

Proyecto Básico de Acondicionamiento del Centro Comercial Panoramis

Alicante



Índice

- 1. Introducción y antecedentes**
- 2. Objeto del presente proyecto básico**
- 3. Estado actual de las instalaciones**
- 4. Justificación de la inversión**
- 5. Actuaciones prevista sobre el centro comercial**
- 6. Tipología de las inversiones propuestas**
- 7. Parámetros fundamentales**
- 8. Programa indicativo de trabajos y plazo de ejecución**
- 9. Control de calidad y relación valorada de ensayos**
- 10. Seguridad y Salud**
- 11. Calidad Ambiental**
- 12. Presupuesto y medición**
- 13. Planos**

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

a. Introducción

El proyecto es la intervención en materia de mejoras y cambios del edificio que alberga el Centro Comercial Panoramis ubicado en el Muelle de Poniente 6, Alicante.

La referencia catastral es **9765402YH1496F**.

El año de construcción que consta en catastro es: 2000.

b. Agentes

i. PROMOTOR

El promotor de la obra contenida en el presente proyecto es

Digital Corner, SL - B42604306 - Muelle de Poniente, 6, Centro Comercial Panoramis, 03003 Alicante

ii. ARQUITECTO

El proyecto ha sido redactado por el arquitecto don José Luis Campos Rosique colegiado Nº 6.373 en representación de la sociedad de arquitectura Crystalzoo SLP. Colegiada número 9.882, del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana en su demarcación de Alicante, con domicilio en la Calle Humorista Gráfico Forges 2, 2º Izq con código postal 03001, Alicante, teléfono 965 20 21 20.

c. ANTECEDENTES DEL EDIFICIO

El edificio se construyó en el año 2000 como un centro de ocio que albergaba bares, restaurantes, tiendas y cines. En la actualidad el centro cuenta con un restaurante, un gimnasio, unos cines y una cafetería además de un parking subterráneo.

2. OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO BÁSICO

El objeto del presente Proyecto Básico consiste en la redacción de una serie de intervenciones que otorguen calidad, seguridad y adecuación a los elementos del edificio en cuestión para su correcto uso, su correspondiente modernización y ajuste a las demandas actuales y un mejor aprovechamiento

Este tipo de instalaciones, sobre todo cuando se encuentran en contacto con el borde marítimo, ocupan un destacado lugar dentro del ocio de los usuarios de la ciudad, por lo que se debe de considerar como un gran polo de atracción que implica una necesidad categórica para su buen mantenimiento.

Al situarse en Alicante como una ciudad turística y conectada con tantas poblaciones colindantes es un atractivo especial para todos los organismos implicados.

Por último destacar la gran importancia de la imagen de la ciudad, por lo que la mejora de las instalaciones de ocio y restauración en el centro comercial Panoramis ayudarán a la mejora de la imagen de la propia ciudad.

