PARA LA **OFICINA DE L'ENERGIA**

EN LOCAL C/ JOSÉ MARÍA HARO SALVADOR Nº 9 Y 11, 46022 VALENCIA

EP01	ESTADO PREVIO: EMPLAZAMIENTO	1:1000
EP02	ESTADO PREVIO: PLANTA	1:75
EP03	ESTADO PREVIO: PLANO DE COTAS Y SUPERFICIES	1:75
EP04	ESTADO PREVIO: PLANO DE INSTALACIÓN DE BAJA TENSIÓN	1:75
EP05	ESTADO PREVIO: ALZADOS Y SECCIONES	1:75
ER01	ESTADO REFORMADO: SOLEAMIENTO	1:300
ER02	ESTADO REFORMADO: PLANTA	1:75
ER03	ESTADO REFORMADO: PLANO DE INTERVENCIÓN	1:75
ER04	ESTADO REFORMADO: PLANO DE COTAS Y SUPERFICIES	1:75
ER05	ESTADO REFORMADO: ALZADOS	1:75
ER06	ESTADO REFORMADO: SECCIONES	1:75
ER07	ESTADO REFORMADO: VISTAS	--

---