

- DOCUMENTO A: M E M O R I A
- DOCUMENTO B: A N E X O S
- DOCUMENTO C: P L A N O S
- DOCUMENTO D: P R E S U P U E S T O
- DOCUMENTO E: PLAN DE CONTROL DE CALIDAD
- DOCUMENTO F: PLIEGO DE CONDICIONES
- DOCUMENTO G: ESTUDIO BASICO DE SEGURIDAD Y SALUD
- DOCUMENTO H: GESTION DE RESIDUOS

OLATZKO AMAREN PLAZA 8KO ESKAILERA ETA PASABIEA KONPONTZEKO PROIEKTUA
PROYECTO REPARACION DE LA ESCALERA Y PASADIZO DE LA ESCALERA EN PLAZA OLATZ Nº8



Azpeitiko Udala

PROMOTOR SUSTATZALE

Xabier Rezabal Gurruchaga
ARQUITECTO ARKITEKTOA

Apirila 2025 Abril

OLATZKO AMAREN PLAZA 8KO ESKAILERA ETA PASABIEA KONPONTZEKO PROIEKTUA
PROYECTO REPARACION DE LA ESCALERA Y PASADIZO DE LA ESCALERA EN PLAZA OLATZ Nº8

a-bat
estudioa

A DOKUMENTUA: M E M O R I A
DOCUMENTO A: M E M O R I A

Azpeitiko Udala

PROMOTOR SUSTATZALE

Xabier Rezabal Gurruchaga
ARQUITECTO ARKITEKTOA

Apirila 2025 Abril

A-bat estudioa S.L.P. Arria Auzunea nº1 Azpeitia 20730 Guipuzcoa	Documento A: Memoria
---	-----------------------------

MEMORIA

A-bat estudioa S.L.P. Arria Auzunea nº1 Azpeitia 20730 Guipuzcoa	Documento A: Memoria
---	-----------------------------

LANA:	Olatzko amaren plaza 8ko eskailera eta pasabidea konpontzeko proiektua
OBRA:	Proyecto de reparación de la escalera y pasadizo de la escalera en Plaza de Olatz
PROMOTOR:	AZPEITIKO UDALA/ AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA

A-bat estudioa S.L.P. Arria Auzunea nº1 Azpeitia 20730 Guipuzcoa	Documento A: Memoria
---	-----------------------------

INDICE:

1. Introducción.
2. Agentes.
3. Antecedentes y condiciones de partida.
4. Definición, finalidad del trabajo y usos.
5. Datos del área.
 - 5.1. Situación, datos del entorno físico y emplazamiento.
 - 5.2. Topografía
6. Solución adoptada.
7. Justificación de la solución adoptada y descripción de las obras.
8. Proceso Constructivo.
9. Estudio de Seguridad y Salud.
10. Programa de Control de Calidad.
11. Resumen de presupuesto.
12. Plazo de ejecución.
13. Normativa de obligado cumplimiento.
14. Documentos de que se compone este proyecto.
15. Conclusión.

A-bat estudioa S.L.P. Arria Auzunea nº1 Azpeitia 20730 Guipuzcoa	Documento A: Memoria
---	-----------------------------

1. **INTRODUCCION.**

Motiva el presente trabajo la elaboración del Proyecto de reparación de la escalera y pasadizo de la escalera en Plaza de Olatz nº8

- El Ayuntamiento de Azpeitia ha comprobado que la escalera de conexión de la planta baja y entreplanta en el lateral de la plaza de Olatz nº8 cuenta problemas en el pavimento, de impermeabilización así como en la estructura. El hormigón armado de la escalera así como la losa de unión entre el edificio y la subida a Etxe-Alai cuenta problemas de filtraciones lo que ha hecho oxidar la armadura, creando patologías en la estructura por lo que hace necesaria su reparación.
- El objeto del presente documento, es el de desarrollar a nivel de proyecto constructivo el "Proyecto de reparación de la escalera y pasadizo de la escalera en Plaza de Olatz nº8" en Azpeitia.
- Los planos topográficos, así como la información de las redes de infraestructuras existentes, utilizados como base topográfica e información para realizar el proyecto han sido facilitados por los técnicos municipales ".

2. **AGENTES**

Promotores:

- Nagore Alkorta Elorza, alcalde de Azpeitia en representación del ilustre Ayuntamiento de Azpeitia.