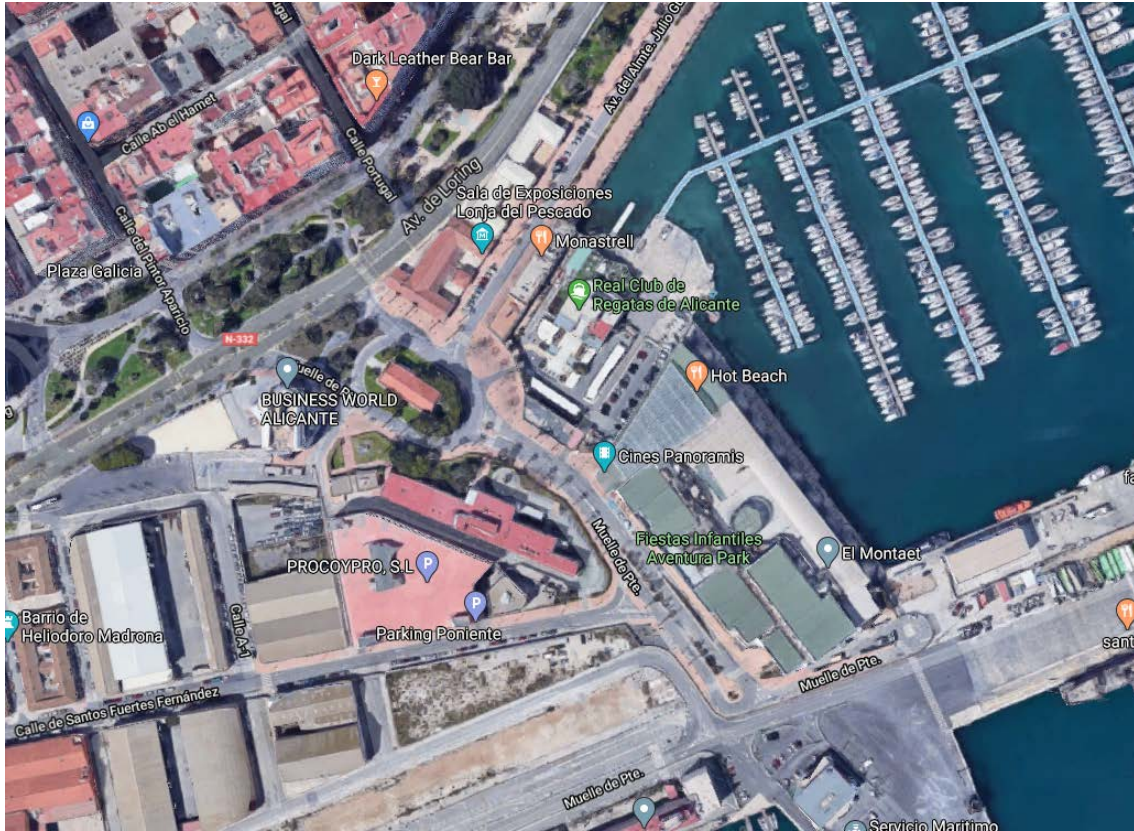
Todo lo expuesto anteriormente se encarga la redacción del presente documento.



3. ESTADO ACTUAL DE LAS INSTALACIONES

3.1 Descripción del actual Centro Comercial

a. Accesos y zonas exteriores



El acceso tanto peatonal como de coches se realiza por la misma calle Muelle de Poniente que conecta perpendicularmente con la N-332.

Peatonalmente, junto al club de regatas de Alicante, se accede mediante un tramo de escaleras de obra a una explanada semi cubierta con vistas al puerto y se accede centralmente al interior del edificio.

Esta entrada al edificio está planteada como una plaza rodeada de locales bajos en la zona norte utilizados usualmente como pubs o bares, escaleras de acceso a las zonas superiores y atravesándola se accede a un paseo de madera el borde del mar. En la zona opuesta al club de regatas existe una entrada al interior del edificio

Continuando por el borde del edificio que da a la calle muelle de poniente existe otra entrada directa al interior.

A lo largo de las zonas exteriores encontramos vegetación en maceteros, luminarias exteriores, bancos y papeleras.

El paseo con pavimento de madera mediante rastreles metálicos se encuentra a una cota inferior del resto del edificio.

En cubierta encontramos una zona con sombra mediante una pérgola de acceso público.

b. Parking en sótano

El parking existente tiene capacidad para unos 500 vehículos. Se accede como se ha mencionado anteriormente mediante una rampa en la calle Muelle de Poniente. Peatonalmente desde el edificio el parking tiene 7 accesos entre los públicos y los de personal propio.

c. El interior

El interior del edificio objeto de este proyecto está ordenado mediante un eje central que da pie a locales comerciales tanto a izquierda como derecha, concentrándose los núcleos verticales de comunicación en el centro. En primera planta encontramos que gran parte de la superficie está utilizada por los cines y las correspondientes salas, parte del gimnasio que también tiene presencia en la primera planta y la actual reforma que se está llevando a cabo para la implantación de oficinas.

