



Identificador YpWI ZaGy 8qK0 X4Cs MU51 AGsh L20=

URL <https://valenciaportise.gob.es/SedeElectronica>



MEMORIA DEL PROYECTO BÁSICO

Proyecto:

HABILITACIÓN DE EFDIFICO EXISTENTE Y CAMBIO DE USO A OFICINAS Y
DESPACHOS

SC PUERTO 15, 46024 VALENCIA

Promotor:

NOMADOM COSPACES S.L.

Arquitecto:

ASSET KEEPER MANAGEMENT S.L.P.

Fecha:

MAYO 2025

Expediente:

25-46009



ASSET KEEPER MANAGEMENT S.L.P.

PROYECTO BÁSICO: HABILITACIÓN DE EDIFICIO EXISTENTE Y CAMBIO DE USO A OFICINAS Y DESPACHOS
UBICACIÓN: SC PUERTO 15, 46024 MARINA REAL. VALENCIA

ARQUITECTOS: ASSET KEEPER MANAGEMENT S.L.P.



Identificador YpWI ZaGy 8qK0 X4Cs MUs1 AGsh L20=
URL <https://valenciaportise.gob.es/SedeElectronica>

PAG.BLANCO

Firmado por: CARLOS MARTINEZ MARTINEZ Cargo:
Organización:
Fecha de firma: 04/06/2025 12:09:33 CEST



Identificador YpWI ZaGy 8qK0 X4Cs MU51 AGsh L20=
URL <https://valenciaportise.gob.es/SedeElectronica>



PROYECTO BÁSICO: HABILITACIÓN DE EDIFICIO EXISTENTE Y CAMBIO DE USO A OFICINAS Y DESPACHOS
UBICACIÓN: SC PUERTO 15, 46024 MARINA REAL. VALENCIA

ARQUITECTOS: ASSET KEEPER MANAGEMENT S.L.P.

INDICE

0-FICHA URBANÍSTICA

1-MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1-Antecedentes
- 1.2-Información Previa
- 1.3-Descripción del Proyecto
- 1.4-Normativa
- 1.5- Otras Normativas específicas
- 1.6-Prestaciones del edificio. Exigencias básicas CTE

2-MEMORIA CONSTRUCTIVA

- 2.1- Actuaciones previas.
- 2.2-Demoliciones.
- 2.3- Movimiento de tierras.
- 2.4- Estructura.
- 2.5- Fachadas.
- 2.6- Carpintería.
- 2.7-Particiones
- 2.8-Paramentos.
- 2.9-Revestimientos
- 2.10-Instalaciones
- 2.11-Defensas
- 2.12-Remates y Ayudas
- 2.13-Control de Calidad
- 2.14-Seguridad y Salud laboral
- 2.15-Gestión de residuos
- 2.16-Varios e imprevistos

3-RESUMEN PRESUPUESTO

4-LISTADO DE PLANOS



PROYECTO BÁSICO: HABILITACIÓN DE EDIFICIO EXISTENTE Y CAMBIO DE USO A OFICINAS Y DESPACHOS
UBICACIÓN: SC PUERTO 15, 46024 MARINA REAL. VALENCIA

ARQUITECTOS: ASSET KEEPER MANAGEMENT S.L.P.



Identificador YpWI ZaGy 8qK0 X4Cs MU51 AGsh L20=
URL <https://valenciaportise.gob.es/SedeElectronica>

Firmado por: CARLOS MARTINEZ MARTINEZ Cargo:
Fecha de firma: 04/06/2025 12:09:33 CEST
Organización:

1-MEMORIA DESCRIPTIVA.



ASSET KEEPER MANAGEMENT S.L.P.

PROYECTO BÁSICO: HABILITACIÓN DE EDIFICIO EXISTENTE Y CAMBIO DE USO A OFICINAS Y DESPACHOS
UBICACIÓN: SC PUERTO 15, 46024 MARINA REAL. VALENCIA

ARQUITECTOS: ASSET KEEPER MANAGEMENT S.L.P.



Identificador YpWl ZaGy 8qk0 X4Cs MU51 AGsh L20=
URL <https://valenciaportise.gob.es/SedeElectronica>

PAG.BLANCO

Firmado por: CARLOS MARTINEZ MARTINEZ Cargo:
Organización:
Fecha de firma: 04/06/2025 12:09:33 CEST

1. ANTECEDENTES

1.1. Promotor

El promotor del presente proyecto es la mercantil NOMADOM COSPACES S.L., con CIF B-12860353 y domicilio social en Paseo de Ruzafa 20-2, 46002 Valencia, representada por D. Alejandro Benet Edo, en su condición de Apoderado, según escritura otorgada ante el Notario de Valencia D. Alfonso Maldonado Rubio en fecha 14 de Marzo de 2025 y con el número de Protocolo 1527.

1.2. Projectista

El projectista encargado de la redacción del presente proyecto es D. Carlos Martínez Martínez, Arquitecto colegiado nº 90382 del Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia (CTAV), en representación de la sociedad profesional ASSET KEEPER MANAGEMENT S.L.P., con CIF B-97251342 y domicilio social en Calle Barcelona, nº11, 1º, CP 46003, Valencia.

1.3. Redactor Estudio Básico de Seguridad y Salud

El redactor del Estudio Básico de Seguridad y Salud es D. Carlos Martínez Martínez, Arquitecto colegiado nº 90382 del CTAV, en representación de la sociedad profesional ASSET KEEPER MANAGEMENT S.L.P.

1.4. Coordinador durante la ejecución de la obra

El coordinador durante la ejecución de la obra será D. Carlos Martínez Martínez, Arquitecto colegiado nº 90382 del CTAV, en representación de la sociedad profesional ASSET KEEPER MANAGEMENT S.L.P.

2. INFORMACIÓN PREVIA

2.1. Antecedentes y condiciones de partida

Se recibe por parte del promotor el encargo de redacción de Intervención de Reforma del interior y exterior de una nave del puerto para uso de oficinas y despachos.

El edificio consta de tres plantas, es decir, planta baja más dos. Se encuentra ubicado en el puerto de Valencia, frente al mar.

El presente proyecto tiene por objeto la adecuación de un edificio existente en el Puerto de Valencia para albergar las oficinas del proyecto "Base Victory Challenge". La intervención se plantea como una reforma interior que aprovecha íntegramente la estructura metálica existente, con las mínimas actuaciones necesarias para mejorar la seguridad contra incendios y la accesibilidad.

El encargo profesional comprende la redacción del proyecto básico de adecuación e intervención en edificación industrial con mediciones, tras una auditoría constructiva previa del estado estructural, constructivo y de las instalaciones existentes. La duración prevista para la ejecución de las obras es de 12 meses.

2.2. Emplazamiento del local y uso del edificio

Ubicada en La Marina Real Juan Carlos I en el puerto de Valencia, la tipología del edificio es de una edificación aislada ya que no comparte medianeras con ninguna otra construcción, con fachada principal a la calle paralela a la costa (sin nombre) y que sirve de acceso a todas las naves, en el término municipal de Valencia. El edificio, con uso global de oficinas, consta de planta baja, planta primera y segunda para este mismo uso.

El edificio, tiene dos accesos directos, uno desde la calle de acceso a todas las naves y otro desde el puerto y sus lindes es:

Frente: Tinglado nº4

Derecho: Nave nº 17

Fondo: Puerto de Valencia

Superior: Nada

Identificación Catastral. - 03041G9YJ3700G0001JW



Identificador YpWI ZaGy 8qK0 X4Cs MU51 AGsh L20=
URL <https://valenciaportise.gob.es/SedeElectronica>



PROYECTO BÁSICO: HABILITACIÓN DE EDIFICIO EXISTENTE Y CAMBIO DE USO A OFICINAS Y DESPACHOS
UBICACIÓN: SC PUERTO 15, 46024 MARINA REAL. VALENCIA

ARQUITECTOS: ASSET KEEPER MANAGEMENT S.L.P.

