

- 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: P L A N D E C O N T R O L D E C A L I D A D
- DOCUMENTO F: P L I E G O D E C O N D I C I O N E S
- DOCUMENTO G: E S T U D I O S E G U R I D A D Y S A L U D
- DOCUMENTO H: G E S T I O N D E R E S I D U O S

AZPEITIKO OLATZKO PLAZA 8 ZENBAKIAN UDALTZAINGOAREN BULEGOAK EGOKITZEKO PROIEKTUA
PROYECTO DE ACONDICIONAMIENTO DE LAS DEPENDENCIAS DE LA POLICÍA LOCAL EN LA PLAZA OLATZ 8 DE AZPEITIA



Azpeitiko Udala

PROMOTOR SUSTATZALE

Xabier Rezabal Gurruchaga
ARQUITECTO ARKITEKTOA

Apirila 2025 Abril

AZPEITIKO OLATZKO PLAZA 8 ZENBAKIAN UDALTZAINGOAREN BULEGOAK EGOKITZEKO PROIEKTUA
PROYECTO DE ACONDICIONAMIENTO DE LAS DEPENDENCIAS DE LA POLICÍA LOCAL EN LA PLAZA OLATZ 8 DE AZPEITIA



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

MEMORIA

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

LANA:	Azpeitiko Olatzko plaza 8 zenbakian Udaltzaingoaren bulegoak egokitzeko proiektua
OBRA:	Proyecto de acondicionamiento de las dependencias de la policía local en la plaza Olatz 8 de Azpeitia
PROMOTOR:	AZPEITIKO UDALA/ AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA

Proyecto de acondicionamiento de las dependencias de
la policía local en la plaza Olatz 8 de Azpeitia

Azpeitiko Olatzko plaza 8 zenbakian Udaltzaingoaren bulegoak egokitzeko proiektuaren MEMORIA
MEMORIA del Proyecto de acondicionamiento de las dependencias de la policía local en la plaza Olatz 8 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. Normativa urbanística
6. Descripción de la actividad
7. Proceso Constructivo.
8. Estudio de Seguridad y Salud.
9. Programa de Control de Calidad.
10. Resumen de presupuesto.
11. Plazo de ejecución.
12. Normativa de obligado cumplimiento.
13. Clasificación de contratistas.
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 acondicionamiento de las dependencias de la policía local en la plaza Olatz 8 de Azpeitia

- El presente documento desarrolla a nivel de Proyecto de Ejecución la habilitación de la nueva oficina para la Udaltzaingoa de Azpeitia en un local situado en los bajos del edificio de la Plaza Olatz nº8, al objeto de obtener en las instituciones correspondientes los permisos y licencias necesarios. Por lo tanto, es objetivo de este proyecto definir las características de la obra a un nivel que haga posible su ejecución.
- 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.**

El Ayuntamiento de Azpeitia advirtiéndolo que sus actuales instalaciones quedan escasas y obsoletas para dar respuesta a las necesidades reales de sus empleados como a las de los ciudadanos, precisa dotar de un nuevo espacio de mayores dimensiones a su servicio de Udaltzaingoa por lo que ha adquirido un local situado en zona no inundable cerca del Ayuntamiento de Azpeitia y de las Oficinas de los servicios sociales donde el acceso mediante vehículo es fácil para su nueva ubicación.

Este local, que se encuentra actualmente vacío, diáfano y sin uso, se va a proceder a acondicionar, de tal forma que dé respuesta a las necesidades espaciales de la actividad y ofrezca también cierta imagen a la ciudadanía. Así las cosas, se ha propuesto por parte de los técnicos municipales una distribución de espacios adaptado a sus necesidades.

El programa de necesidades del edificio es muy variado, abarcando espacios de atención a los ciudadanos, espacios de administración, espacio privados de uso restringido del personal, tales como vestuarios y comedor, y otro tipo de espacios auxiliares, como almacenes, cuartos de instalaciones, etc.

Según el programa de trabajo solicitado para la comisaria esta debía contar con dos entradas, una para privada para los trabajadores del Ayuntamiento y una pública para los ciudadanos que se acerquen a las dependencias municipales.