Arquitecto redactor:

En representación de A-Bat Estudioa, S.L.P. con domicilio en Arria Auzunea nº1 ático de Azpeitia 20730 y con CIF B44605533.

- Xabier Rezabal Gurruchaga (Nº colegiación COAVN 2.318)
DNI: 44127258-X
Arria Auzunea nº38 de Azpeitia 20730

3. **ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA.**

Las zona de actuación se encuentran enclavada dentro de la zona Olatzko Amaren plaza de la localidad. Pasarela y escalera que comunica la planta baja y la entreplanta del edificio por el exterior. Punto de conexión del centro del municipio con el barrio Etxe-Alai con en centro de Azpeitia.

El presente proyecto abarca la zona de la actual escalera y sus conexiones.

4. **DEFINICION, FINALIDAD DEL TRABAJO Y USOS.**

El objeto del presente proyecto constructivo es la reparación de la estructura, impermeabilización, formación de la nueva escalera y nueva barandilla en el barrio de Olatz de Azpeitia. Para llevar a cabo esta reforma, los trabajos se dividen en tres actuaciones diferenciadas, actuaciones sobre la escalera existente, donde se retira la barandilla, realiza la demolición y retirada del pavimento de hormigón con canto rodado, para realizar posteriormente las actuaciones sobre la estructura de hormigón existente, donde se saneara la armadura afectada y reforzara la misma para posteriormente proceder a la nivelación, impermeabilización de la estructura afectada, formación de pendientes, formación de escaleras y gradas, instalación de acabados e instalación de la barandilla. La actuación sobre la pasarela o vuelo, que consistirá en retirar el pavimento actual la barandilla existente, preparación de impermeabilización, impermeabilización, colocación de recrecio protección de impermeabilización para terminar colocando la barandilla. La tercera zona de actuación se trata de la conexión entre la escalera y la rampa de acceso a Etxe-Alai, donde se retira el pavimento para su posterior recolocación.

En este sentido, el presente documento define los trabajos, las condiciones que deben cumplir los materiales y la ejecución de las obras, su medición, abono, y el control de éstas, encaminado todo ello a la correcta ejecución de las mismas.

La documentación del presente Proyecto, tanto grafica como escrita, se redacta para establecer todos los datos descriptivos, urbanísticos y técnicos y para llevar a buen termino la urbanización pretendido según las reglas de la buena construcción y la reglamentación aplicable, adaptándose a la los requisitos de diseño que el Ayuntamiento de Azpeitia a establecido, en anteproyecto previos a este proyecto de ejecución.

El "Proyecto de de reparación de la escalera y pasadizo en Plaza de Olatz nº8 en Azpeitia" se enmarca en los trabajos del contrato suscrito entre el Ayuntamiento de Azpeitia y A-Bat Estudioa, S.L.P. para la redacción del mismo.

En el marco de dicho contrato se contemplan los siguientes trabajos:

1. Análisis de la documentación previa y visita a campo. En esta fase se analiza la problemática.
2. Redacción del proyecto constructivo para tratamiento de reparación, refuerzo y formación de las nuevas escaleras, desarrollando la solución aprobada en la fase anterior.

Inicialmente, se ha recopilado y analizado la documentación existente en la zona. El análisis de esta documentación ha permitido, en primer lugar, conocer el contexto y el estado de la escalera, y en segundo lugar, conocer la problemática de la estructura.

5. DATOS DEL AREA.

5.1. Situación, datos del entorno físico y emplazamiento.

La zona objeto de proyecto se ubica al sur de la trama urbana del municipio de Azpeitia, punto de conexión peatonal entre zona baja de Olatzako amaren plaza y Etxe-Alai.

Las obras cuentan con tres zonas diferenciadas, una tramo de acera en vuelo sobre la estructura del edificio de Plaza Olatz nº8. Otro tramo corresponde con la escaleras y losa que cubre parte del local del Ayuntamiento y una tercera zona de acera.

5.2. Topografía.

La zona cuenta con una gran diferencia de cotas, aproximadamente de 5 metros, motivo por el cual la escalera salva la diferencia de altura entre las dos zonas.