Se trata de un bloque aislado situado en el puerto de Valencia, rodeado de naves similares, con la misma altura y proporciones parecidas. Se encuentra muy próximo al mar y con acceso directo desde el puerto, a su otro frente se sitúa el Tinglado nº 4. Esta zona se encuentra lejos de la zona residencial. Existe otra nave cercana con el mismo uso.

2.3. Entorno físico

El edificio se encuentra ubicado en la Marina Real de Valencia, en un entorno portuario con características especiales. La zona se caracteriza por su actividad marítima y por la presencia de edificaciones de carácter industrial y terciario vinculadas a las actividades portuarias y náuticas.

La parcela sobre la que se asienta el edificio tiene una superficie gráfica de 1.296 m² según datos catastrales, con una participación del inmueble del 100% al tratarse de una parcela construida sin división horizontal.

2.4. Justificación de la normativa urbanística

Para la redacción del presente proyecto se ha tendido en cuenta: Las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, 14-01-1989, así como “El Plan Especial de La marina Real Juan Carlos I de Valencia”.

Los parámetros urbanísticos de forma, volumen y edificabilidad se cumplen en el presente proyecto, tal y como se desarrolla en el punto 3.3 del presente proyecto.

La reserva de plazas de aparcamiento requeridas para la superficie de oficinas se justifica mediante la aportación de CERTIFICADO emitido por “Consortio de Valencia 2007”

Los parámetros de habitabilidad recogidos en los artículos 5.67, 5.69 y 5.82 del PGOU se cumplen para las oficinas consideradas piezas habitables, mediante iluminación y ventilación directa al exterior y mediante un sistema de ventilación y climatización según DB HE2-RITE y DB HS3 del CTE. todo ello desarrollado en el punto 6.4.3 del presente proyecto.



Identificador YpWl ZaGy 8qK0 X4Cs MU51 AGsh L20=
URL <https://valenciaportise.gob.es/SedeElectronica>



PROYECTO BÁSICO: HABILITACIÓN DE EDIFICIO EXISTENTE Y CAMBIO DE USO A OFICINAS Y DESPACHOS
UBICACIÓN: SC PUERTO 15, 46024 MARINA REAL. VALENCIA

ARQUITECTOS: ASSET KEEPER MANAGEMENT S.L.P.

Normativa de aplicación:

1. NORMATIVA ESTATAL

- 1 LEY 9/2022. 14/06/2022. Jefatura del Estado
- 2 **De Calidad de la Arquitectura**
- 3 BOE 15/06/2022

LEY 38/1999. 05/11/1999. Jefatura del Estado.

Ley de Ordenación de la Edificación.

BOE 06/11/1999 y modificaciones

REAL DECRETO 1000/2010. 05/08/2010. Ministerio de Economía y Hacienda.

Regula el visado colegial obligatorio.

BOE 06/08/2010 y modificaciones

REAL DECRETO LEY 7/2015. 30/10/2015. Ministerio de Fomento.

Por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

BOE 31/10/2015 y modificaciones

REAL DECRETO 314/2006. 17/03/2006. Ministerio de la Vivienda.

Código Técnico de la Edificación + Parte I y II.

BOE 28/03/2006 y modificaciones

- Documento Básico SE Seguridad Estructural
- Documento Básico SI Seguridad en caso de incendio
- Documento Básico SUA Seguridad de utilización y accesibilidad
- Documento Básico HE Ahorro de energía
- Documento Básico HR Protección frente al ruido
- Documento Básico HS Salubridad

REAL DECRETO 105/2008. 01/02/2008. Ministerio de la Presidencia.

Regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

BOE 13/02/2008 y modificaciones

REAL DECRETO 486/1997. 14/04/1997. Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

Disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

BOE 23/04/1997 y modificaciones

REAL DECRETO 1627/1997. 24/10/1997. Ministerio de la Presidencia.

Disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

BOE 25/10/1997 y modificaciones

REAL DECRETO 470/2021. 29/06/2021. Ministerio de la Presidencia, relaciones con las Cortes y Memoria Democrática

Por el que se aprueba el Código Estructural.

BOE 10/08/2021

REAL DECRETO 997/2002. 27/09/2002. Ministerio de Fomento.

NCSR-02. Aprueba la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación

BOE 11/10/2002 y modificaciones

REAL DECRETO 256/2016. 10/06/2016. Ministerio de la Presidencia.

Instrucción para la recepción de cementos (RC-16).

BOE 25/06/2016 y modificaciones

REAL DECRETO 842/2002. 02/08/2002. Ministerio de Ciencia y Tecnología.

Aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT).

BOE 18/09/2002 y modificaciones

REAL DECRETO LEY 1/1998. 27/02/1998. Jefatura del Estado.

Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

BOE 28/02/1998 y modificaciones

REAL DECRETO 346/2011. 11/03/2011. Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.

Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.

BOE 01/04/2011 y modificaciones

ORDEN ITC/1644/2011. 10/06/2011. Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.

Desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.

BOE 16/06/2011 y modificaciones

REAL DECRETO 1027/2007. 20/07/2007. Ministerio de la Presidencia.

Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).

BOE 29/08/2007 y modificaciones

REAL DECRETO 390/2021. 01/06/2021. Ministerio de la Presidencia, relaciones con las Cortes e Igualdad

Por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

BOE 02/06/2021

REAL DECRETO LEY 1/2013. 29/11/2013. Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igual.

Por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

BOE 03/12/2013 y modificaciones

REAL DECRETO 505/2007. 20/04/2007. Ministerio de la Presidencia.

Aprueba las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

BOE 11/05/2007 y modificaciones

ORDEN TMA/851/2021. 23/07/2021. Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana

Por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

BOE 06/08/2021 y modificaciones

REAL DECRETO 513/2017. 22/05/2017. Ministerio de Economía, Industria y Competitividad

Por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.

BOE 12/06/2017 y modificaciones

REAL DECRETO 164/2025. 04/04/2025. Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes

Por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

BOE 10/04/2025

RESOLUCION. 06/04/2017. Ministerio de Industria, Energía y Turismo

Por la que se amplían los anexos I, II y III de la Orden de 29 de noviembre de 2001, por la que se publican las referencias a las normas UNE que son transposición de normas armonizadas, así como el período de coexistencia y la entrada en vigor del mercado CE relativo a varias familias de productos de construcción.

BOE 28/04/2017

2. NORMATIVA VALENCIANA

LEY 3/2004. 30/06/2004. Presidencia de la Generalidad Valenciana.

Ley de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE).

DOGV 02/07/2004 y modificaciones

DECRETO LEGISLATIVO 1/2021. 18/06/2021. Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad

Texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (LOTUP).

DOGV 16/07/2021 y modificaciones

DECRETO 10/2023. 03/02/2023. Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática

De regulación de la gestión de la calidad en obras de edificación.

DOGV 09/02/2023

DECRETO 25/2011. 18/03/2011. Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

Se aprueba el libro del edificio para los edificios de vivienda (LE/11).

DOCV 23/03/2011 y modificaciones

DECRETO 39/2015. 02/04/2015. Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo.

Por el que se regula la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

DOCV 07/04/2015 y modificaciones

DECRETO 151/2009. 02/10/2009. Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

Aprueba las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento en la Comunidad Valenciana (DC-09).

DOCV 07/10/2009 y modificaciones

ORDEN 07/12/2009. Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

Aprueba las condiciones de diseño y calidad en edificios de vivienda y en edificios para alojamiento, en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell (DC-09).

DOCV 18/12/2009 y modificaciones

ORDEN 19/2010. 07/09/2010. Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

Modificación de la Orden de 7 de diciembre de 2009 por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell (DC-09).

DOCV 17/09/2010 y modificaciones

LEY 8/2024. 30/12/2024. Presidencia de la Generalidad Valenciana.

De accesibilidad universal de la Comunidad Valenciana.