3.2 Descripción del estado actual en materia de arquitectura

Lo descrito a continuación se encuentra ubicado más detalladamente en los planos anexos a esta memoria.

Tras la visita realizada en Agosto de 2020 se encuentran las siguientes deficiencias:

- **Planta Sótano**

En bastantes zonas se encuentran deficiencias en el pavimento producidas tanto por filtraciones de plantas superiores como rotura y desgaste de los vehículos.



Filtraciones en varios puntos que afectan en ocasiones a las instalaciones.



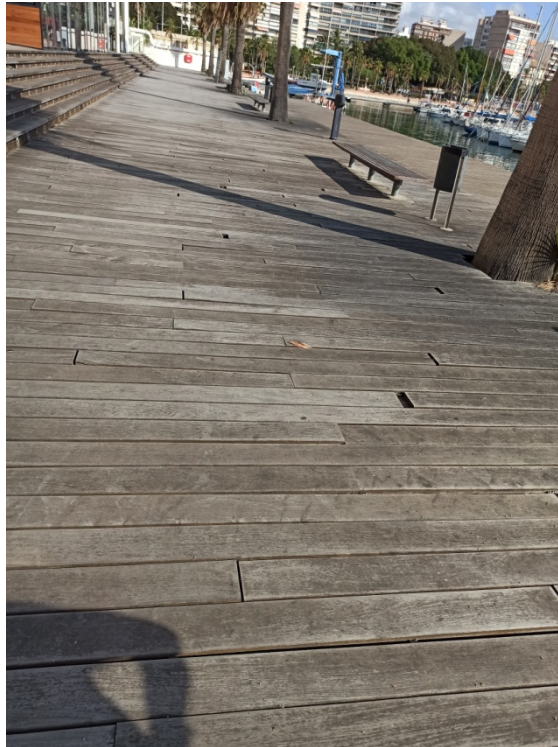
Instalaciones deficientes y estropeadas. Alumbrado de emergencia fallan las baterías de las pantallas, 4 de las bombas de achique no funcionan, los detectores de las estaciones de CO2 tampoco funcionan, el montacargas ubicado a la izquierda que presta servicio a los locales exteriores de la plaza de entrada se encuentra parado debido a las filtraciones junto a la puerta que han oxidado la guía de la puerta, en una de las puertas de emergencia falla la manivela de cierre, y en todas las salidas de emergencia a exterior el casetón de vidrio que cubre las escaleras está en claro deterioro debido principalmente a filtraciones en sus juntas de carpinterías.



- **Exterior**

El principal problema de las zonas exteriores son los pavimentos. Por una parte en la zona de paseo que tiene pavimento de listones de madera anclados al suelo mediante rastreles metálicos, estos rastreles con el paso del tiempo se han deteriorado sus anclajes por oxidación haciendo que muchos de los

listones, sobretodo en zonas más transitadas, queden sueltos y sea un problema de seguridad añadido.



Por otra parte toda la explanada de plaza está cubierta mediante césped artificial el cual requiere ser reemplazado y revisado la base sobre la que está apoyado.

Otros aspectos de las zonas exteriores son las escaleras del edificio de peldaños de madera los cuales necesitan ser lijados y repintados. Ya que la imagen estética general no es la adecuada para un centro de estas condiciones.



También se han visto deteriorados y oxidados los cables de acero de las barandillas, la pérgola en la cubierta y las farolas de cubierta.

Por último la base de escenario que se usa actualmente en la plaza de entrada es una tarima fija de hierro que dificulta su desmontaje y conservación.

- **Planta Baja**

En los vestuarios de personal se encuentran goteras por dos motivos, un desagüe en mal estado y de cubierta.

Los termos que dan servicio a estos vestuarios están averiados.

El plato de ducha se encuentra en deterioro y hace inviable su uso en buenas condiciones de seguridad e higiene.

El pavimento de linóleo de la zona de descarga está totalmente roto y es necesaria su reposición.