- Una entrada o recepción accesible al público, en la que se ubiquen dos puestos de trabajo, destinados a tramitar servicios que no requieran intimidad especial, como servicio a transeúntes, recoger quejas, información sobre ordenanzas, etc.
- Una oficina donde se tramitarían las sanciones.
- Un zona de control a la cual se accederá directamente desde el exterior. Acceso privado de los trabajadores en la que se ubicaran dos puestos de trabajo así como la fotocopidora general de las oficinas.
- Un despacho para la responsable del departamento, accesible desde la entrada.
- Un despacho para denuncias.
 - Una sala de reuniones.
 - Vestuarios femeninos y masculinos
 - Un comedor.
 - Un almacén principal para objetos de apoyo al servicio de Udaltzaingoa, e instalaciones.
 - Un armero
 - Un pequeño almacén.

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

El objeto del presente proyecto constructivo es definir los trabajos para el acondicionamiento de las dependencias de la policía local en la plaza de Olatz de Azpeitia.

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 gráfica como escrita, se redacta para establecer todos los datos descriptivos, urbanísticos y técnicos y para llevar a buen término los trabajos de

acondicionamiento 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 acondicionamiento de las dependencias de la policía local 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 las dependencias policiales, desarrollando la solución aprobada en la fase anterior.

El local en esquina, diáfano, en la actualidad cuenta con 199,20 m2 construidos y 185,85 m2 útiles.

A continuación, se recoge las superficies útiles aproximadas de cada estancia:

Local	Superficie Útil
Entra principal y sala de espera	7,71 m2
Atención Ciudadana	7,18 m2
Oficina Multas	11,84 m2
Control	9,07 m2
Aseo	5,52 m2
Pasillo I	15,97 m2
Comedor	8,38 m2
Oficina Denuncias	11,60 m2
Oficina Cabo	9,76 m2
Sala Reuniones	13,14 m2
Vestuario I con aseo y ducha	28,46 m2
Vestuario II can aseo y ducha	11,69 m2
Pasillo II	6,19 m2
Sala de Armas	5,68 m2
Almacén abierto	4,37 m2
Almacén	7,27 m2
Total	163,83 m2
Superficie Total Construida	199,20 m2

5. DATOS DEL AREA.

5.1. Situación, datos del entorno físico y emplazamiento.

La zona objeto de proyecto se ubica en el centro de la trama urbana del municipio de Azpeitia en Olatzko Amaren plaza, cerca de la Plaza del Ayuntamiento y de las oficinas de servicios sociales.

El local con una superficie construida de 199,20 m2 y útil de 185,85 m2 en origen, que una vez realizada la distribución solicitada será de 163,83 m2.

5.2. Normativa urbanística

El edificio donde se ubica el local, se incluye dentro del A.U.4 Arana Gunea del Plan General de Ordenación urbana de Azpeitia. Ámbito donde se consolida la edificación existente.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20" (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales"). En planta baja se autorizan usos comunitarios y terciarios en las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales (en las categorías que se indican más adelante), terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales.

Por tanto, en la planta baja de Olatzko Amaren plaza 8 el uso de dependencias de la policía municipal o comisarias es compatible según el Plan General en vigor.

Artículo 61.- Condiciones de aplicación en los locales de planta baja destinados a otros usos autorizados.

1.- Altura libre mínima.

La altura libre mínima del local acabado será de 2,70 m en no menos del 60 % de la superficie útil de local destinada a uso público y una altura libre mínima de 2,50 m en el resto de la zona de uso público destinada a la estancia continuada de personas.

En las dependencias auxiliares tales como almacén, aseos o similares, se autoriza que la altura libre se reduzca a 2,30 m, si bien estas dependencias no podrán destinarse a la estancia prolongada de personas. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto del local comprendido en la zona pública, la altura libre mínima en este punto no será inferior a 2,50 m. Todo ello sin perjuicio de los requisitos que pudieran derivarse del cumplimiento de las condiciones exigibles por la normativa técnico-sanitaria correspondiente para el emplazamiento de determinadas actividades, y de lo establecido en las Ordenanzas Municipales.

2.- Acceso.

Todos los locales de planta baja tendrán acceso directo desde el exterior del edificio.

3.- Superficie mínima.

La superficie útil de cada uno de esos locales no será inferior a 20 m², excepción hecha de los locales preexistentes que se consolidan, aunque no cumplan el requisito superficial mínimo establecido, o en los supuestos excepcionales en los que, por el tipo de actividad (expendedurías de lotería, prensa, estancos y otros similares) no se precise dicha superficie para el correcto ejercicio de la actividad o uso.

..
...

5.- Restantes condiciones de habitabilidad.

