

AJUNTAMENT DE BEUDA

MEMÒRIA VALORADA
Edifici destinat a
**EQUIPAMENT SÒCIO-
CULTURAL**

ABRIL DE 2025

1. OBJECTE

L'Ajuntament de Beuda es planteja la creació d'un nou equipament municipal de caràcter Sòcio-cultural a emplaçar a la finca situada al costat oest de la casa de la Vila i es proposa presentar aquesta actuació a la convocatòria del PUOSC 2025-29.

L'objecte de la present memòria valorada és descriure de manera general les característiques de l'edifici d'equipaments promogut per l'Ajuntament de Beuda, tot esmentant les obres necessàries per a la seva construcció i establint la corresponent estimació pressupostària.

Atenent a la previsió de l'Ajuntament, la present documentació s'adequa a les característiques plantejades a la base 8.2. del Decret 1/2025, de 7 de gener, pel qual s'aproven les bases reguladores i d'execució del Pla únic d'obres i serveis de Catalunya per al període 2025-2029.

2. PROMOTOR

La present memòria valorada està promoguda per l'Ajuntament de Beuda.

3. TÈCNIC REDACTOR

La redacció de la memòria valorada correspon a l'arquitecte Francesc Blanch i Carles, col·legiat al C.O.A.C. amb el nº 76617, amb domicili professional a Sant Feliu de Guíxols (17220), Rambla Joan Bordàs 33, 1r 2a.

4. MARC URBANÍSTIC

El planejament vigent a Beuda és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en les sessions de 19 de juliol de 2012 i 14 de febrer de 2013 (DOGC núm. 6407, de 01/07/2013).

La finca on es preveu implantar el futur equipament està qualificada com a Zona d'edificació agrupada. Nucli antic (clau 1); malgrat l'ús dominant en aquesta zona sigui el d'habitatge, la normativa urbanística considera que també són compatibles els usos cultural i associatiu, entre d'altres.

En el moment de redactar-se aquesta memòria valorada l'Ajuntament impulsa una modificació puntual del POUM per tal d'ajustar la qualificació de la finca situada al costat oest de la casa de la Vila al seu destí previst com equipament.

5. EMPLAÇAMENT

La parcel·la on es proposa ubicar el present edifici està situada a l'entrada al nucli de Beuda, a la banda sud del tram final de la carretera GIV-5234 i al costat de carrer que mena a la plaça Major.

La parcel·la té una forma irregular amb els límits següents: per la banda nord l'esmentada carretera i carrer, a l'est la finca municipal on hi ha l'edifici de l'Ajuntament i per la banda sud i est una feixa de forma allargada, de titularitat municipal, on s'hi configura un camí que permet anar des de l'espai lliure fins a la part posterior de l'edifici de l'Ajuntament i on hi ha instal·lat un col·lector de sanejament amb els seus corresponents pous de registre.

Aquesta àmbit coincideix en part amb la finca de referència cadastral 5865503DG7756N0001IL de 907m² de superfície.

Topogràficament la major part del terreny queda situada a un nivell inferior de la carretera i del carrer d'accés a la plaça, en una feixa o plataforma situada a la cota aproximada 334,5, entre 1 i 3 metres per sota aquelles rasants. Aquesta feixa central queda aixecada més de dos metres d'una feixa inferior on es situa el camí que voreja la parcel·la.

En aquest gràfic hi ha un esquema indicatiu de la conformació de la parcel·la, el límit sud de la qual el defineix el mur de pedra existent.



6. DESCRIPCIÓ DE L'EDIFICI I DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA.

6.1. Programa de necessitats

Per part de l'Ajuntament de Beuda es constata la necessitat de disposar d'un espai tancat on poder-hi desenvolupar aquelles activitats de caràcter col·lectiu, social, cultural, lúdic,..., que permetin aplegar els veïns del municipi i d'altres interessats.

Es pensa en activitats que interessin al municipi en general i que puguin aplegar molta gent, com les d'activitats festives, culturals o socials, o també d'altres que puguin plantejar-se a grups més específics o reduïts o també aquelles que donin servei a activitats més esporàdiques.

D'altra banda, l'ajuntament es planteja també resoldre la manca d'un altre tipus d'espai on poder-hi guardar i emmagatzemar equipaments, materials i vehicles de servei municipal o d'entitats que hi tenen una vinculació directa.

Seguint aquest objectiu general, l'Ajuntament ha definit un programa de necessitats que es concreta en els següents espais:

- Sala gran, diàfana i sense pilars, apte per a activitats multitudinàries (quina, activitats d'hivern, dinars populars,..) amb una capacitat d'entre 100 i 150 persones, sense seients ni escenari fixos però que pugui donar resposta a diferents situacions amb disposicions diverses de tarimes, taules i cadires. Preveure que aquesta sala pugui ser compartimentada amb plafons mòbils, per tal de permetre reunions i/o activitats de menor format i on s'hi puguin reunir entitats, grups de treball o altres col·lectius. Vinculat a aquesta sala, preveure un espai destinat a petit bar, així com els locals dels lavabos i serveis necessaris (neteja, instal·lacions), armari-magatzem,...
- Espais destinats a serveis i equipaments municipals, a situar en planta soterrani, on preveure-hi:
 - Garatge apte per a tres vehicles.
 - Locals per guardar maquinaria i equipaments municipals diversos.
 - Vestidor i serveis pel personal.
 - Locals per a les instal·lacions de l'edifici (generador?)
 - Espais de reserva per a futures necessitats.

6.2. Característiques generals.

L'edifici plantejat en aquesta memòria es disposa a la part nord-est de la parcel·la, en el seu extrem més elevat, allà on havia estat emplaçada la primitiva edificació d'aquest terreny i on encara hi ha part de les antigues parets.

Aquesta disposició de l'edifici permet deixar lliure la resta de la parcel·la que es podrà destinar a espai lliure.



Atenent a les característiques topogràfiques del terreny, i la posició relativa de la seva feixa central respecte del carrer i del camí posterior, el conjunt de l'edifici s'assenta cota mitjana 335 que es correspon amb la d'aquella la feixa, formant-se en aquest nivell una planta semisoterrada que quedaria sota el nivell del carrer i de la plaça però, en bona part, oberta en les seves cares sud i oest. A la banda est, el nivell d'aquesta planta queda a una cota inferior per tal de facilitar l'accés amb vehicle des del camí existent de la part posterior de la parcel·la.

D'aquesta manera, l'edifici tindrà una sola planta en relació al carrer mentre que, respecte la feixa principal, l'edifici tindrà dues plantes, conformant d'aquesta

manera el volum aparent des de les visuals d'aproximació al nucli de Beuda des del sud, de manera similar amb el que ja succeeix amb l'edifici de l'ajuntament.

La directriu principal de l'edifici segueix la que es definia en el POUM per a l'edificació que s'hi havia previst. Tanmateix, es planteja una reculada de la totalitat del nou edifici respecte de l'alineació nord per tal de dotar de major amplitud visual al carrer d'entrada a la plaça i per facilitar la disposició d'una franja enjardinada en aquest espai.