6. SOLUCION ADOPTADA.

La solución proyectada tiene como único objetivo solucionar el problema de filtraciones que cuenta el local semisótano donde se va a instalar las dependencias de la policía municipal. La renovación de la escalera y aceras para solucionar y neutralizar el deterioro de la estructura del mismo.

Para impermeabilizar la zona, se ha optado por la retirada del pavimento actual, para preceder a la reparación de la estructura de hormigón deteriorada por las humedades. La humedad ha oxidado la armadura metálica de la estructura por lo que se debe proceder a su saneo. Retirar la parte deteriorada de la estructura de hormigón, paliación de la armadura oxidada, saneado, formación de volumen perdido para posteriormente proceder a la impermeabilización de la misma.

El proyecto prevé la eliminación de partes degradadas por medios mecánicos, incluso retirada de escombros a pie de obra, saneamiento de armaduras vistas oxidadas y aplicación de imprimación anticorrosiva a base de resinas epoxídicas y zinc (pasivado) y recuperación de volúmenes carentes de masa aplicando morteros modificados con polímeros, tipo Geolite o equivalente.

También se ha previsto la formación de nueva losa en la parte más deteriorada de la escalera. Picado de la estructura retirada de la armadura deteriorada, conexión mediante resinas de la nueva armadura para posterior vertido de nueva losa que posteriormente se procederá a impermeabilizar.

Superficies:

URBANIZACIÓN
Superficie construida afectada: 100,00 m2
Superficie construida a impermeabilizar: 80,00 m2
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA DE URBANIZACIÓN: 100,00 M2

7. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA Y DESCRIPCION DE LAS OBRAS.

Las obras definidas en el presente Proyecto de Urbanización incluyen las propias del ámbito definido así como las acometidas de servicios definidas situadas en el exterior del ámbito y los ajustes para la conexión con los ámbitos y urbanización colindantes.

La zona a objeto de remodelación no afecta al tráfico rodado solamente al paso peatonal. La zona se deberá cerrar al tránsito peatonal durante la ejecución de obras. Se organizaran pasos perimetrales al ámbito de obras que permitan el paso de peatones con seguridad.

Como se ha presentado anteriormente, el objeto del presente proyecto es la completa definición y valoración de las obras necesarias para llevar a cabo el proyecto de reparación de la escalera y pasadizo en Plaza Olatz nº8.

Estas obras vienen motivadas por la problemática en la impermeabilización de la escalera y el deterioro de parte de la estructura de la escalera y losa, que genera muchos problemas de filtraciones en el local, llegando a generar problemas en la estructura, etc.

En base a ello y la solución previamente presentada, las obras proyectadas contemplan las siguientes actividades, que están divididas en grupos de actuación:

1 Actividades previas e implantación

- Implantación de maquinaria y equipos de trabajo y replanteo de los límites de obra. Incluye primera implantación, jalonamiento temporal de las rutas de acceso y de los límites de obra.

2 Actuaciones previas y saneo de la estructura.

- Implementación de las medidas de seguridad. Se cerrará la escalera. Previo al comienzo de los trabajos sobre la escalera existente con el objetivo de afectar lo mínimo a los se garantizara el paso a la academia existente en la planta primera del edificio.
- Implementación de las medidas de seguridad pertinentes, se procede con los trabajos de demolición de pavimento de la escaleras, pasarela y acera..
- Demolición de todo el acabado hasta el nivel de impermeabilización.
- Reparación de la estructura deteriorada con zeolita o similar y recomposición de la parte derribada de la losa y escalera.
- Formación de zuncho perimetral de la escalera para remate de la impermeabilización, fijación de barandilla y protección contra humedades.

3 Actuaciones de impermeabilización

- Adaptar y reparada la estructura existente se procederá a la impermeabilización de la misma previa preparación de soporte. La impermeabilización sobre la losa y escalera, previa ejecución de capa para formación de pendiente (2%) con una capa de mortero de cemento M-5, fratasada y limpia, sobre la que se colocará una impermeabilización con dos laminas asfálticas de betún elastomero LBM-40-FV + LMB 48 Parking.

- Finalizado la impermeabilización, se procederá a la protección de la misma con la capa de compresión y formación de gradas, tras lo cual se pavimentará. La acera seguirá la misma tipología que el pavimento usado en las gradas con el objetivo de dar continuidad a lo propuesto en dicho proyecto. Los acabados superficiales de la acera será mediante pavimentos de terrazo granítico rectangular de 40x40 cm y 3,0 cms de espesor, similar a las gradas previstas para las escaleras. No se prevén arquetas en la zona de actuación.