Hace falta la reposición de varias puertas de seguridad, encontramos en mal estado la del cuarto de baja tensión, la de emergencia de la entrada de descargas, en las de los patinillos el mecanismo de cierre no funciona correctamente y una de las puertas automáticas que dan acceso a exterior no funciona.

Los baños de uso para los clientes del centro comercial necesitan sustitución de los sanitarios así como de la grifería y espejos.

Existen dos problemas de filtraciones en la zona común:

Junto a la entrada del gimnasio cuyo origen es la única rooftop que está en funcionamiento en cubierta. El falso techo se encuentra en mal estado debido a esto también.

En la entrada principal a la derecha el cual es una fuga de una tubería metálica del circuito de agua fría.

- **Planta Primera**

Los problemas encontrados en las sucesivas plantas son muy similares a los que aparecen en planta baja: Sustitución de dos puertas de emergencia así como de una mecánica y goteras que han deteriorado el falso techo en la entrada de uno de los locales.



- **Planta de Cubierta**

Los problemas de la zona de exterior se han comentado en su apartado. Aquí nos centramos principalmente en la degradación generalizada de la impermeabilización de la cubierta donde están ubicadas las maquinas de aire acondicionado.



Esta impermeabilización es de hecho una reparación de la cubierta original del edificio.

Por último faltaría la reposición de una de las puertas exteriores que separan la zona social de la parte de instalaciones de la cubierta.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN

Las actuaciones previstas sobre el Centro Comercial Panoramis pretenden seguir tres orientaciones encaminadas a mejorar el estado actual de las instalaciones:

- a. Por un lado pretende reparar los desperfectos y daños producidos por el paso del tiempo y las dañinas características que presentan las condiciones meteorológicas del espacio geográfico (ambiente marino, sol y temperaturas altas y abundantes).
- b. Por otro lado, se pretende reorganizar todas aquellas actuaciones que se han ido realizando de forma espontánea, es decir las mejoras surgidas del ámbito privado de los locales o del propio Centro comercial unificarlas y todo el edificio de una imagen unificada y actualizada.
- c. En tercer ámbito, se actúa sobre las instalaciones, modernizándolas y adaptándolas a la actualidad.

5. ACTUACIONES PREVISTAS

Las actuaciones previstas se componen de los siguientes temas:

5.1-Accesos.

Sobre las escaleras: Se lijarán y pintarán los peldaños de madera así como la parte superior de la barandilla de todo el centro.

Sobre los accesos al parking: Se repararán las carpinterías de las cajas de escaleras de emergencia de sótano para su posterior correcta impermeabilización. En caso de que estén muy deterioradas se procederá a su sustitución.

5.2-Montacargas y escaleras mecánicas

Es necesaria la sustitución de la guía del montacargas ubicado en sótano.

5.3-Reparaciones

Se revisarán en toda su altura los pilares situados en el frente del paseo. Se repararán aquellos que se encuentren afectados por el desconchado y la oxidación.

Se procederá a repintar el mobiliario urbano, retirando en todo caso el cual se encuentre deteriorado o anticuado.

Se procederá a la retirada de la impermeabilización hecha en cubierta donde existen actualmente las máquinas de clima y se procederá a una

impermeabilización nueva acorde y compatible a las condiciones del edificio existente.

Puesto que las instalaciones de seguridad, sonido y TV se han quedado obsoletas y desfasadas, y en muchos elementos presentan deficiencias o problemas, se propone una actualización de dichos sistemas que mejoren y modernicen las instalaciones.

5.4-Pintura

Se lijará y pintará la pérgola en cubierta con pintura adecuada a la exposición del salitre.

El mobiliario urbano a conservar tales como maceteros, jardineras y bancos se repintará según los colores adecuados al estilo uniforme de todo el centro comercial.

5.5-Eficiencia energética

Existe la necesidad imperiosa de implementar mediante un sistema eficiente y actual a las instalaciones de todo el centro energías renovables que ayuden al ahorro y a la eficiencia energética.

Se propone el estudio de placas solares en el proyecto de ejecución.