L'ocupació resultant és equivalent a la prevista en el POUM si bé, com ja s'ha dit, es planteja la conveniència d'ajustar el planejament, tant pel que fa a l'ocupació, als gàlils i als usos als que es destinarà l'edifici i també l'espai lliure de la parcel·la.

6.3. Descripció de l'edifici

Com ja s'ha dit anteriorment, l'edifici es desenvolupa en dues plantes: una a nivell del carrer on s'hi desplega el programa principal de l'edifici (sala gran i espais complementaris) i una semisoterrada on s'hi situaran les altres dependències previstes.

La planta principal està formada per dos volums diferenciats:

- El volum principal el constitueix la sala gran, configurada com una nau amb coberta inclinada a dues aigües, amb l'estructura vista de fusta laminada. A aquesta sala s'hi accedeix de dues maneres, o bé directament des de l'exterior o a través del vestíbul interior on s'hi preveu l'espai per un petit bar i des d'on es té accés als serveis sanitaris. En un dels laterals de la sala s'hi preveu un espai destinat a magatzem del material i mobiliari de la sala (entarimats, cadires, taules,...).
- L'altre volum el formen aquests espais complementaris de la sala, vestíbul, serveis i magatzem.
- Aquests dos volums s'articulen en la petita placeta que serveix de distribuïdor a l'entrada i que ha de permetre ajustar-se als nivells dels espais públics existents.

Malgrat mantenir la mateixa envoltant de la planta principal a la planta semisotterrani es diferencien dos espais.

- D'una part, a la banda oest i amb accés directe a l'espai públic de la feixa principal del terreny, s'hi preveuen uns espais de reserva on poder-hi desenvolupar-hi aquelles altres activitats plantejades en el programa de necessitats.
- De l'altra, a la banda est i amb accés des del camí de la part posterior, s'hi preveuen els espais destinats a garatge i magatzems municipals.

D'acord amb la situació de l'edifici a l'àrea del nucli antic de Beuda¹, les condicions formals de l'edifici, tipologia i composició, cobertes, materials i acabats, seran els tradicionals a la zona, seguint les disposicions del POUM.

¹ Que, segons es defineix a la normativa del POUM:

“Comprèn aquella àrea que conforma el nucli primitiu de Beuda i que, pel seu interès històric-arquitectònic o per la qualitat ambiental dels seus edificis, jardins i espais annexos, conformen elements definitoris del recinte original i són objecte de conservació i especial protecció. Es troba al llarg del carrer d'entrada a la plaça”.

6.4. Quadre de superfícies

SUPERFÍCIES ÚTILS

PLANTA PRINCIPAL

Sala polivalent	138,00
Vestíbul	20,21
Bar	7,87
Local neteja	1,52
Bany 1	7,53
Bany 2	4,91
Bany 3	7,53
Magatzem	16,18
TOTAL S.ÚTIL PL. PRINCIPAL	203,75

PLANTA SEMISOTERRANI

Espai 1	96,15
Espai 2	153,16
TOTAL S.ÚTIL PL SEMISOT.	249,31

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES

PLANTA PRINCIPAL	256,62
PLANTA SEMISOTERRANI	285,13
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	541,75

6.5. Descripció de les obres objecte de la memòria valorada.

En general

*Condicionament del terreny

Retirada de runes, paviments i materials de l'anterior edificació i rebaix i neteja general al nivell de la feixa central.

Rebaix del terreny pel dos nivell de la planta inferior i per a la formació de les bases dels fonaments, murs i per previsió dels serveis.

*Fonaments i murs de contenció

Formació fonaments amb rases corregudes i sabates aïllades de formigó armat i lligades entre sí amb rostres.

Murs de contenció de formigó armat a les cares nord i oest (part)

Paviment de formigó sobre base drenant de pedra.

*Estructures

Formigó: pilars de formigó armat i forjat de sostre nervat unidireccional a la planta semisoterrani:

Acer: a la planta principal, pilars metàl·lics de perfil HEB, relligats i travats per corretges IPE, conformant el conjunt de suport de l'estructura de la coberta.

Fusta laminada: encavallades i jàsseres de fusta d'estructura de suport els cairats i del conjunt de la coberta.

* Coberta:

Coberta inclinada, formada per panells sandwich, disposats i fixats sobre l'estructura de fusta laminada, amb la cara interior resistent al foc, aïllament de poliestirè extruït, cara exterior d'aglomerat hidròfug i làmina impermeable.

Teulat de teula àrab, col·locada sobre rastrells.

Canals de recollida i baixants de coure.

*Façanes i tancaments exteriors

A la base de l'edifici, a les cares oest, sud i par de l'est, fins a l'alçada superior de les obertures, les parets perimetrals seran de formigó armat amb la cara exterior amb encofrat amb fusta per anat vista.

Per sobre d'aquesta base, separada per una junta metàl·lica, les parets seran compostes amb cara interior de bloc ceràmic d'argila, aïllament de 10cm de polistirè extruït i cara exterior de maçoneria de pedra amb material, col·locació, rejuntat i acabats similars als de les edificacions de la zona.

*Fusteria i obertures

Fusteria exterior, finestres i balconeres, de fusta per pintar, color fosc.

Vidre aïllant, de dues llunes i cambra d'aire

Portes especial de garatge.

Emmarcat de les obertures amb planxes d'acer negre.

Fusteria interior, portes de fusta per pintar

*Acabats interiors (planta baixa)

Envans de distribució interior d'obra cuita.

Enrajolat de les parets perimetrals dels locals de serveis i bar.

Revestiments amb planxes de guix de les parets interiors.

Paviment de terratzo, tipus microgrà, de 40x40cm, polit i abrillantat.

Distribució dels diferents espais dels serveis amb cabines prefabricades fenòliques.

* Instal·lacions

Sanejament i evacuació d'aigües: col·lectors i connexions a la xarxa.

Fontaneria: aparells sanitaris i instal·lació completa als lavabos, espai de neteja i bar.

Electricitat: instal·lació d'enllumenat i endolls, senyalització i emergència.

Calefacció: previsió de la instal·lació d'aerotèrmia.

Protecció contra incendis: instal·lació i equipament.

* Ajudes i altres

Previsió d'ajudes de paleta a les instal·lacions

Altres obres i acabats no previstos

Ajudes

7. PRESSUPOST

La valoració econòmica de les obres corresponents al nou equipament municipal s'incorpora com a document específic en la present memòria valorada, desglossant-se en els diferents capítols d'obra.

L'import total del **PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL** és de **QUATRE-CENTS DEU-MIL, VINT-I-VUIT** Euros (# 410.028€#).

L'import total del **PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE**, és de Euros (# 590.400€ #).

8. CONSIDERACIONS FINALS

8.1. Normativa vigent

En la redacció de la present memòria valorada s'ha tingut en compte la normativa vigent, en el seu conjunt i en les diferents parts que el componen; en especial les

disposicions sobre la supressió de Barreres Arquitectòniques en els espais públics.

Les obres descrites a la present memòria valorada constitueixen una obra completa.