-Montaje de las barandillas y los frentes de chapa galvanizada para proteger de filtraciones el ladrillo, para concluir con la renovación de la zona.

4 Servicios afectados

En este sentido, no se identifican en la zona.

5 Gestión de residuos

Corresponde a la clasificación y recogida selectiva de todos los residuos generados en obra, gestión de residuos RNP no pétreos (madera, plástico, papel, cartón y acero fruto de los despuntes de armadura), y gestión de RNP pétreos (morteros, fábricas y hormigón procedente de demoliciones y balasto retirado en plataforma).

6 Seguridad y Salud

La seguridad y salud en obra se llevará a cabo mediante la ejecución de cada actividad con los equipos de protección individual reglamentarios, el establecimiento de protecciones colectivas (como el balizamiento de los gálipos de obra, líneas para el anclaje de cinturones de seguridad, redes de protección, señales de silbar-obreros, etc.) y la disposición de las instalaciones de higiene y bienestar necesarias.

7 Limpieza y retirada de la obra

Una vez terminados los trabajos proyectados y desmontados los medios auxiliares para acceder al mismo, según el proceso constructivo especificado en el Plan de Obra, se procederá a la limpieza del lugar de trabajo y a la retirada de la obra.

8. PROCESO CONSTRUCTIVO

El proceso constructivo se basa en las siguientes fases, que están desarrolladas en el **Anejo Nº 3: Plan de Obra**:

- Fase 1: Implantación de instalaciones de obra. Instalación de señalización y desvíos peatonales.
- Fase 2: Picado de pavimento.
- Fase 3: Retirada de barandilla en la zona de la escalera.
- Fase 4: Picado de recercados bajo pavimento hasta el nivel de la lamina de impermeabilización.
- Fase 5: Reparación y saneado de la losa de la escalera, losa forjado, vigas y pilares.
- Fase 6: Formación de zunchos perimetrales de escalera para colocación de barandilla con la placas de anclaje de las barandillas.
- Fase 7: Nivelación de la capa de la losa previa impermeabilización.

- Fase 8: Retirada barandilla pasarela en vuelo e impermeabilización del conjunto.
- Fase 9: Formación de peldaños y capa de nivelación para colocación de acabados.
- Fase 10: Instalación de pavimentos y gradas.
- Fase 11: Colocación de barandillas y frentes de chapa de acero galvanizado.
- Fase 12: Retirada de señalización de obra.

9. ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD.

De acuerdo con el Real Decreto 1627/1997 por el que se implanta la obligatoriedad por parte del promotor de nombrar el coordinador de seguridad y salud en fase de proyecto para la redacción del Estudio Básico de Seguridad y Salud en el trabajo que se acompaña en este proyecto en el apartado *Documento G: Estudio Básico de Seguridad y Salud*.

10 DE CONTROL DE CALIDAD.

Control de recepción:

El control de recepción en obra de los productos, equipos y sistemas que se suministren, se realizara de acuerdo con el Decreto 238/1996, de 22 de Octubre del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco. Para ello se redactara un proyecto específico por técnico competente y que se presentara anejo al Proyecto de Ejecución.

Control de ejecución:

El control de ejecución de la obra, se realizara de acuerdo con las especificaciones que se señalaran en el Pliego de condiciones Técnicas de la Edificación

Control de obra terminada:

El control de obra terminada se estima se realizara de acuerdo con lo exigido por la legislación vigente.

11. RESUMEN DE PRESUPUESTO.

Z1	OLATZKO AMAREN PLAZA.....	49.612,73
EZ1	TRABAJOS PREVIOS Y DEMOLICIONES	12.799,83
EZ2	EXCAVACIÓN, RELLENOS E IMPERMEABILIZACIÓN	6.692,50
EZ3	PAVIMENTACION	14.160,00
EZ4	HERRERIA	13.155,00
EZ5	GESTION DE RESIDUOS	1.110,00
EZ6	SEGURIDAD Y SALUD	1.695,40
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		49.612,73
13,00 % Gastos generales		
6.449,65		
6,00 % Beneficio industrial		
2.976,76		
Suma.....		9.426,41
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA		59.039,14
21% IVA		12.398,22
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN		71.437,36

Asciende el presupuesto a la expresada cantidad de SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS con TREINTA Y SEIS CÉNTIMOS.