Las restantes condiciones de habitabilidad de las viviendas serán las que determinen las Ordenanzas a promover en desarrollo de este Plan General (artículo 7 de este y, en tanto en cuanto se promuevan las mismas, las establecidas en las disposiciones a las que se hace referencia en la Disposición Transitoria Primera de este documento.

En la medida y con el alcance con el que se estime adecuado, dichas Ordenanzas podrán reajustar las condiciones expuestas en los apartados anteriores.

El local cuenta con una superficie útil de 163,83 m², por tanto superior a la mínima establecida por el plan y al altura libre general del local de 3 m es superior al mínimo de 2,70 m que establece el Plan.

6.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD.

La actividad que se llevará a cabo en el edificio es la propia de comisaría, la cual alberga, administración, atención al público, vestuarios, instalaciones, etc.

La ocupación máxima prevista en el edificio, calculada según el Documento Básico SI del Código técnico, cuyo desglose se desarrolla posteriormente, es de **48 personas aproximadamente**.

No se trata de ningún tipo de actividad industrial, agropecuaria, de producción, etc. con lo que no existen materias primas con las que se trabaje.

La maquinaria prevista en el edificio es la propia de las instalaciones de calefacción y ventilación, del mismo. Dicha maquinaria se detalla en el grueso del presente proyecto.

Las repercusiones al medio ambiente que pueda generar esta actividad, tanto de ruido y vibraciones, emisiones contaminantes a la atmósfera, aguas residuales o residuos sólidos serán asimilables a los residuos de carácter urbano.

Atendiendo a la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi., y en concreto **ANEXO I.D Actividades e instalaciones sometidas a comunicación previa de actividad clasificada que recoge que siempre que se trate de actividades no incluidas en los apartados A, B y C de este Anexo I, se someterán a comunicación previa de actividad clasificada las siguientes actividades e instalaciones:**

6. Actividades de servicios tales como guarderías infantiles, centros de enseñanza, centros sanitarios y de atención farmacéutica, clínicas veterinarias, **comisarías y centros de seguridad**, oficinas, peluquerías, salas de masaje y funerarias.

Artículo 56. Comunicación previa de actividad clasificada.

- 1. Quedan sometidos al régimen jurídico de comunicación previa de actividad clasificada la construcción, el montaje, la explotación y la modificación de las instalaciones, públicas o privadas, en las que se desarrollen las actividades que se relacionan en el Anexo I.D de esta ley.*
- 2. Corresponde al ayuntamiento la comprobación, vigilancia, inspección y sanción de las actividades sometidas a comunicación previa de actividad clasificada. Para ejercer estas funciones podrán recabar la asistencia técnica de la diputación foral correspondiente.*
- 3. Los ayuntamientos mantendrán un registro de las actividades e instalaciones sujetas a comunicación previa de actividad clasificada que se desarrollen en su término municipal.*

Artículo 57. Presentación de la comunicación previa de actividad clasificada.

- 1. La comunicación previa de actividad clasificada se presentará cuando las instalaciones se encuentren habilitadas para su inicio, debiendo contar, en su caso, con las preceptivas licencias urbanísticas, autorizaciones, comunicaciones o inscripción en los registros sectoriales que procedan.*
- 2. Si la actividad pretendida no requiere ejecutar obras en los locales en los que se vaya a desarrollar, la eficacia de la comunicación estará supeditada a la compatibilidad urbanística de la actividad que pretenda llevarse a cabo en tales instalaciones.*

4. *Cuando la actividad sujeta a comunicación previa de actividad clasificada deba someterse a evaluación de impacto ambiental, dicha comunicación se presentará tras haberse dictado la correspondiente declaración o informe ambiental favorable.*

Artículo 58. Contenido y efectos de la comunicación previa de actividad clasificada.

1. *La comunicación previa de actividad clasificada deberá ir acompañada de la siguiente documentación:*
 - a) *Proyecto o memoria en el que se describa la actividad, sus principales efectos o impactos ambientales en relación con el medio en que se ubica, especialmente en materia de emisiones, vertidos, residuos, suelos y contaminación acústica y las medidas implantadas para minimizar su posible impacto en el medio ambiente, las personas o sus bienes.*
 - b) *Certificado suscrito por persona técnica competente, según el tipo de actividad objeto de la comunicación, que acredite que las instalaciones se ajustan al proyecto o*

6.1. Descripción del local

El local comercial objeto de proyecto se encuentra cerca de la trama del casco histórico del municipio de Azpeitia, tal y como se ha descrito anteriormente. Se trata de un local que está compartimentado en varios espacios, con una superficie total útil de **163,83 m2**.