8.2.Documentació de la memòria valorada

MEMÒRIA

- 1.- OBJECTE
- 2.- PROMOTOR
- 3.- TÈCNIC REDACTOR
- 4.- MARC URBANÍSTIC
- 5.- EMPLAÇAMENT
- 6.- DESCRIPCIÓ DE L'EDIFICI I DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA.
 - 6.1. Programa de necessitats
 - 6.2. Característiques generals.
 - 6.3. Descripció de l'edifici
 - 6.4. Quadre de superfícies
 - 6.5. Descripció de les obres objecte de la memòria valorada
- 7.- PRESSUPOST
- 8.- CONSIDERACIONS FINALS

ESTIMACIÓ ECONÒMICA

PLÀNOLS

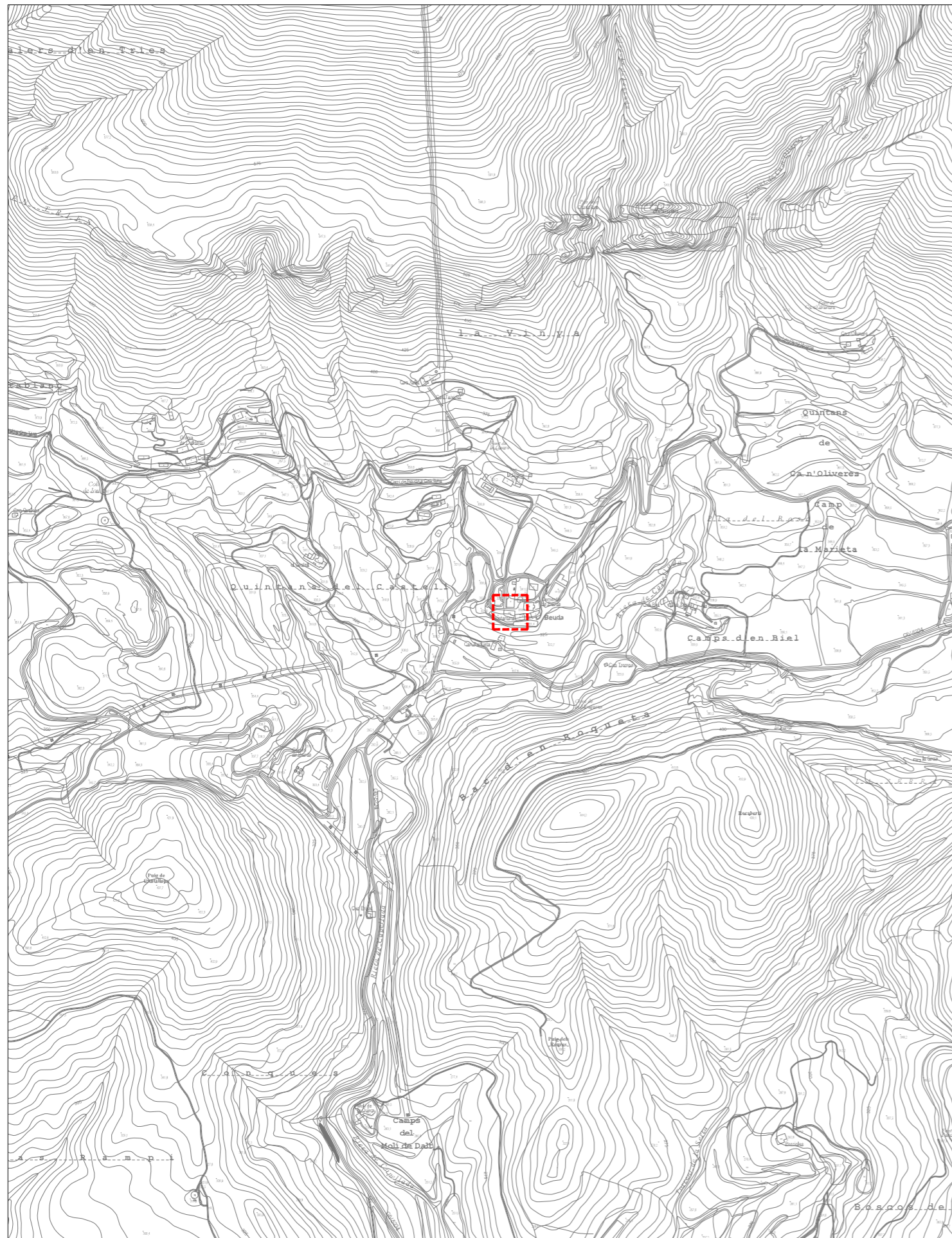
BEUDA, abril de 2025

ESTIMACIÓ ECONÒMICA

CAPÍTOLS I CONCEPTES	IMPORTS		
	PARCIAIS	TOTALS	(%)
CAPITOL 1 CONDICIONAMENT DEL TERRENY		10.155	2,48%
Demolicions	5.034		
Neteja del terreny i excavació rases	2.379		
Transport terres	2.743		
CAPITOL 2 FONAMENTS I MURS		49.854	12,16%
Formigó armat per a fonaments, base murs i riestres	18.121		
Murs de contenció encofrats	20.948		
Paviment de formigó sobre encaixat de pedra	10.785		
CAPITOL 3 ESTRUCTURES		58.247	14,21%
FORMIGÓ: Forjat unidireccional, pilars i encofrats	33.106		
ACER: Plars i bigues de travament	11.529		
FUSTA LAMINADA: Encavallades i bigues coberta (exc. cairats)	13.612		
CAPITOL 4 COBERTA		82.186	20,04%
Formació completa: panells sandwich aïllats, cairats i rastrells	64.579		
Teulat de teula àrab sobre rastrells	17.607		
CAPITOL 5 FAÇANES I TANCAMENTS EXTERIORS		60.054	14,65%
Parets compostes de maçoneria, aïllament i bloc ceràmic	37.219		
Parets de ceràmica	1.645		
Murs de formigó cara vista	14.106		
Revestiments	7.083		
CAPITOL 6 FUSTERIA I OBERTURES		42.500	10,37%
EXTERIOR: Balconeres, finestres amb doble vidre	35.962		
INTERIOR: Portes i mampares banys	6.538		
CAPITOL 7 ACABATS INTERIORS		24.850	6,06%
PAVIMENTS	9.633		
ENVANS	2.523		
REVESTIMENTS I FALSOS SOSTRES	12.694		
CAPITOL 8 INSTAL·LACIONS		69.680	16,99%
SANEJAMENT, FONTANERIA I APARELLS SANITARIS	12.180		
ELECTRICITAT I ENLLUMENAT	20.000		
CALEFACCIÓ	30.000		
SEGURETAT, COMUNICACIONS I ALTRES	7.500		
CAPITOL 9 DIVERSOS		12.500	3,05%
AJUDES	7.500		
IMPREVISTOS	5.000		
TOTALS	410.028	410.028	100,00%

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL	410.028
Despeses generals 13%	53.304
Benefici industrial 6%	24.602
SUMA PARCIAL	487.934
I.V.A. 21%	102.466
PRESSUPOST DE CONTRACTE	590.400