Todas las instalaciones que se renueven deberán contar con el correspondiente certificado de eficiencia energética.

5.6-Pasarela exterior

La pasarela exterior pavimentada mediante tablas de madera ancladas con rastreles metálicos se encuentra en deterioro en varias zonas. El deterioro es debido a la oxidación del anclaje de los rastreles mismos por lo que es necesario el levantamiento de las tablas de madera que conforman el pavimento y desmontar las zonas de rastreles que se encuentren deteriorados para sustituirlos y finalizar con el montaje de las tablas recuperadas.

5.7-Césped artificial

Retirada del césped artificial actualmente instalado en la plaza.

5.8-Elementos de hierro

Se lijará, limpiará, pasivará y pintado la estructura de soporte de la barandilla. En las zonas en las que la oxidación sea muy avanzada se repondrá la pieza. De la misma manera se actuará con el cableado de acero de las barandillas.

5.9-Iluminacion exterior

Se repondrán las luminarias de todas las farolas de cubierta y zonas exteriores, comprobando su funcionamiento la instalación correcta.

5.10-Tarima escenario

Se sustituirá la tarima existente por una de aluminio de fácil manejabilidad y desmontaje.

5.11-Salidas de emergencia

Las cajas de escalera que funcionan como salidas de emergencia del sótano a la superficie serán revisadas en cuanto a las carpinterías, procediendo al sellado de filtraciones de las mismas, repintado y tratamiento contra el salitre presente en el ambiente.

Como se comenta mas adelante, el alumbrado de emergencia debe ser revisado y reparado.

5.12-Entradas a zonas comunes

Las entradas a zonas comunes llevaran un protocolo sanitario adecuado a la normativa vigente sobre el COVID19.

5.13-Aseos

Es necesaria la sustitución de los siguientes elementos:

Platos de ducha, termo eléctrico, sanitarios y grifería de los aseos.

También se revisaran las luminarias de los mismo procediendo al repuesto de las que se encuentren defectuosas.

5.14-Señalítica

Revisión y reposición de las batería de las pantallas del alumbrado de emergencia del sótano.

5.15-Desmontaje máquinas de aire acondicionad en cubierta.

La mayoría de las maquinas instaladas se encuentran desfasadas. Las enfriadoras no funcionan y la batería de las condensadoras están rotas. Por lo que es necesario una revisión general de toda la instalación (tanto de conductos como de la maquina) y sustituirla por maquinaria actualizada la cual conllevará mejoras en el ahorro y eficiencia energética.

5.16-Goteras

Se procederá a reparar los desconchados y grietas generados en los techos tanto de sótano como del resto de plantas producidos por las filtraciones.

5.17-Sótano: pavimento, luminarias y puntos de recarga eléctricos

Se procederá a la reparación del pavimento de sótano, realizándose un posterior pintado de la superficie.

Reposición de 4 de las bombas de achique en sótano.

Revisión y reparación de los motores de los detectores de CO2.

Como se ha comentado previamente, el alumbrado de emergencia debe ser revisado.

Inclusión de puntos de recarga eléctricos.

5.18-Derribo de locales

En la línea de la mejora de la productividad del centro, se realiza una redistribución de los espacios interiores que afecta a la mayoría de los locales. Estos pasan a aprovecharse como oficinas coworking. Esta nueva implantación es un cambio necesario en la trayectoria del centro como un espacio adaptable a las nuevas necesidades y demandas de la vida de la ciudad de Alicante.

5.19-Propuesta de nuevo amarre en Panoramis

Es necesaria la propuesta y proyecto para un nuevo amarre en el centro comercial que de uso a las necesidades del centro y del puerto.

5.20-COVID19

Ante la actual situación y en previsión de los años venideros se establece la necesidad de crear un plan a largo plazo sobre los puntos afectados por el COVID19, es decir, estudio de los flujos de personas para establecer recorridos seguros, aprovisionamiento en las entradas y salidas de gel desinfectante, registro de personal para posibles rastreos, cartelería explicativa del funcionamiento del edificio, tomas y registro de temperatura del personal habitual, plan de limpieza exhaustivo, ventilación natural y modificación del aire por renovación adecuado a las indicaciones gubernamentales vigentes.