El local contara con dos entradas, la entrada principal a la Comisaria y la entrada secundaria para los trabajadores de la Comisaria.

La reforma planteada diferencia tres zonas. Una zona principal, de acceso de todo el público, la entrada y atención al público con la oficina de sanciones. La segunda zona una zona semi-publica donde puede acceder solamente personal autorizado, donde se ubican propiamente las dependencias de la policía, con la afina del cabo, denuncias, sala de reuniones interna, aseo minusválidos y una tercera zona, totalmente privada donde se ubican los vestuarios, almacén, office, sala de armas, etc.

La actividad que se ejercerá en el local será tipo administrativo todas las puertas del local tendrán un ancho de 0,92m.

6.2. Trabajadores

Se prevé que en esta comisarias trabajen alrededor de 26 personas en distintos turnos.

6.3. Maquinaria e instalaciones

La única maquinaria existente en el local es la correspondiente a las instalaciones de calefacción y ventilación, del mismo. El resto de las maquinas o aparatos serán ordenadores, pantallas, cámaras de vigilancia, armero, fotocopadoras, material de oficina en general. No se prevé instalación de maquinas que generen ruido. El local contara con hilo musical para obtener intimidad como música de fondo.

6.4. Combustibles

Las unidades interiores como exteriores del sistema de aerotermia elegido como fuente de calor y frio para la calefacción así como el de la ventilación forzada será el suministro eléctrico.

6.5. Ventilación

El local cuenta con ventilación natural en los espacios que den directamente a la fachada (oficinas principales y atención al público) además de la ventilación forzada que cuentan todas las dependencias de la Comisaria.

La ventilación se divide en varias redes según calidad del aire y el CTE. La red principal, que ventila los espacio de uso administrativo, otra red para aseos, una tercera para vestuarios y la cuarta independiente de extracción del office.

6.6. Instalaciones higiénicas

El local cuenta con dos vestuarios con un aseo cada uno para el personal de trabajo, vestuarios con bancos y las taquillas para dos trabajadores. Los lavamanos dispondrán de agua corriente caliente y fría, así como material de limpieza y secado higiénico de aquellas.

Así mismo se dispone de otro aseo adaptado a minusválidos de uso público que dispondrá lavamanos con agua corriente caliente y fría, así como material de limpieza y secado higiénico.

6.7. Ruido

Toda la maquinaria es nueva cumpliendo con la normativa de emisión acústica vigente.

6.8. Vibraciones

La maquinaria instalada cuenta con los oportunos sistemas anti vibratorios.

6.9. Emisiones a la atmosfera

No existen.

6.10. Aguas residuales

Las que se derivan del uso de las duchas de los vestuarios, los aseos de vestuarios, el aseo público y el fregadero que acometen a la red municipal de saneamiento que discurre por varias bajantes del local.

6.11 . Aguas de consumo

Las que se derivan del uso de las duchas de los vestuarios, los aseos de vestuarios, el aseo público y el fregadero que se abastecerán de la red municipal de agua tratada.

7. **PROCESO CONSTRUCTIVO Y DESCRIPACION DE LAS OBRAS.**

7.1. Sistemas de seguridad a adoptar en el proceso de derribo

Dado que se propone realizar un nuevo cierre del local, es necesaria la eliminación de la hoja de fachada actual para la ejecución de un nuevo cerramiento con menor transmitancia térmica.

Actualmente el local presenta humedades en la zona oeste, bajo la escalera publica, por ello previamente se deberá proceder a la reparación del exterior, reformando la escalera, saneando su estructura e incluyendo nueva impermeabilización para garantizar la estanqueidad del local. Estos trabajos se recogen en otro proyecto de urbanización.

Se prevé la instalación del vallado de seguridad y la señalización de obra (peatones, ...), tal y como se detallan en el plano 01. Emplazamiento del Estudio de Seguridad y Salud.

El local en la actualidad diáfano, con cierres a fachada sencillos y acabados de suelo y techos brutos donde se puede ver la estructura. Para cumplir con los condicionantes térmicos y de accesibilidad que exige la normativa actual, se prevé una reforma integral de local.

El proyecto prevé hacer catas y comprobar el estado del tabique de ladrillo, trasdós del muro de contención de hormigón donde se recoge el agua de lluvia del exterior, para garantizar que el sistema funcione bien y evitar futuras humedades.

Para ello, se tendrán en cuenta todas las indicaciones y órdenes recogidas en el Pliego de Condiciones.