DOGV 07/01/2025

DECRETO 65/2019. 26/04/2019. Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio

De regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos.

DOGV 16/05/2019 y modificaciones

Identificador YpWl ZaGy 8qK0 X4Cs MU51 AGsh L20=
URL https://valenciaportise.gob.es/SedeElectronica

Firmado por: CARLOS MARTINEZ MARTINEZ Cargo:
Fecha de firma: 04/06/2025 12:09:33 CEST
Organización:



PROYECTO BÁSICO: HABILITACIÓN DE EDIFICIO EXISTENTE Y CAMBIO DE USO A OFICINAS Y DESPACHOS
UBICACIÓN: SC PUERTO 15, 46024 MARINA REAL. VALENCIA

ARQUITECTOS: ASSET KEEPER MANAGEMENT S.L.P.

LEY 6/2011. 01/04/2011. Presidencia de la Generalidad Valenciana

Ley de Movilidad de la Comunidad Valenciana.

DOCV 05/04/2011 y modificaciones

LEY 5/2022. 29/11/2022. Presidencia de la Generalidad Valenciana

De residuos y suelos contaminados para el fomento de la economía circular en la Comunitat Valenciana.

DOGV 01/12/2022

3. NORMATIVA MUNICIPAL

En su caso. Las principales del Ayuntamiento de València son:

ORDENANZA MUNICIPAL. 29/06/2012. Ayuntamiento de Valencia.

Reguladora de obras de edificación y actividades del Ayuntamiento de Valencia.

BOP-VALENCIA 16/07/2012

ORDENANZA MUNICIPAL. 29/12/1998. Ayuntamiento de Valencia.

Ordenanza Municipal de Protección contra Incendios, en el municipio de Valencia (OMPI).

BOP-VALENCIA 27/02/1999 y modificaciones

ORDENANZA MUNICIPAL. 30/03/2023. Ayuntamiento de Valencia

Ordenanza reguladora de protección contra la contaminación acústica de la ciudad de València.

BOP-VALENCIA 25/04/2023

ORDENANZA MUNICIPAL. 30/06/2022. Ayuntamiento de Valencia.

Ordenanza Municipal de Captación Solar para Usos Térmicos, en la ciudad de Valencia.

BOP-VALENCIA 04/08/2022

ORDENANZA MUNICIPAL. 28/02/2019. Ayuntamiento de Valencia

Ordenanza de aparcamientos.

BOP-VALENCIA 25/03/2019

La actuación respeta los parámetros urbanísticos establecidos, manteniendo la volumetría exterior del edificio y adaptando únicamente los espacios interiores para el nuevo uso previsto, se incrementar ligeramente la edificabilidad sin agotarla por planeamiento. No se modifica las condiciones de ocupación de la parcela.

SUPERFICIE DE PARCELA	1296,00
COEF. EDIFICABILIDAD	2,33
M2/TECHO NORMATIVA	3019,68
EDIFICABILIDAD DE PROYECTO	3017,85

2.5. Servidumbre

No constan servidumbres conocidas que afecten al inmueble objeto de intervención.

2.6. Planeamiento

El edificio se encuentra regulado por el Plan Especial de la Marina Real Juan Carlos I, que establece las condiciones específicas para las edificaciones en este ámbito. En particular, el artículo 15 de dicho Plan Especial regula las condiciones para la construcción de entreplantas, que se definen como superficies interiores abiertas sobre una planta inferior, sin cerramiento integral, y que no computan como planta adicional si cumplen ciertos requisitos dimensionales y funcionales.

La intervención propuesta respeta las determinaciones del planeamiento vigente, manteniendo la configuración volumétrica exterior del edificio y adaptando los espacios interiores a las necesidades funcionales del nuevo uso, sin alterar los parámetros urbanísticos establecidos.

3. DESCRIPCIÓN DE LA INTERVENCIÓN

3.1. Descripción general de la intervención

Actualmente, el inmueble está catalogado con uso principal de PUERTO COMERCIAL DE VALENCIA, dentro de la clase de CARACTERÍSTICAS ESPECIALES según la ficha catastral. Tras la intervención, el uso previsto será el de Oficinas Coworking para el proyecto Victory Challenge, manteniendo su integración en el entorno portuario pero adaptando sus espacios interiores a las nuevas necesidades funcionales.

La intervención consiste en la reforma y adecuación de un edificio industrial existente para su conversión en un espacio de oficinas coworking destinado al proyecto Base Victory Challenge. El principio fundamental que rige esta actuación es el aprovechamiento íntegro de la estructura metálica existente, con el objetivo de ajustar el coste de la intervención y minimizar el impacto ambiental de la obra.

Las actuaciones principales se centran en:

1. Redistribución de los espacios interiores para adaptarlos al nuevo uso de oficinas coworking, creando áreas de trabajo abiertas, zonas de reunión, espacios de descanso y servicios comunes.



2. Mejora de las condiciones de seguridad contra incendios, mediante la implementación de las medidas necesarias para cumplir con la normativa vigente (DB-SI), incluyendo la sectorización adecuada, la definición de recorridos de evacuación y la instalación de los sistemas de protección contra incendios requeridos.

3. Mejora de la accesibilidad del edificio, eliminando barreras arquitectónicas y creando itinerarios accesibles conforme a la normativa de aplicación (DB-SUA).

4. Actualización de las instalaciones existentes (electricidad, climatización, fontanería, saneamiento, telecomunicaciones) para adaptarlas a las nuevas necesidades funcionales y a los requerimientos normativos actuales.

5. Renovación de acabados interiores (pavimentos, revestimientos, falsos techos) para crear un ambiente adecuado para el trabajo colaborativo, manteniendo la estética industrial del edificio pero mejorando sus condiciones de confort.

La distribución propuesta contempla la creación de grandes espacios diáfanos con puestos de trabajo individuales organizados en filas, complementados con áreas de descanso con mobiliario circular, un núcleo central de servicios (aseos, instalaciones) y accesos claramente definidos.

3.2. Informe de seguridad para la superposición de pavimentos

No es aplicable en este proyecto, ya que no se contempla la superposición de pavimentos. Los pavimentos existentes serán sustituidos por nuevos acabados adaptados al uso previsto, sin generar incrementos significativos en las cargas que actúan sobre la estructura.

3.3. Relación con el entorno

La intervención propuesta mantiene la integración del edificio en su entorno portuario, respetando la estética exterior del mismo y conservando su volumetría general. No se prevén modificaciones significativas en las fachadas que alteren la percepción del edificio desde el exterior, más allá de las actualizaciones necesarias para mejorar su eficiencia energética y su adaptación al nuevo uso.

El proyecto respeta las características del entorno urbano y paisajístico de la Marina Real de Valencia, contribuyendo a la revitalización de este espacio mediante la implantación de un uso compatible con las determinaciones del planeamiento vigente y con la vocación de este ámbito como polo de actividades náuticas y terciarias vinculadas al mar.

3.4. Descripción geométrica del proyecto

El edificio objeto de intervención presenta una planta rectangular con unas dimensiones aproximadas de 35.50 m x 39.86 m. Se trata de una construcción de estructura metálica vista, con tres plantas sobre rasante y una superficie construida total de 3.017,85 m² según los datos extraídos de los cuadros de superficies del estado reformado.

La distribución por plantas es la siguiente

Planta Baja: 1.296,23 m² (100%) + 3,34 m² (50%)
 Planta Altillo: 192,36 m² (0%) + 42,33 m² (50%)
 Planta Primera: 742,48 m² (100%) + 20,65 m² (50%) + 20,78 m² (0%)
 Planta Segunda: 919,89 m² (100%) + 20,77 m² (0%)
 Planta Cubierta: 24,59 m² (100%)

El edificio se organiza en torno a un núcleo de comunicación vertical que conecta todas las plantas, con espacios diáfanos que permiten una gran flexibilidad en la distribución interior.