Azpeitia, 4 de abril de 2023.
A-bat Estudioa S.L.P
Arquitecto.
Xabier Rezabal Gurruchaga



12. PLAZO DE EJECUCION.

En el Anejo nº 3 se acompaña el diagrama de barras con la programación de las mismas. De acuerdo con el mismo, el plazo estimado para la ejecución de las obras es de 2 meses.

13. NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO.

En la ejecución del presente proyecto se cumplirá con las Normas de Presidencia del Gobierno y Ministerio de vivienda sobre la construcción, actualmente vigentes, prestándose especial atención al estricto cumplimiento de la normativa que a continuación se relaciona:

- CTE DB-SE.3.1. Exigencias básicas de seguridad estructural.
- CTE DB-C. Exigencias básicas de cimentación.
- CTE DB-SI.3.2. Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio.
- CTE DB-SUA.3.3 Exigencias básicas de seguridad de utilización y Accesibilidad.
- CTE DB-HS.3.4 Exigencias básicas de salubridad.
- CTE DB-HE.3.6 Exigencias básicas de ahorro de energía.
- CTE DB-HE.3.7 Exigencias básicas de protección contra el ruido.
- NCSR-02 sobre Construcciones Sismo resistentes.
- R.E.B.T. Reglamento Electrotécnico 2002
- Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios.
- EHE 08 Instrucción de hormigón estructural.
- RC 08 Recepción de Cementos.
- Norma Básica para las instalaciones de agua.
- Reglamento y Ordenanzas de Seguridad en el Trabajo.
- R.D. 1637/1997, sobre disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción.
- Decreto 112/2012 de 26 de junio por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición a nivel autonómico.
- Real Decreto 105/2008 por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Decreto 238/96 sobre Control de Calidad.
- NTE/ Normas Tecnológicas que resultan de aplicación
- Real Decreto Ley 8/2011 de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.

Azpeitia, 4 de abril de 2025.
A-bat Estudioa S.L.P
Arquitecto.
Xabier Rezabal Gurruchaga



14. DOCUMENTOS DEL QUE SE COMPONE ESTE PROYECTO.

El presente Proyecto consta de los siguientes documentos:

Documento nº A.- MEMORIA

Documento nº B.- ANEXOS

- Anejo nº 1. Reportaje Fotográfico.
- Anejo nº 2. Justificación Cumplimiento de Normativa de Accesibilidad.
- Anejo nº 3. Plan de Obra.
- Anejo nº 4. Plan de Uso y Mantenimiento

Documento nº C.- PLANOS

- Nº A-1. Plano de Situación.
- Nº A-2. Estado Actual. Materiales
- Nº A-3. Estado Actual. Definición geométrica
- Nº A-4. Estado Actual. Planta acotada y alumbrado.
- Nº M-1. Reformados- Planos descriptivos.
- Nº M-2. Reformados- Secciones y alzados.
- Nº M-3. Reformados- Materiales y alumbrado.

- Nº E-1. Planos Estructura. Vistas 3D.
- Nº E-2. Planos Estructura. Cimentación, placas de anclaje y planta.
- Nº E-3. Planos Estructura. Estructura metálica pasarela. Planta. Cerchas laterales.
- Nº E-4. Detalles uniones barandilla y forjado.

- Nº GR-1. Gestión de Residuos.

Documento nº D.- PRESUPUESTO

Documento nº E.- PROGRAMA DE CONTROL DE CALIDAD.

Documento nº F.- PLIEGO DE CONDICIONES.

Documento nº G.- ESTUDIO BASICO DE SEGURIDAD Y SALUD.

Documento nº H.- ESTUDIO DE GESTION DE RESIDOS DE DEMOLICION Y CONSTRUCCION.

15. CONCLUSION.

Contando el presente proyecto con la justificación y definición suficiente de las obras que se pretenden llevar a cabo, lo sometemos a la consideración del Ayuntamiento de AZPEITIA, en espera de merecer su aprobación.

Azpeitia, 4 de abril de 2025.

A-bat Estudioa S.L.P
Arquitecto.
Xabier Rezabal Gurruchaga