Siendo el local diáfano y sin tabiques interiores, se procederá al derribo de los tabiques de fachada, para ello se prohíbe la utilización de explosivos y/o bolas colgantes de impacto, eliminando cualquier posibilidad de cargas excesivas o golpes violentos.

Antes de iniciar la demolición se neutralizarán las acometidas de instalaciones y servicios de acuerdo con las compañías suministradoras y se dejará prevista una toma de agua para el riego, que evite la formación de polvo durante los trabajos.

Por otro lado, se efectuarán los trabajos de limpieza y retirada de elementos como elementos de carpintería de fachada (puertas, ventanas, etc.) incluyendo su traslado a vertedero o a un gestor autorizado.

Se dispondrán en obra de los elementos necesarios que puedan servir para eventualidades o socorrer a los operarios en caso de accidentes. En la instalación de maquinaria a emplear se mantendrá la distancia de seguridad a las líneas de conducción eléctrica. Siempre que la posible caída de cualquier operario sea mayor de 3,00 m. se utilizarán cinturones de seguridad, anclados a puntos fijos o se dispondrá de andamios. Los elementos de atirantado o arriostramiento no se suprimirán mientras no se contrarresten dichas tensiones. Los compresores, martillos neumáticos o similares se utilizarán previa autorización de la dirección técnica. Al finalizar la jornada no deben quedar elementos del edificio en estado inestable que puedan derrumbarse por efecto del viento u otras condiciones atmosféricas.

Se prevé realizar el trabajo de derribo, siguiendo las normas de prudencia y seguridad especificadas en el Pliego de Condiciones que se adjunta en el presente Proyecto, los preceptos municipales que hubiera al respecto y las indicaciones recogidas en el Estudio de Seguridad correspondiente.

En éste Proyecto se cumple y por tanto será exigido durante la ejecución del derribo, el Decreto 462/1971 de 11 de Marzo, BOE nº 71 de 24 de Marzo de 1971, Art. 1º, apartado A, en cuanto a observancia de las Normas de Presidencia del Gobierno y del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sobre la construcción actualmente vigentes.

En esta fase también se actuara sobre las instalaciones de electricidad, telecomunicación, aguas, saneamiento para comprobar su estado, y proceder a la conexión de las nuevas instalaciones que se van a ejecutar.

7.2. Albañilería

7.2.1. Fachadas

La fachada prevista se cuenta con un cierre de ladrillo cerámico tipo termo arcilla o similar, raseado pro ambas caras, con aislamiento interior y doble capa de cartón yeso pintado al interior, por el exterior se distinguen dos acabados uno el raseo talochado antes citado pintado y otra zona donde este se cubrirá con una piel metálica para garantizar la privacidad y ofrecer una fachada institucional a la comisaria.

Fachada que se adherida con una subestructura de acero galvanizada anclada a las paredes del edificio mediante anclajes metálicos para posterior colocación de la paneles metálicos de acero galvanizado DX51D de 2 mm de espesor según diseño IMAR SPLASH o similar con perforación según plano a definir por la dirección de obra, embuticiones hacia dentro según plano, pliegue longitudinal con pestaña de cuelgue, pliegues en parte interior y superior para atornillar, lacado pete. atornilladas al perfil omega mediante tornillos en acero inoxidable A4.

Se cumplirán en su ejecución las normas en vigor especialmente las CTE-HR, CTE HS1, CTE-SI, CTE-HE y el

Pliego General de Condiciones para la Recepción de los Ladrillos Cerámicos RL-88.

Los nuevos cierres de fachada del local, y dado que debe tener el aislamiento térmico continuo y por el interior, se conformará mediante una hoja de fábrica de ladrillo revestida con un raseo de mortero hidrófugo y aislamiento por el interior revestido con cartón yeso, acabado con un panel metálico por el exterior. En la fachada se produce una apertura de huecos marcada que permite cumplir las exigencias de iluminación y ventilación.

7.2.2. Tabiquería interior

7.2.2.1. Albañilería

Se cumplirán en su ejecución las normas en vigor especialmente las NBE-CA-88, CTE-SI, CTE-HE, el Pliego General de Condiciones para la Recepción de Los Ladrillos Cerámicos RL-88 Y NTE-PTL. La separación de estancias se realizará por medio de una hoja de fábrica de ladrillo de 11 cm.

7.2.2.2. Enfoscados

Se cumplirá en su ejecución la normativa en vigor y en particular la NTE-RPE.