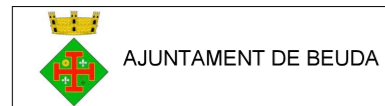
PLÀNOLS



 ÀMBIT DE LA MEMÒRIA VALORADA

CARTOGRAFIA ICGC E:1/10.000

ORTOFOTO ICGC E:1/2.500



AJUNTAMENT DE BEUDA

REDACTOR:
Francesc Blanch Carles, arquitecte

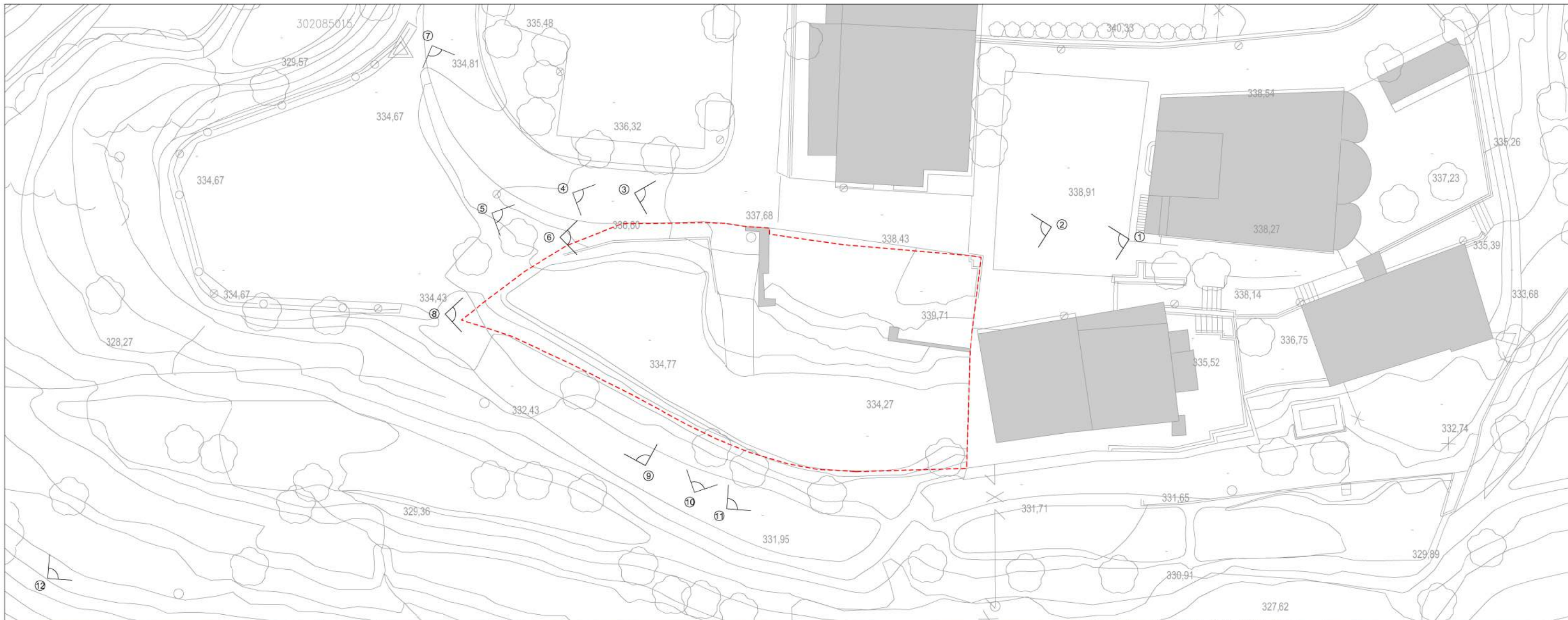
TÍTOL DEL PROJECTE :
MEMÒRIA VALORADA PER L'EDIFICI D'EQUIPAMENT SOCIAL I CULTURAL DE BEUDA



DATA : ABRIL 2025
ESCALA : 1-10.000 / 1-2.500

PLÀNOL :
SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

Nº PLÀNOL
MV-01



ÀMBIT DE LA MEMÒRIA VALORADA - REF. CADASTRAL 5865503DG7756N0001IL



REDACTOR:
Francisc Blanch Carles, arquitecte

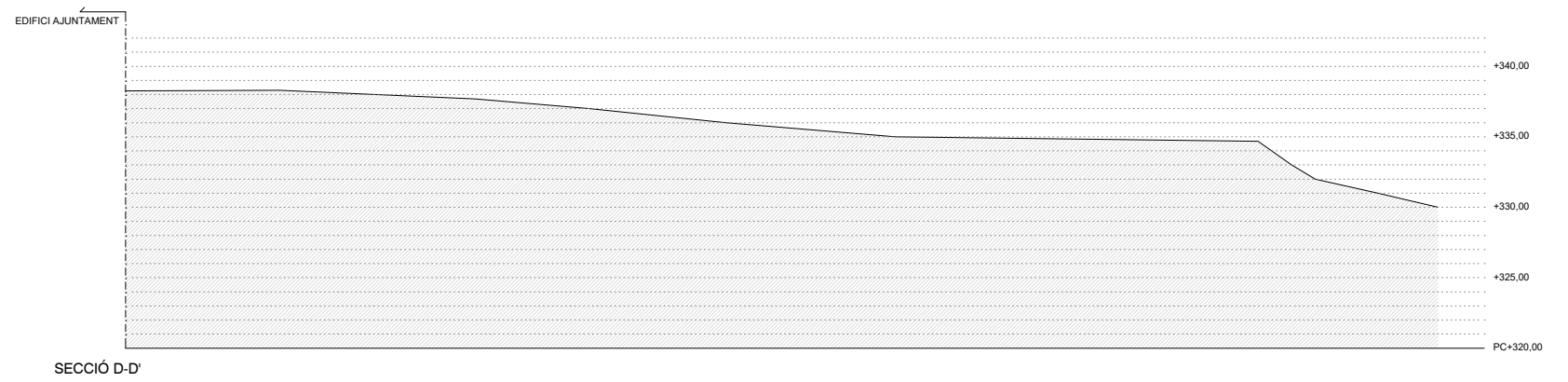
TÍTOL DEL PROJECTE :
MEMÒRIA VALORADA PER L'EDIFICI D'EQUIPAMENT SOCIAL I CULTURAL DE BEUDA