Superficies Construidas:

SUPERFICES CONSTRUIDAS	
SC (m ²) PLANTA BAJA	1296,23
SC (m ²) PLANTA BAJA (50%)	1,67
SC (m ²) PLANTA ALTILLO (50%)	22,67
SC (m ²) PLANTA PRIMERA	742,48
SC (m ²) PLANTA PRIMERA (50%)	10,33
SC (m ²) PLANTA SEGUNDA	919,89
SC (m ²) PLANTA CUBIERTA	24,59
TOTAL SC (m²)	3017,85



Identificador YpWI 8qK0 X4Cs MU51 AGsh L20=
URL https://valenciaportise.gob.es/SedeElectronica



ASSET KEEPER MANAGEMENT S.L.P.

PROYECTO BÁSICO: HABILITACIÓN DE EDIFICIO EXISTENTE Y CAMBIO DE USO A OFICINAS Y DESPACHOS
UBICACIÓN: SC PUERTO 15, 46024 MARINA REAL. VALENCIA

ARQUITECTOS: ASSET KEEPER MANAGEMENT S.L.P.

Superficies útiles:

	ESTANCIAS	BASE SC PUERTO 15, 46024 MARINA REAL. VALENCIA
		SUPERFICIE ÚTIL (m²)
PLANTA BAJA	HALL	116,36
	VESTÍBULO	3,72
	VESTÍBULO	3,87
	OFICINA COOWORKING 01	470,70
	OFICINA COOWORKING 02	476,53
	INSTALACIONES	33,18
	ALMACÉN	12,60
	CABINAS	14,05
	ASEOS	33,81
	OFFICE	12,71
	CAFETERÍA	46,60
	TOTAL SU (m²) PLANTA BAJA	1224,13
PLANTA ALTILLO	OFICINA COOWORKING	188,92
	ESCALERA	10,18
	TERRAZA PROYECCIÓN (50%)	22,48
	TOTAL SU (m²) PLANTA ALTILLO	221,58
PLANTA PRIMERA	CABINAS	17,58
	ASEOS	38,55
	OFFICE	12,24
	ESCALERA	26,34
	VESTÍBULO	6,75
	ALMACÉN	7,62
	DESPACHO IND	7,66
	OFICINA COOWORKING 01	547,13
	SALA DE REUNIONES 01	28,50
	SALA DE REUNIONES 02	28,91
	TERRAZA (50%)	10,57
	TERRAZA (0%)	23,82
	TOTAL SU (m²) PLANTA PRIMERA	731,85
PLANTA SEGUNDA	ASEOS	36,73
	OFFICE	16,26
	ESCALERA	26,19
	VESTÍBULO 01	6,89
	VESTÍBULO 02	29,98
	ALMACÉN	13,31
	DESPACHO INDIVIDUAL 01	15,44
	OFICINA COOWORKING 01	471,35
	SALA DE REUNIONES 01	44,34
	SALA DE REUNIONES 02	24,20
	SALA DE REUNIONES 03	25,77
	COMEDOR -OFFICE	95,11
	ZONA RECREATIVA Y DE DESCANSO	78,33
	TERRAZA (0%)	21,40
	TOTAL SU (m²) PLANTA SEGUNDA	883,90
CUBIERTA	TOTAL SU (m²) PLANTA CUBIERTA	108,67
TOTAL SU	TOTAL SU (m²)	3170,13

3.5. Antigüedad y situación actual

El edificio fue construido en el año 2006, según consta en la ficha catastral, por lo que cuenta con una antigüedad de 19 años. Se trata de una construcción relativamente reciente, con una estructura metálica en buen estado de conservación que permite su aprovechamiento íntegro para la intervención propuesta.

En su estado actual, el edificio presenta las siguientes características:

Estructura metálica vista

Espacios amplios y diáfanos

Sistema de comunicación vertical mediante escaleras

Cubierta plana con lucernario central

Distribución interior adaptada a su uso original (industrial/oficinas)

La intervención propuesta respeta estas características fundamentales, adaptando los espacios interiores a las nuevas necesidades funcionales pero manteniendo la esencia constructiva y estructural del edificio.

4. CUMPLIMIENTO CTE

4.1. Seguridad estructural_DB-SE

La intervención propuesta aprovecha íntegramente la estructura metálica existente, que se encuentra en buen estado de conservación y tiene capacidad suficiente para soportar las cargas previstas para el nuevo uso.

Se ha verificado la capacidad portante y la aptitud al servicio de la estructura existente, comprobando que cumple con los requisitos establecidos en el Documento Básico DB-SE del Código Técnico de la Edificación. No se prevén modificaciones estructurales significativas, más allá de las adaptaciones puntuales que pudieran ser necesarias para la nueva distribución interior.

Las cargas consideradas para el nuevo uso (oficinas) son compatibles con las previstas en el proyecto original, por lo que no se requieren refuerzos estructurales generalizados. En caso de detectarse durante la ejecución de las obras algún elemento estructural que requiera intervención, se procederá a su refuerzo puntual siguiendo las prescripciones técnicas adecuadas.



Identificador YpWI ZaGy 8qk0 X4Cs MU51 AGsh L20=
URL <https://valenciaportise.gob.es/SedeElectronica>



PROYECTO BÁSICO: HABILITACIÓN DE EDIFICIO EXISTENTE Y CAMBIO DE USO A OFICINAS Y DESPACHOS
UBICACIÓN: SC PUERTO 15, 46024 MARINA REAL. VALENCIA

ARQUITECTOS: ASSET KEEPER MANAGEMENT S.L.P.

4.2. Seguridad en caso de incendio_DB-SI

La intervención contempla las mejoras necesarias en materia de seguridad contra incendios para adaptar el edificio a los requerimientos del Documento Básico DB-SI del Código Técnico de la Edificación.

Se han definido los sectores de incendio necesarios, los recorridos de evacuación y las salidas de emergencia, así como los sistemas de protección contra incendios requeridos (extintores, BIEs, detección y alarma, señalización, etc.).

La compartimentación en sectores de incendio se realiza mediante elementos con la resistencia al fuego adecuada según el uso previsto (oficinas) y las características del edificio. Los recorridos de evacuación cumplen con las longitudes máximas establecidas en la normativa, y las salidas de emergencia tienen la capacidad suficiente para la ocupación prevista.

4.3. Seguridad de utilización y accesibilidad_DB-SUA

La intervención incluye las mejoras necesarias para garantizar la seguridad de utilización y la accesibilidad del edificio, conforme a lo establecido en el Documento Básico DB-SUA del Código Técnico de la Edificación.

Se han eliminado las barreras arquitectónicas existentes, creando itinerarios accesibles que permiten la circulación de personas con movilidad reducida por todas las zonas de uso público del edificio. Se han adaptado los aseos para hacerlos accesibles, y se han implementado las medidas necesarias para garantizar la seguridad frente al riesgo de caídas, impacto, aprisionamiento, iluminación inadecuada y otras situaciones de riesgo contempladas en la normativa.

Los pavimentos cumplen con las condiciones de resbaladividad exigidas, las escaleras y rampas se han diseñado conforme a los parámetros establecidos, y se han previsto los elementos de protección necesarios en desniveles y huecos.

4.4. Salubridad_DB-HS

La intervención contempla las medidas necesarias para garantizar las condiciones de salubridad del edificio, conforme a lo establecido en el Documento Básico DB-HS del Código Técnico de la Edificación.

Se han diseñado sistemas de ventilación que garantizan la calidad del aire interior, con renovaciones adecuadas al uso previsto (oficinas). Las instalaciones de suministro y evacuación de aguas se han

adaptado a la nueva distribución interior, garantizando su correcto funcionamiento y el cumplimiento de los requisitos normativos.

Se han implementado las medidas necesarias para la protección frente a la humedad, la recogida y evacuación de residuos, y el suministro de agua, adaptándolas a las características específicas del edificio y a su nuevo uso.