5.21-Jardinería

Se tratarán, replantarán y adecuarán las jardineras y maceteros existentes.

6. TIPOLOGÍA DE LAS INVERSIONES PROPUESTAS

- Inversiones de mejora de productividad

La modernización y saneamiento de las instalaciones y el mobiliario urbano tiene como objetivo mejorar y renovar la imagen y el esplendor del centro comercial.

- Inversiones en mejora de la calidad ambiental e introducción de innovación y nuevas tecnologías.
- La instalación de nuevos sistemas de iluminación, seguridad, sonido y TV permitirá reducir la contaminación lumínica y de ruido en beneficio de la ciudad.

7. PARÁMETROS FUNDAMENTALES

Los parámetros fundamentales del Centro Comercial Panoramis son los siguientes:

- Superficie de aparcamiento en sótano: 11759,33 m²
- Superficie de zonas exteriores: 7968,19 m²
- Superficie total interior: 13835 m²

8. PROGRAMA INDICATIVO DE TRABAJOS Y PLAZO DE EJECUCIÓN

El programa indicativo de los trabajos necesarios de la ejecución de las instalaciones que componen el Proyecto, se acompañará en el Anejo correspondiente de la memoria del Proyecto de ejecución que se redacte al efecto.

9. CONTROL DE CALIDAD Y RELACIÓN VALORADA DE ENSAYOS

En el Anejo correspondiente de la memoria del proyecto de Ejecución, se especificarán los ensayos de carácter general que deben ser realizados durante la ejecución de las obras, así como sus frecuencias, en especial en las siguientes unidades de obra:

- Hormigones en obras de fábrica
- Acero en perfiles laminados en caliente
- Acero en redondos de diversos diámetros como armadura
- Láminas y punturas impermeabilizantes
- Aluminio marino
- Acero inoxidable
- Mezclas bituminosas en caliente
- Pavimentos peatonales
- Bordillos y piezas de remate
- Elementos de iluminación en zonas comunes
- Elementos de mobiliario urbano.

La Dirección Facultativa de las obras juzgará la idoneidad de los ensayos previstos o su modificación, pudiendo, incluso no efectuar parte de ellos si estima conveniente y/o suficiente presentación de certificados de calidad que acrediten los materiales empleados.

10.SEGURIDAD Y SALUD

El documento correspondiente del Proyecto de ejecución se redactará al Estudio de Seguridad y Salud, tanto en la fase de Proyecto como en la coordinación en la fase de ejecución de las obras. Dicho estudio especificará las medidas que se deben tomar durante la ejecución de las mismas para previsión de riesgos y accidentes profesionales. También especificará las medidas mínimas que permitan asegurar unas condiciones aceptables de Higiene y Bienestar de los trabajadores.

Una de las consecuencias principales del estudio de seguridad será la identificación de las situaciones de riesgo que pueden producirse en las obras.

Por otra Parte para evitar accidentes en las situaciones de posible riesgo, se propondrán una serie de medidas preventivas de cumplimiento obligatorio. Dichas medidas serán tanto colectivas como individuales.

11.CALIDAD AMBIENTAL

En el Documento correspondiente del Proyecto de Ejecución se realizará una propuesta concreta sobre la Calidad Ambiental que se efectuará y que finalmente se materializara con el mantenimiento de los certificados de calidad ISO correspondientes.

12. PRESUPUESTO

Presupuesto de ejecución material	2.576.598,37
13% de gastos generales	334.957,79
6% de beneficio industrial	154.595,90
Suma	3.066.152,06
21% IVA	643.891,93
Presupuesto de ejecución por contrata	3.710.043,99

Alicante, Agosto de 2020



Crystalzoo SLP
Arquitecto
Jose Luis Campos Rosique