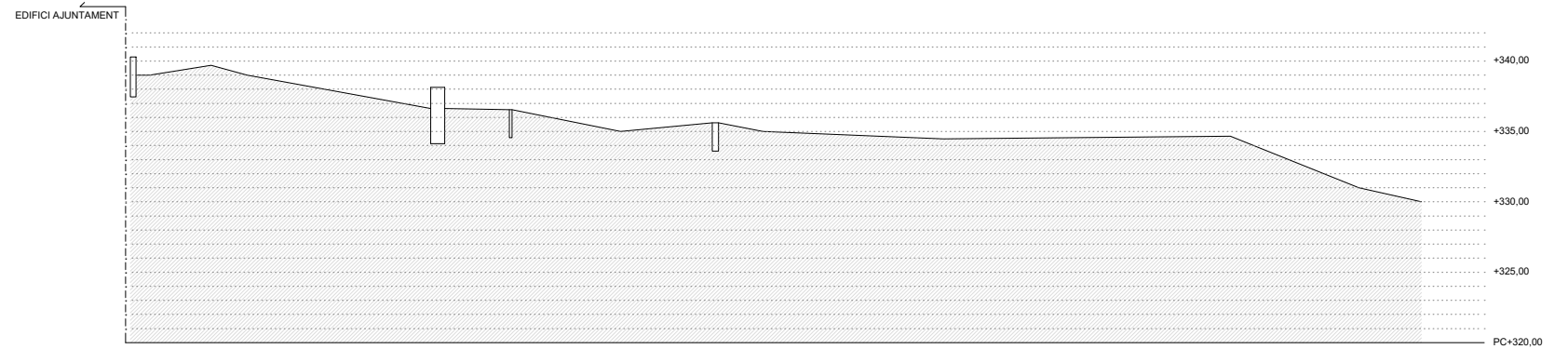
DATA : ABRIL 2025
ESCALA : 1-400

PLÀNOL :
TOPOGRÀFIC I FOTOGRAFIES ESTAT ACTUAL

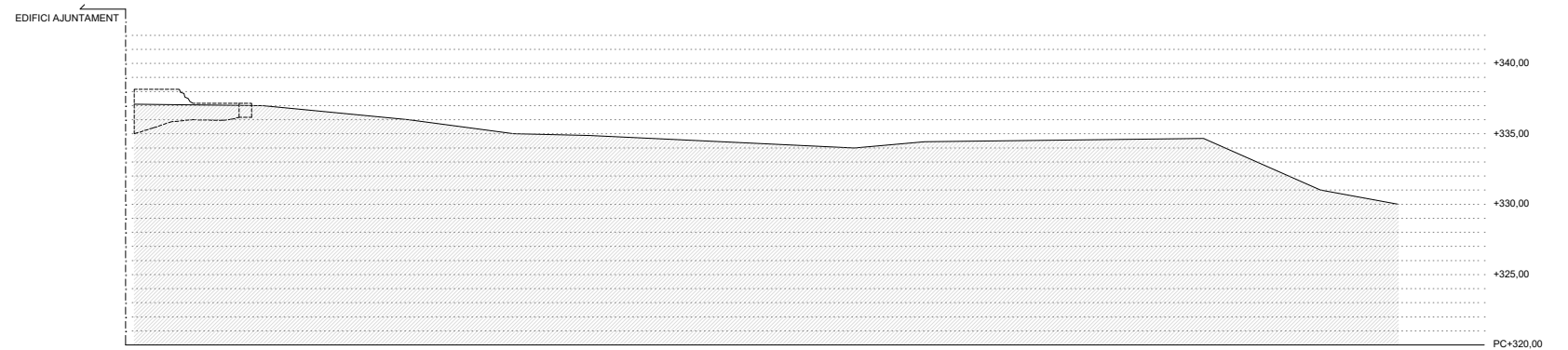
Nº PLÀNOL
MV-02



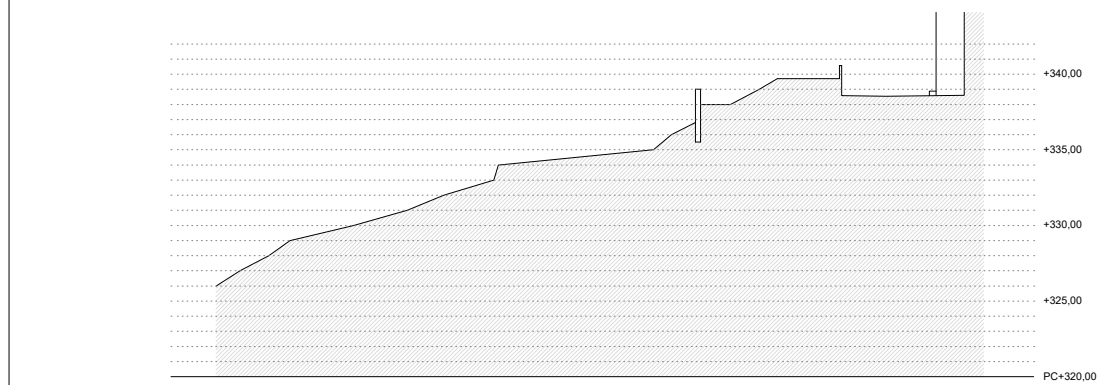
SECCIÓ D-D'



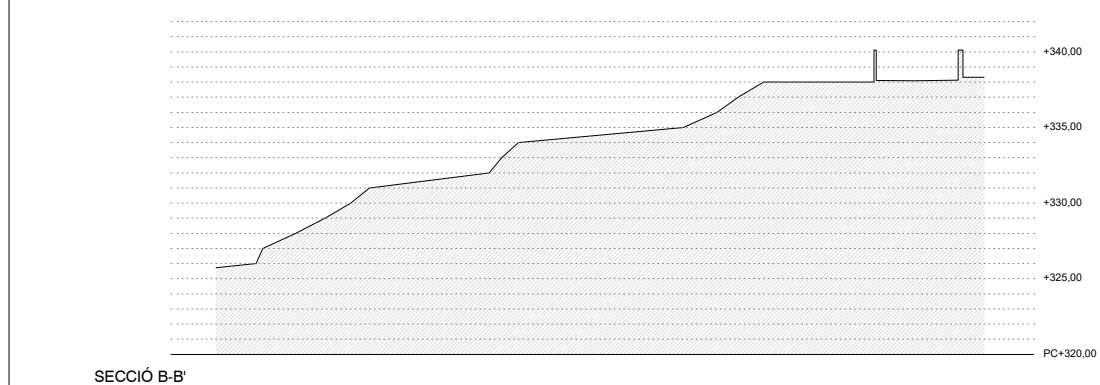
SECCIÓ E-E'



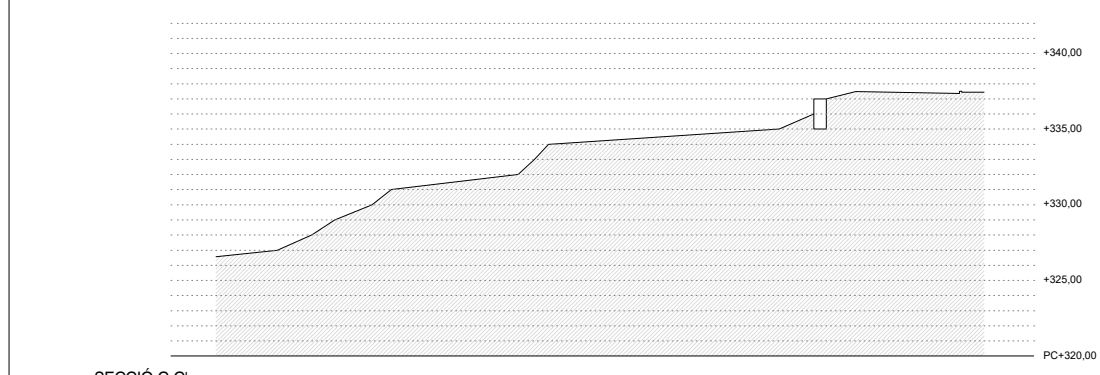
SECCIÓ F-F'