4.5. Protección contra el ruido_DB-HR

La intervención incluye las soluciones acústicas necesarias para garantizar el confort acústico en los espacios de trabajo, conforme a lo establecido en el Documento Básico DB-HR del Código Técnico de la Edificación.

Se han implementado soluciones constructivas que proporcionan un adecuado aislamiento acústico entre diferentes zonas del edificio, así como frente al ruido procedente del exterior. Los elementos de separación vertical y horizontal, las fachadas y cubiertas, y las instalaciones del edificio cumplen con los requisitos de aislamiento acústico establecidos en la normativa.

Se han adoptado medidas para minimizar la transmisión de ruido y vibraciones a través de las instalaciones, mediante la utilización de soportes antivibratorios, conexiones flexibles y otros sistemas de atenuación acústica.

4.6. Ahorro de energía_DB-HE

La intervención contempla las medidas necesarias para mejorar la eficiencia energética del edificio, conforme a lo establecido en el Documento Básico DB-HE del Código Técnico de la Edificación.

Se han implementado soluciones constructivas que mejoran el comportamiento térmico de la envolvente del edificio, reduciendo la demanda energética. Los sistemas de climatización, ventilación e iluminación se han diseñado con criterios de eficiencia energética, utilizando equipos de alto rendimiento y sistemas de control que optimizan su funcionamiento.

Se ha previsto la incorporación de sistemas de aprovechamiento de energías renovables, en la medida en que resulta viable técnica y económicamente, para contribuir a la reducción del consumo de energía primaria no renovable.

5. OTRAS NORMATIVAS ESPECÍFICAS

5.1. Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios

Las instalaciones térmicas del edificio (calefacción, refrigeración y ventilación) cumplen con las disposiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

Se han diseñado sistemas eficientes, con equipos de alto rendimiento y sistemas de control que optimizan su funcionamiento. Las redes de distribución están adecuadamente aisladas para minimizar las pérdidas térmicas, y los sistemas de ventilación garantizan la calidad del aire interior con el mínimo consumo energético.

5.2. Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión

La instalación eléctrica del edificio cumple con las disposiciones establecidas en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

Se ha diseñado una instalación segura y eficiente, con los mecanismos de protección necesarios y un dimensionado adecuado a las necesidades del nuevo uso. Se han previsto los circuitos necesarios para alimentar todos los receptores previstos, con una distribución racional que facilita su mantenimiento y minimiza el riesgo de averías.

5.3. RD. 1627/97 de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción

La intervención cumple con las disposiciones establecidas en el Real Decreto 1627/1997, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

Se ha elaborado un Estudio Básico de Seguridad y Salud que identifica los riesgos laborales que pueden ser evitados o reducidos, y establece las medidas técnicas necesarias para ello. Durante la ejecución de las obras, se implementarán las medidas preventivas adecuadas para garantizar la seguridad y salud de los trabajadores, bajo la supervisión del Coordinador de Seguridad y Salud designado.



6. PRESTACIONES DEL EDIFICIO. EXIGENCIAS BÁSICAS CTE

El edificio, una vez completada la intervención propuesta, proporcionará las siguientes prestaciones conforme a las exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación:

****Seguridad estructural (DB-SE):****

Resistencia y estabilidad frente a las acciones previstas durante su vida útil
Aptitud al servicio conforme al uso previsto, sin deformaciones inadmisibles

****Seguridad en caso de incendio (DB-SI):****

Compartimentación en sectores de incendio adecuados
Resistencia al fuego de los elementos estructurales y de compartimentación
Evacuación segura de los ocupantes en caso de incendio
Instalaciones de protección contra incendios adecuadas
Intervención de los bomberos facilitada
Resistencia al fuego de la estructura

****Seguridad de utilización y accesibilidad (DB-SUA):****

Seguridad frente al riesgo de caídas
Seguridad frente al riesgo de impacto o atrapamiento
Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento
Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada
Seguridad frente al riesgo causado por situaciones de alta ocupación
Seguridad frente al riesgo de ahogamiento
Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento
Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo
Accesibilidad para personas con movilidad reducida

****Salubridad (DB-HS):****

Protección frente a la humedad
Recogida y evacuación de residuos
Calidad del aire interior
Suministro de agua
Evacuación de aguas

****Protección contra el ruido (DB-HR):****

Aislamiento acústico adecuado frente al ruido aéreo

Aislamiento acústico adecuado frente al ruido de impactos

Control del tiempo de reverberación

Limitación del ruido de las instalaciones

****Ahorro de energía (DB-HE):****

Limitación del consumo energético

Limitación de la demanda energética

Rendimiento de las instalaciones térmicas

Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación

Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria

Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica

Valencia, mayo de 2025



Fdo.: Carlos Martínez Martínez
Arquitecto



PROYECTO BÁSICO: HABILITACIÓN DE EFDIFICO EXISTENTE Y CAMBIO DE USO A OFICINAS
UBICACIÓN: SC PUERTO 15, 46024 MARINA REAL. VALENCIA

ARQUITECTOS: ASSET KEEPER MANAGEMENT S.L.P.



Identificador YpWl ZaGy 8qK0 X4Cs MU51 AGsh L20=
URL <https://valenciaportise.gob.es/SedeElectronica>

Firmado por: CARLOS MARTINEZ MARTINEZ Cargo:
Organización:
Fecha de firma: 04/06/2025 12:09:33 CEST

2-MEMORIA CONSTRUCTIVA.



1. ACTUACIONES PREVIAS

Las actuaciones previas comprenden todos aquellos trabajos preliminares necesarios para la correcta ejecución de la obra. En este proyecto, se contemplan las siguientes actuaciones:

1.1 Implantación en obra

Se procederá a la implantación de las instalaciones provisionales de obra, incluyendo casetas de obra, aseos, vestuarios y oficinas, así como el vallado perimetral de la zona de actuación para garantizar la seguridad de los trabajadores y de terceras personas. Se habilitarán accesos diferenciados para personal y vehículos, con la señalización correspondiente.

1.2 Acometidas provisionales

Se realizarán las acometidas provisionales de agua, electricidad y saneamiento necesarias para el desarrollo de los trabajos, cumpliendo con la normativa vigente y garantizando el suministro durante toda la duración de la obra.

1.3 Protección de elementos existentes

Para evitar daños accidentales o deterioro de los elementos que se conservan, especialmente la estructura metálica existente que se aprovechará íntegramente, se procederá a su protección mediante materiales adecuados (lonas, plásticos, tableros, etc.) antes del inicio de las obras. Esta protección se mantendrá durante todo el proceso constructivo, retirándose únicamente cuando sea necesario para la ejecución de trabajos específicos y reponiéndose inmediatamente después.

1.4 Replanteo general

Se realizará un replanteo general de la obra, marcando los ejes principales, alineaciones y niveles de referencia, que servirán de base para los replanteos parciales posteriores. Este replanteo se documentará adecuadamente y será supervisado por la dirección facultativa antes de iniciar cualquier trabajo.

2. DEMOLICIONES

Las demoliciones se ejecutarán de forma controlada y selectiva, minimizando las afecciones a los elementos que se conservan, especialmente la estructura metálica existente. Se contemplan las siguientes actuaciones:

2.1 Demolición de elementos de compartimentación

Se procederá a la demolición de tabiquería interior, mamparas y otros elementos de compartimentación existentes que no sean compatibles con la nueva distribución proyectada. Estos trabajos se realizarán de



Identificador YpWl ZaGy 8qK0 X4Cs MU51 AGsh L20=
URL <https://valenciaportise.gob.es/SedeElectronica>



PROYECTO BÁSICO: HABILITACIÓN DE EDIFICIO EXISTENTE Y CAMBIO DE USO A OFICINAS
UBICACIÓN: SC PUERTO 15, 46024 MARINA REAL. VALENCIA

ARQUITECTOS: ASSET KEEPER MANAGEMENT S.L.P.

forma manual o con medios mecánicos ligeros, evitando vibraciones excesivas que pudieran afectar a la estructura.