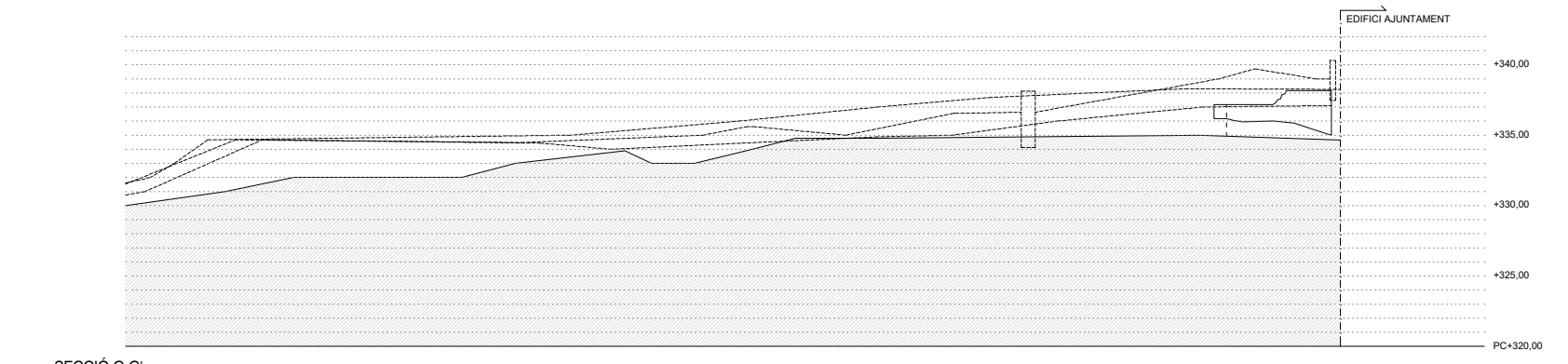
SECCIÓ A-A'



SECCIÓ B-B'



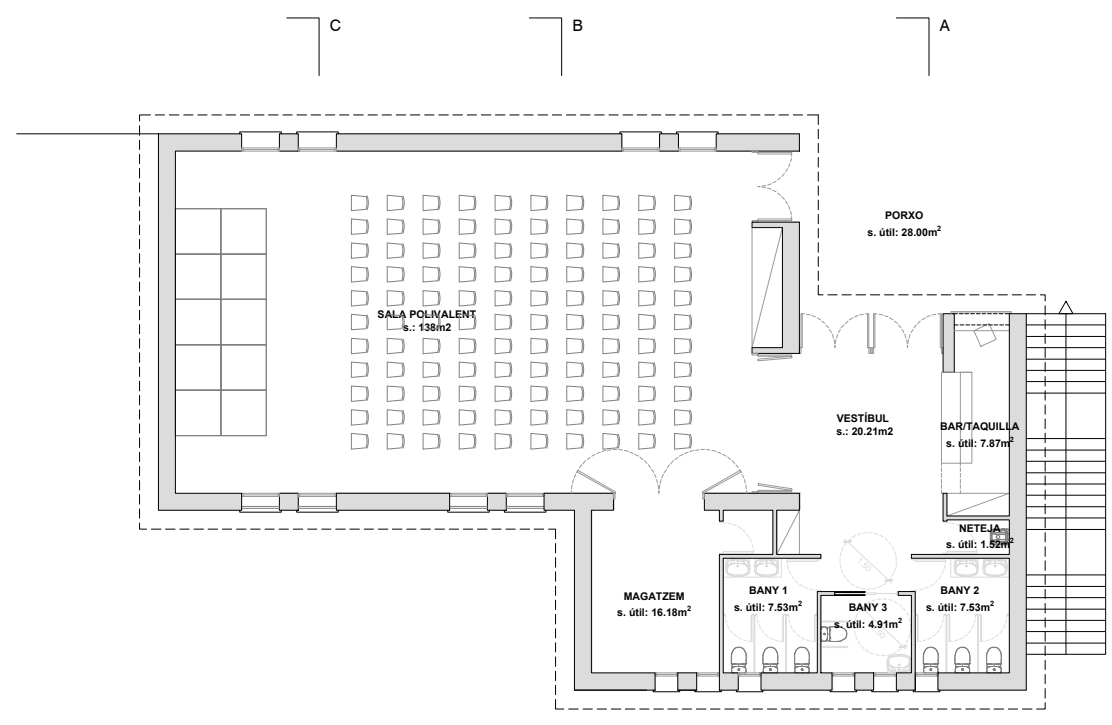
SECCIÓ C-C'



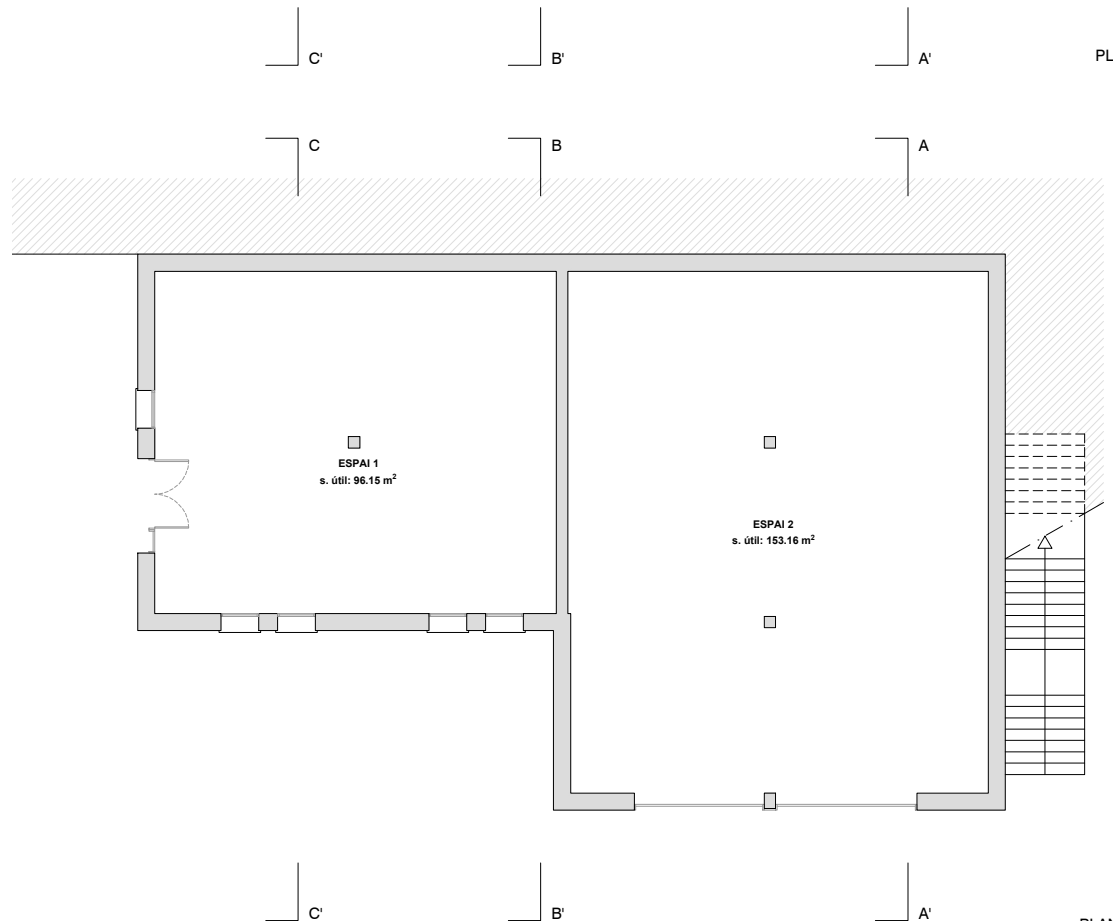
SECCIÓ G-G'