2.2 Desmontaje de instalaciones existentes

Se desmontarán las instalaciones existentes (electricidad, fontanería, climatización, etc.) que no sean compatibles con el nuevo proyecto, recuperando aquellos elementos que puedan ser reutilizados y gestionando adecuadamente los residuos generados.

2.3 Demolición de revestimientos

Se procederá a la demolición de revestimientos existentes (pavimentos, alicatados, falsos techos, etc.) que no sean compatibles con el nuevo proyecto, preparando las superficies para la aplicación de los nuevos acabados.

2.4 Apertura de huecos

En caso necesario, se realizarán aperturas de huecos en elementos de compartimentación existentes para la creación de nuevos pasos o conexiones entre espacios, siempre con las precauciones necesarias para no afectar a elementos estructurales.

2.5 Gestión de residuos de demolición

Todos los residuos generados durante las demoliciones serán clasificados, acopiados y gestionados conforme a la normativa vigente, priorizando su reciclaje o valorización cuando sea posible.

3. MOVIMIENTO DE TIERRAS

Las actuaciones de movimiento de tierras serán limitadas, dado que se trata de una intervención en un edificio existente. No obstante, se contemplan las siguientes actuaciones:

3.1 Excavaciones puntuales

Se realizarán excavaciones puntuales para la ejecución de nuevas arquetas, conexiones de instalaciones o cimentaciones de elementos específicos, siempre con las precauciones necesarias para no afectar a la cimentación existente.

3.2 Rellenos y compactaciones

Se ejecutarán rellenos y compactaciones con materiales adecuados en las zonas donde sea necesario, garantizando la estabilidad y capacidad portante requeridas para el nuevo uso.

4. ESTRUCTURA

La intervención aprovechará íntegramente la estructura metálica existente, que se encuentra en buen estado de conservación. No obstante, se contemplan las siguientes actuaciones:

4.1 Inspección y verificación

Se realizará una inspección detallada de todos los elementos estructurales, verificando su estado de conservación y capacidad portante. En caso de detectarse elementos deteriorados o con deficiencias, se procederá a su reparación o refuerzo puntual.

4.2 Tratamientos de protección

Se aplicarán tratamientos de protección contra la corrosión y el fuego en los elementos metálicos de la estructura, garantizando su durabilidad y el cumplimiento de los requisitos de resistencia al fuego establecidos en la normativa vigente.

4.3 Refuerzos puntuales

En caso necesario, se ejecutarán refuerzos puntuales en elementos estructurales específicos para adaptarlos a las nuevas cargas o condiciones de uso, siempre bajo la supervisión de la dirección facultativa.

4.4 Elementos estructurales secundarios

Se ejecutarán elementos estructurales secundarios (escaleras, plataformas, etc.) necesarios para la nueva distribución, utilizando soluciones compatibles con la estructura existente y garantizando su correcta integración.

5. FACHADAS

La intervención en fachadas será limitada, manteniendo la configuración general existente pero mejorando sus prestaciones térmicas y acústicas. Se contemplan las siguientes actuaciones:

5.1 Limpieza y reparación

Se procederá a la limpieza y reparación de los elementos de fachada existentes, eliminando suciedad, eflorescencias, grietas u otros defectos que pudieran afectar a su durabilidad o estética.

5.2 Mejora del aislamiento térmico

Se implementarán soluciones para mejorar el aislamiento térmico de las fachadas, mediante la incorporación de materiales aislantes en la cara interior o la sustitución de elementos específicos por otros con mejores prestaciones.



Identificador YpWl ZaGy 8qK0 X4Cs MU51 AGsh L20=
URL <https://valenciaportise.gob.es/SedeElectronica>



PROYECTO BÁSICO: HABILITACIÓN DE EFDIFICO EXISTENTE Y CAMBIO DE USO A OFICINAS
UBICACIÓN: SC PUERTO 15, 46024 MARINA REAL. VALENCIA

ARQUITECTOS: ASSET KEEPER MANAGEMENT S.L.P.

5.3 Sustitución de carpinterías

Se sustituirán las carpinterías exteriores existentes por otras con mejores prestaciones térmicas y acústicas, utilizando perfiles con rotura de puente térmico y acristalamientos de baja emisividad y control solar.

5.4 Tratamientos superficiales

Se aplicarán tratamientos superficiales en los elementos de fachada que lo requieran, para mejorar su durabilidad, estética o comportamiento frente a agentes atmosféricos.

6. CARPINTERÍA

La intervención contempla la renovación completa de la carpintería exterior e interior, adaptándola a las nuevas necesidades funcionales y mejorando sus prestaciones. Se contemplan las siguientes actuaciones:

6.1 Carpintería exterior

Se instalarán nuevas carpinterías exteriores de aluminio con rotura de puente térmico, acabado lacado en color a definir por la dirección facultativa, con acristalamientos de doble vidrio bajo emisivo y control solar, garantizando el cumplimiento de los requisitos térmicos y acústicos establecidos en la normativa vigente.

6.2 Carpintería interior

Se instalarán nuevas carpinterías interiores de madera o materiales técnicos equivalentes, adaptadas a las dimensiones y características de los espacios proyectados, con los herrajes y mecanismos necesarios para su correcto funcionamiento.

6.3 Elementos especiales

Se instalarán elementos especiales de carpintería (mamparas divisorias, puertas correderas, etc.) en las zonas donde sean necesarios, utilizando soluciones compatibles con el diseño general del proyecto y adaptadas a las necesidades funcionales de cada espacio.

7. PARTICIONES

Las particiones interiores se ejecutarán con sistemas constructivos ligeros, adaptados a las necesidades funcionales y acústicas de cada espacio. Se contemplan las siguientes actuaciones:

7.1 Tabiquería seca

Se ejecutarán particiones interiores mediante sistemas de tabiquería seca (placas de yeso laminado sobre estructura metálica), con el espesor y composición adecuados a las necesidades de cada caso (resistencia mecánica, aislamiento acústico, resistencia al fuego, etc.).

7.2 Mamparas divisorias

Se instalarán mamparas divisorias en las zonas de oficinas, utilizando sistemas modulares con estructura de aluminio y paneles de vidrio o ciegos según las necesidades de cada espacio, garantizando la flexibilidad y adaptabilidad requeridas.

7.3 Elementos separadores

Se instalarán elementos separadores ligeros (biombos, paneles móviles, etc.) en las zonas donde sea necesario crear divisiones no permanentes, utilizando soluciones compatibles con el diseño general del proyecto.

8. PARAMENTOS

Los paramentos verticales y horizontales se tratarán con sistemas constructivos y acabados adaptados a las necesidades funcionales y estéticas de cada espacio. Se contemplan las siguientes actuaciones:

8.1 Revestimientos verticales

Se aplicarán revestimientos verticales (enlucidos, alicatados, panelados, etc.) en las zonas donde sean necesarios, utilizando materiales y sistemas adaptados a las características de cada espacio y a su uso previsto.

8.2 Falsos techos

Se instalarán falsos techos en las zonas donde sean necesarios, utilizando sistemas modulares registrables o continuos según las necesidades de cada espacio, con las características acústicas, térmicas y de resistencia al fuego requeridas.

8.3 Tratamientos superficiales

Se aplicarán tratamientos superficiales (pinturas, barnices, etc.) en los paramentos que lo requieran, utilizando productos adaptados a las características de cada soporte y a las condiciones de uso previstas.

9. REVESTIMIENTOS

Los revestimientos se ejecutarán con materiales y sistemas adaptados a las necesidades funcionales y estéticas de cada espacio. Se contemplan las siguientes actuaciones:

9.1 Pavimentos

Se instalarán nuevos pavimentos en todas las zonas, utilizando materiales adaptados a las características y uso de cada espacio (pavimentos técnicos, vinílicos, cerámicos, etc.), con las características de resistencia, durabilidad y mantenimiento requeridas.