ÀMBIT DE LA MEMÒRIA VALORADA

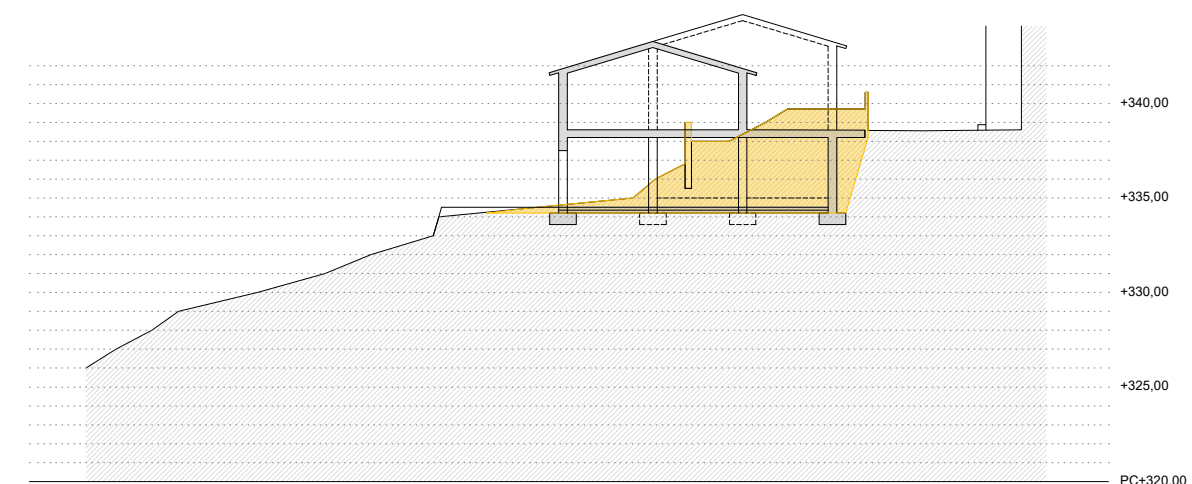




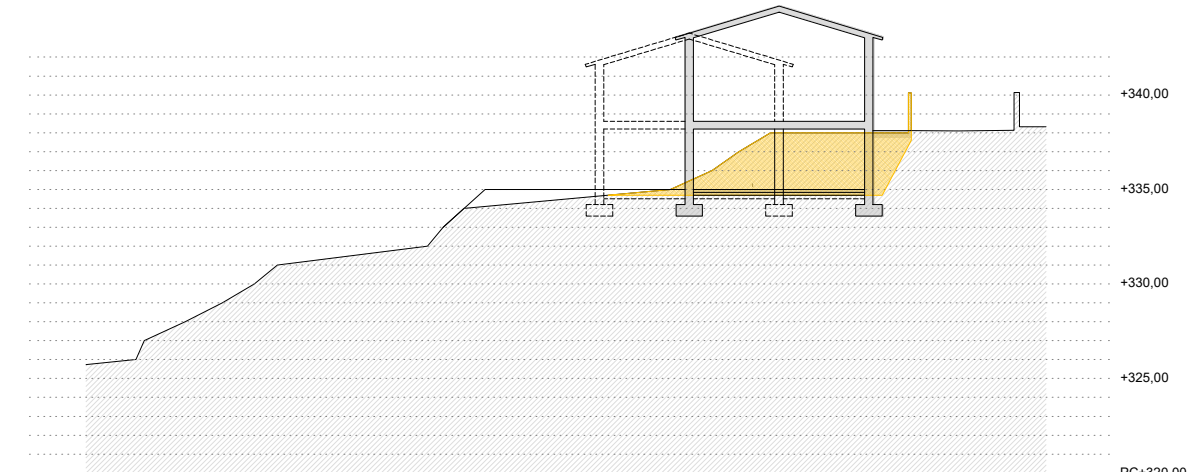
PLANTA BAIXA



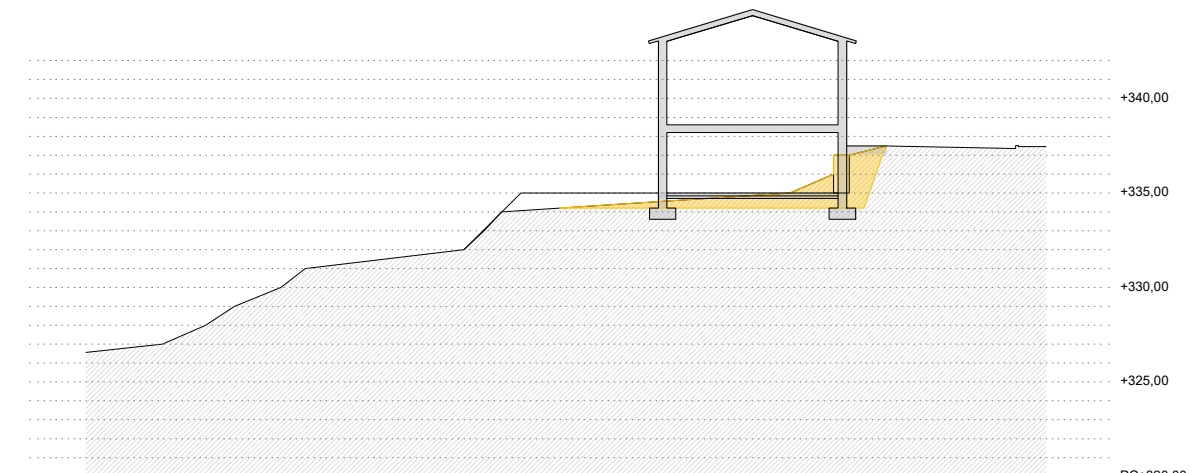
PLANTA SEMI-SOTERRANI



SECCIÓ A-A'



SECCIÓ B-B'