9.2 Alicatados

Se ejecutarán alicatados en las zonas húmedas (aseos, office, etc.), utilizando materiales cerámicos de primera calidad, con las características de resistencia a la humedad y facilidad de limpieza requeridas.

9.3 Pinturas

Se aplicarán pinturas en todos los paramentos verticales y horizontales que lo requieran, utilizando productos adaptados a las características de cada soporte y a las condiciones de uso previstas, con acabados de alta calidad y durabilidad.

10. INSTALACIONES

Las instalaciones se renovarán completamente, adaptándolas a las nuevas necesidades funcionales y a los requerimientos normativos actuales. Se contemplan las siguientes actuaciones:

10.1 Fontanería y saneamiento

Se ejecutará una nueva instalación de fontanería y saneamiento, con tuberías y elementos de primera calidad, dimensionada para las necesidades del nuevo uso y cumpliendo con la normativa vigente. Se instalarán aparatos sanitarios y griferías de diseño contemporáneo y alta eficiencia hídrica.

10.2 Electricidad e iluminación

Se ejecutará una nueva instalación eléctrica, con conductores, mecanismos y protecciones de primera calidad, dimensionada para las necesidades del nuevo uso y cumpliendo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Se instalará un sistema de iluminación eficiente, con luminarias LED y sistemas de control que optimicen su funcionamiento.

10.3 Climatización y ventilación

Se ejecutará una nueva instalación de climatización y ventilación, con equipos de alta eficiencia energética, dimensionada para las necesidades del nuevo uso y cumpliendo con el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios. Se implementarán sistemas de control que optimicen su funcionamiento y garanticen el confort térmico en todos los espacios.

10.4 Telecomunicaciones

Se ejecutará una nueva instalación de telecomunicaciones, con cableado estructurado, equipos y elementos de primera calidad, dimensionada para las necesidades del nuevo uso y cumpliendo con la normativa vigente. Se implementarán sistemas de voz y datos, audiovisuales y seguridad adaptados a las necesidades específicas del proyecto.

10.5 Protección contra incendios

Se ejecutará una nueva instalación de protección contra incendios, con equipos y elementos de primera calidad, dimensionada para las necesidades del nuevo uso y cumpliendo con la normativa vigente. Se instalarán sistemas de detección, alarma, extinción y señalización adaptados a las características específicas del edificio.

10.6 Seguridad

Se ejecutará una nueva instalación de seguridad, con equipos y elementos de primera calidad, dimensionada para las necesidades del nuevo uso y cumpliendo con la normativa vigente. Se implementarán sistemas de control de accesos, videovigilancia y alarma adaptados a las necesidades específicas del proyecto.

11. DEFENSAS

Las defensas se ejecutarán con materiales y sistemas adaptados a las necesidades funcionales y estéticas de cada espacio. Se contemplan las siguientes actuaciones:

11.1 Barandillas

Se instalarán barandillas en escaleras, desniveles y otros puntos donde sean necesarias, utilizando materiales y diseños compatibles con la estética general del proyecto y cumpliendo con los requisitos de seguridad establecidos en la normativa vigente.

11.2 Elementos de protección

Se instalarán elementos de protección (pasamanos, protecciones de esquinas, etc.) en los puntos donde sean necesarios, utilizando materiales y diseños adaptados a las características de cada espacio y a su uso previsto.

12. REMATES Y AYUDAS

Se ejecutarán los remates y ayudas necesarios para la correcta integración de todos los elementos constructivos e instalaciones. Se contemplan las siguientes actuaciones:

12.1 Remates de albañilería

Se ejecutarán remates de albañilería en todos los puntos donde sean necesarios, garantizando la correcta integración de los diferentes elementos constructivos y el acabado adecuado de los encuentros.

12.2 Ayudas a instalaciones

Se ejecutarán ayudas a instalaciones (apertura y tapado de rozas, pasos de instalaciones, recibidos, etc.) en todos los puntos donde sean necesarios, garantizando la correcta integración de las diferentes instalaciones en el conjunto del edificio.

13. GESTIÓN DE RESIDUOS

Se implementará un plan de gestión de residuos que garantice el correcto tratamiento de todos los residuos generados durante la ejecución de las obras. Se contemplan las siguientes actuaciones:

13.1 Clasificación y acopio

Se clasificarán y acopiarán los residuos generados durante la ejecución de las obras, separándolos por tipos y características según lo establecido en la normativa vigente.

13.2 Transporte y tratamiento

Se transportarán los residuos generados a plantas de tratamiento autorizadas, priorizando su reciclaje o valorización cuando sea posible y garantizando su correcta gestión conforme a la normativa vigente.

14. SEGURIDAD Y SALUD LABORAL

Se implementarán todas las medidas de seguridad y salud laboral necesarias para garantizar la protección de los trabajadores durante la ejecución de las obras. Se contemplan las siguientes actuaciones:

14.1 Protecciones individuales

Se proporcionarán a los trabajadores los equipos de protección individual necesarios para cada tipo de trabajo, garantizando su adecuación, homologación y buen estado de conservación.

14.2 Protecciones colectivas

Se instalarán protecciones colectivas (barandillas, redes, marquesinas, etc.) en todos los puntos donde sean necesarias, garantizando la protección de los trabajadores frente a caídas en altura y otros riesgos.

14.3 Señalización

Se instalará la señalización de seguridad necesaria en toda la obra, identificando riesgos, obligaciones, prohibiciones y otras informaciones relevantes para la prevención de accidentes.

14.4 Instalaciones de higiene y bienestar

Se instalarán las instalaciones de higiene y bienestar necesarias para los trabajadores (vestuarios, aseos, comedor, etc.), garantizando su adecuación, dimensionado y mantenimiento conforme a la normativa vigente.

15. CONTROL DE CALIDAD

Se implementará un plan de control de calidad que garantice el cumplimiento de los requisitos establecidos en el proyecto y en la normativa vigente. Se contemplan las siguientes actuaciones:

15.1 Control de materiales

Se realizarán los ensayos y pruebas necesarios para verificar la calidad de los materiales utilizados en la obra, garantizando su adecuación a las especificaciones del proyecto y a la normativa vigente.

15.2 Control de ejecución

Se realizarán las inspecciones y comprobaciones necesarias durante la ejecución de las obras, verificando la correcta puesta en obra de los diferentes elementos constructivos y el cumplimiento de las especificaciones del proyecto.

15.3 Pruebas de servicio

Se realizarán las pruebas de servicio necesarias para verificar el correcto funcionamiento de las diferentes instalaciones y sistemas constructivos, garantizando su adecuación a las especificaciones del proyecto y a la normativa vigente.

16. VARIOS E IMPREVISTOS

Se contempla una partida para elementos no incluidos en otros capítulos y para imprevistos que pudieran surgir durante la ejecución de las obras. Se incluyen aquí elementos como:

16.1 Elementos de señalización

Señalización interior del edificio, incluyendo directorios, identificación de espacios, señalización de evacuación, etc.

16.2 Equipamiento diverso

Elementos de equipamiento no incluidos en otros capítulos, como buzones, extintores, elementos decorativos, etc.



Identificador YpWl ZaGy 8qk0 X4Cs MU51 AGsh L20=
URL <https://valenciaportise.gob.es/SedeElectronica>



PROYECTO BÁSICO: HABILITACIÓN DE EFDIFICO EXISTENTE Y CAMBIO DE USO A OFICINAS
UBICACIÓN: SC PUERTO 15, 46024 MARINA REAL. VALENCIA

ARQUITECTOS: ASSET KEEPER MANAGEMENT S.L.P.

16.3 Imprevistos

Previsión para actuaciones no contempladas inicialmente que pudieran resultar necesarias durante la ejecución de las obras, a justificar según las necesidades reales que surjan.

Valencia, mayo de 2025

Fdo.: Carlos Martínez Martínez

Arquitecto



Identificador YpWI ZaGy 8qk0 X4Cs MU51 AGsh L20=
URL <https://valenciaportise.gob.es/SedeElectronica>

Firmado por: CARLOS MARTINEZ MARTINEZ Cargo:
Fecha de firma: 04/06/2025 12:09:33 CEST
Organización:

3-RESUMEN DEL PRESUPUESTO



ASSET KEEPER MANAGEMENT S.L.P.

PROYECTO BÁSICO: HABILITACIÓN DE EFDIFICO EXISTENTE Y CAMBIO DE USO A OFICINAS
UBICACIÓN: SC PUERTO 15, 46024 MARINA REAL. VALENCIA

ARQUITECTOS: ASSET KEEPER MANAGEMENT S.L.P.



Identificador YpWI ZaGy 8qk0 X4Cs MU51 AGsh L20=
URL <https://valenciaportise.gob.es/SedeElectronica>

Firmado por: CARLOS MARTINEZ MARTINEZ Cargo:
Organización:
Fecha de firma: 04/06/2025 12:09:33 CEST

PAG.BLANCO



ASSET KEEPER MANAGEMENT S.L.P.

PROYECTO BÁSICO: HABILITACIÓN DE EDIFICIO EXISTENTE Y CAMBIO DE USO A OFICINAS
UBICACIÓN: SC PUERTO 15, 46024 MARINA REAL. VALENCIA

ARQUITECTOS: ASSET KEEPER MANAGEMENT S.L.P.

CÁLCULO DEL PEM

Presupuesto de ejecución material

Presupuesto de ejecución material

	Importe (€)
1 ACTUACIONES PRÉVIAS .	9.155,03
2 DEMOLICIONES .	9.003,16
3 MOVIMIENTO DE TIERRAS .	1.024,17
4 ESTRUCTURA .	199.901,37
5 FACHADAS .	204.082,68
6 CARPINTERÍA .	297.920,06
7 PARTICIONES .	295.280,91
8 PARAMENTOS .	299.320,70
9 REVESTIMIENTOS .	342.786,17
10 INSTALACIONES .	1.003.163,73
11 DEFENSAS .	68.604,04
12 REMATES Y AYUDAS .	38.283,47
13 GESTIÓN DE RESIDUOS	30.048,06
14 SEGURIDAD Y SALUD LABORAL	35.119,63
15 CONTROL DE CALIDAD	45.679,14
16 VARIOS E IMPREVISTOS	50.137,68
Total .	2.929.510,00

Asciende el presupuesto de ejecución material a la expresada cantidad de DOS MILLONES NOVECIENTOS VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS DIEZ EUROS.

Valencia, octubre de 2024

MARTINEZ
MARTINEZ
CARLOS -
00685977W

Firmado digitalmente
por MARTINEZ MARTINEZ
CARLOS - 00685977W
DN: cn=MARTINEZ
MARTINEZ CARLOS -
00685977W, gn=CARLOS
c=ES
Motivo: Soy el autor de este
documento
Ubicación: n:
Fecha: 2025-06-04
12:09+02:00

Fdo.: Carlos Martínez Martínez
Arquitecto



ASSET KEEPER MANAGEMENT S.L.P.

PROYECTO BÁSICO: HABILITACIÓN DE EFDIFICO EXISTENTE Y CAMBIO DE USO A OFICINAS
UBICACIÓN: SC PUERTO 15, 46024 MARINA REAL. VALENCIA

ARQUITECTOS: ASSET KEEPER MANAGEMENT S.L.P.



Identificador YpWI ZaGy 8qk0 X4Cs MU51 AGsh L20=
URL <https://valenciaportise.gob.es/SedeElectronica>

Firmado por: CARLOS MARTINEZ MARTINEZ Cargo:
Organización:
Fecha de firma: 04/06/2025 12:09:33 CEST

PAG.BLANCO



PROYECTO BÁSICO: HABILITACIÓN DE EFDIFICO EXISTENTE Y CAMBIO DE USO A OFICINAS
UBICACIÓN: SC PUERTO 15, 46024 MARINA REAL. VALENCIA

ARQUITECTOS: ASSET KEEPER MANAGEMENT S.L.P.



Identificador YpWI ZaGy 8qK0 X4Cs MU51 AGsh L20=
URL <https://valenciaportise.gob.es/SedeElectronica>

Firmado por : CARLOS MARTINEZ MARTINEZ Cargo:
Organización:
Fecha de firma: 04/06/2025 12:09:33 CEST

4-LISTADO DE PLANOS



ASSET KEEPER MANAGEMENT S.L.P.

PROYECTO BÁSICO: HABILITACIÓN DE EDIFICIO EXISTENTE Y CAMBIO DE USO A OFICINAS
UBICACIÓN: SC PUERTO 15, 46024 MARINA REAL. VALENCIA

ARQUITECTOS: ASSET KEEPER MANAGEMENT S.L.P.

Emplazamiento

Emp 01 Situación- Emplazamiento

Definición gráfica del proyecto

Gen 01 Estado actual Planta Baja y Planta Primera
Gen 02 Estado actual Planta Segunda y Planta Cubierta
Gen 03 Superficies Construidas Estado Actual

Distribución

Alz 01 Fachada Principal y Fachada Posterior
Dist 01 Distribución. Planta Baja
Dist 02 Distribución. Planta Altillo
Dist 03 Distribución. Planta Tipo Primera
Dist 04 Distribución. Planta Tipo Segunda
Dist 05 Distribución. Planta Cubierta
Sec 01 Sección Transversal 1-1'
Sec 02 Sección Longitudinal 2-2'
Vist 01 Imagen 01

Cotas y Superficies

Cot 01 Cotas y Superficies. Planta Baja
Cot 02 Cotas y Superficies. Planta Altillo
Cot 03 Cotas y Superficies. Planta Tipo Primera
Cot 04 Cotas y Superficies. Planta Tipo Segunda
Cot 05 Cotas y Superficies. Planta Cubierta
Cot 06 Superficies Construidas Estado reformado

Normativa de aplicación

SUA 01 Cumplimiento DB-SUA/DC-09. Planta Baja
SUA 02 Cumplimiento DB-SUA/DC-09. Planta Altillo





ASSET KEEPER MANAGEMENT S.L.P.

PROYECTO BÁSICO: HABILITACIÓN DE EFDIFICO EXISTENTE Y CAMBIO DE USO A OFICINAS
UBICACIÓN: SC PUERTO 15, 46024 MARINA REAL. VALENCIA

ARQUITECTOS: ASSET KEEPER MANAGEMENT S.L.P.

SUA 03	Cumplimiento DB-SUA/DC-09. Planta Primera
SUA 04	Cumplimiento DB-SUA/DC-09. Planta Segunda
SUA 05	Cumplimiento DB-SUA/DC-09. Planta Cubierta
SI 01	DBSI Evacuación
SI 02	DBSI Sección Longitudinal
SI 03	Cumplimiento DB-SI. Planta Baja
SI 04	Cumplimiento DB-SI. Planta Altillo
SI 05	Cumplimiento DB-SI. Planta Primera
SI 06	Cumplimiento DB-SI. Planta Segunda
SI 07	Cumplimiento DB-SI. Planta Cubierta



Identificador YpWl ZaGy 8qK0 X4Cs MU51 AGsh L20=
URL <https://valenciaportise.gob.es/SedeElectronica>



PROYECTO BÁSICO: HABILITACIÓN DE EFDIFICO EXISTENTE Y CAMBIO DE USO A OFICINAS
UBICACIÓN: SC PUERTO 15, 46024 MARINA REAL. VALENCIA

ARQUITECTOS: ASSET KEEPER MANAGEMENT S.L.P.



Identificador YpWl ZaGy 8qK0 X4Cs MU51 AGsh L20=
URL <https://valenciaportise.gob.es/SedeElectronica>

Firmado por : CARLOS MARTINEZ MARTINEZ Cargo:
Organización:
Fecha de firma: 04/06/2025 12:09:33 CEST

5-PRESUPUESTO