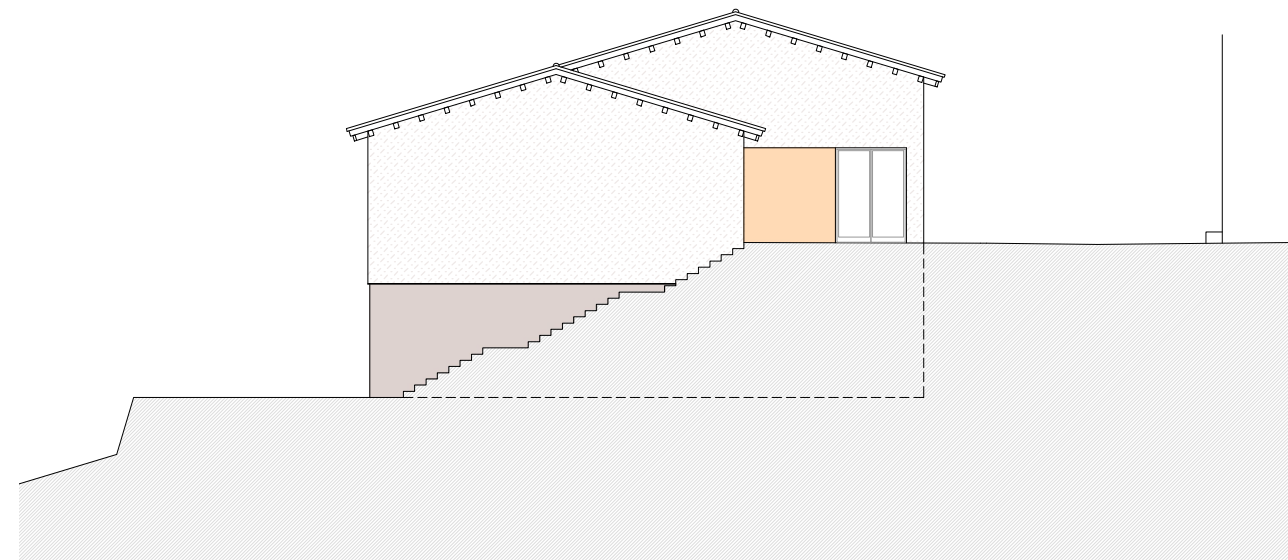


SECCIÓ C-C'

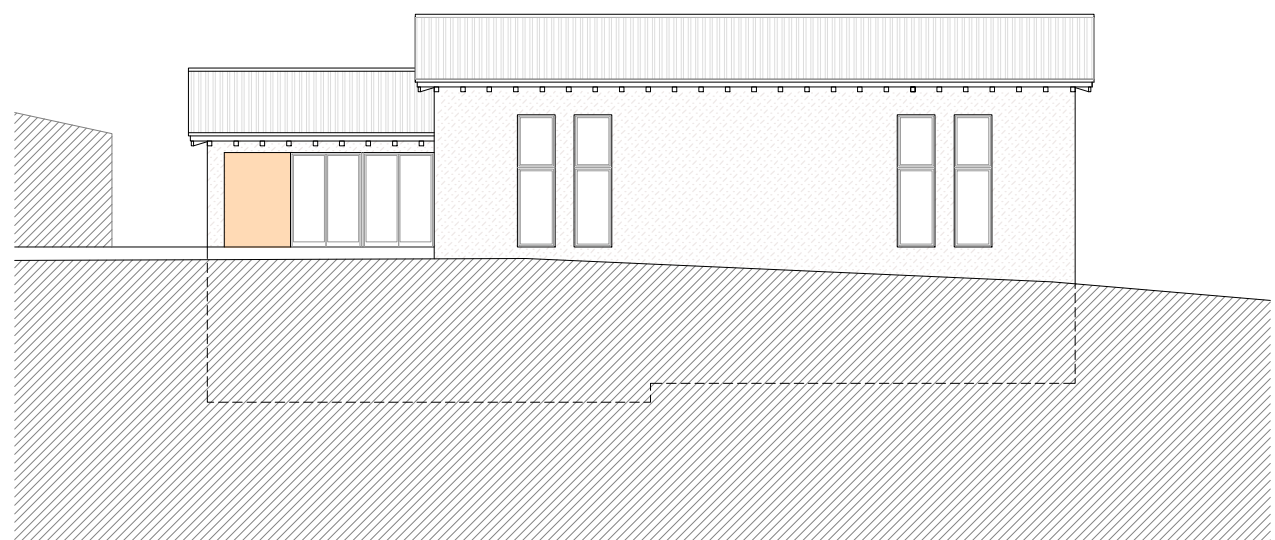
DESMUNTS I ENDERROCS



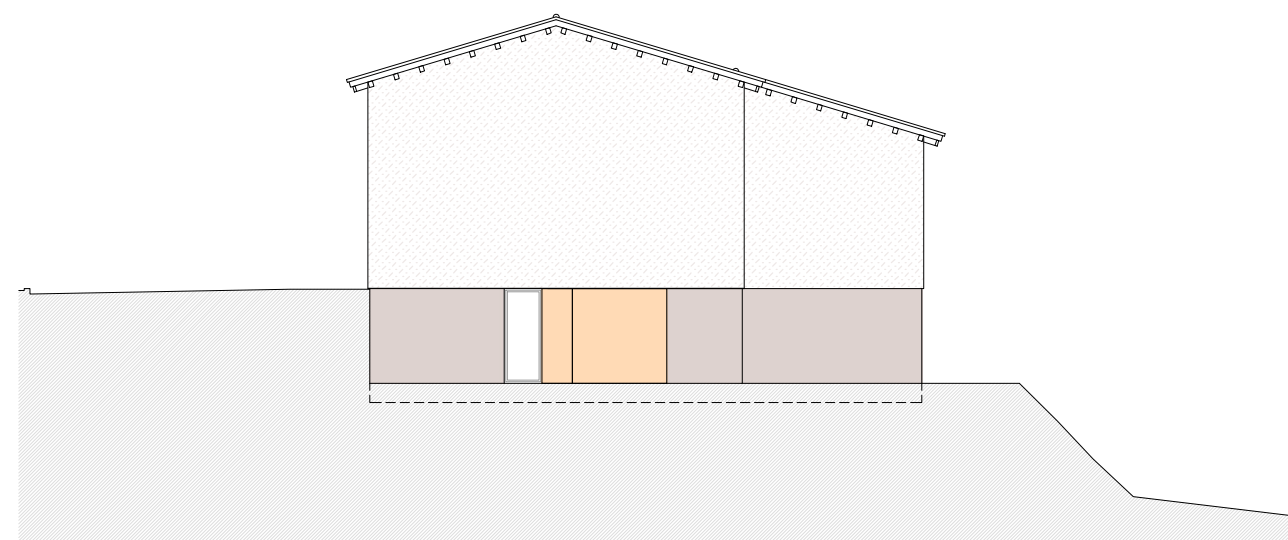
FAÇANA SUD



FAÇANA EST



FAÇANA NORD



FAÇANA OEST