7.2.2.3. Solados y alicatados

Se cumplirá en su ejecución la normativa en vigor, en particular las CTE-SUA, NTE-RPA y NTE-RSR.

Se colocará un suelo de baldosa y alicatado de paredes en las zonas marcadas en planos.

7.2.2.4. Aislamientos

Se cumplirán en su ejecución las normas en vigor, especialmente la CTE-HE y CTE-HR.
Se aislará el techo, solera y fachada del local por medio de colocará un aislamiento no hidrófilo (lana de roca) de 5 cm de espesor. El aislamiento de fachada incluirá una lámina para vapor.

7.3. Carpintería De Aluminio

En su ejecución se cumplirá la normativa vigente en particular la NTE-FCL.
Las ventanas y puertas del local se realizarán por medio de carpinterías de vidrio con RPT y vidrio bajo emisivo con relleno de gas argón, con aperturas de huecos que permitan su limpieza y aberturas que permitan la ventilación continua del recinto para evitar riesgos por condensación.
En todo caso, cumplirán que la transmitancia límite del conjunto marco, vidrio sea 1,8 W/m²K.

7.4. Carpintería interior

Las separaciones interiores entre distintas estancias se realizarán, en general, con levantes de ladrillo hueco doble a media asta, tanto para garantizar la compartimentación necesaria al fuego EI90 de algunas estancias, como por dar mayor garantía contra la humedad y resistencia al vandalismo.

Se trasdosará el muro de mampostería en todo su perímetro con paneles de cemento y 5 cm de aislamiento de lana de roca intermedio.

La carpintería interior será de madera o metálica según sea el uso y la exigencia de protección contra el fuego del espacio.

Las cabinas de duchas e inodoros se ejecutarán con sistemas prefabricados a base de perfiles y paneles metálicos, todo ello antivandálico.

Se cumplirán en su ejecución las normas en vigor especialmente las NBE-CA-88, CTE-SI, CTE-HE, el Pliego General de Condiciones para la Recepción de Los Ladrillos Cerámicos RL-88 Y NTE-PTL.

La separación de estancias se realizará por medio de una hoja de fábrica de ladrillo de 11 cm.

7.5. Vidriería

Se barajan varios tipos de vidrios según su necesidad de prestaciones de seguridad, aislamiento acústico y/o aislamiento térmico. La composición de vidrios será la siguiente, teniendo en cuenta que el orden será vidrio exterior / cámara / vidrio interior::

Puertas Lamiglas 4+4 / 16 / Lamiglas 3+3

Ventanas: 6 / 16 / Lamiglas 4+4

Mamparas interiores IMPULS T_Otz. o similar de Doble Vidrio con dos vidrios laminares de seguridad de 5+5/C/6+6 mm con butiral transparente.

En su ejecución se cumplirá la normativa vigente, en particular la CTE-HE y las NTE-FVP y NTE-FVE.

En las ventanas se colocará vidrio bajo emisivo con relleno de la cámara con gas argón tipo SGG

Climaplust Stadip 33.1+18+33.1 con transmitancia térmica 1,4 W/m²K y factor solar g 61% o similar.

7.6. Saneamiento I

Las instalaciones de saneamiento, se ajustarán a:

- Prescripciones técnicas tuberías saneamiento (BOE 23-IX-86)
- Normas Tecnológicas de la Edificación NTE-ISA, Instalaciones de salubridad, Alcantarillado (BOE 17-III-73)
- Normas Tecnológicas de la Edificación NTE-ISS, Instalaciones de salubridad, Saneamiento en edificios. (BOE 8-IX-73).
- Normas Básicas para las instalaciones de suministro de agua (Orden de 9 Diciembre de 1.975).

Y se cumplirán en su ejecución las normas en vigor, especialmente la CTE-HS y la NTE-ISS. La ejecución de nuevas zonas húmedas obliga a realizar la red de saneamiento interior marcada en planos.

7.7. Fontanería, ventilación y climatización.

Se cumplirán en su ejecución las normas en vigor, especialmente las NBE-IISA-76, RITE y las ITC-IC, NTEIFA, NTE-IFC, NTE-IFF, CTE-HE Y CTE-HS.

La ejecución de nuevas zonas húmedas obliga a realizar la red de fontanería interior marcada en planos.

Se prevé la instalación de bomba de calor aire-agua, tipo reversible para calefacción y refrigeración, marca VAILLANT, modelo aroTHERM VWL 155/2 A 230V, con una potencia útil 14,5 kW en modo calefacción y entre 14,3 kW en modo refrigeración o similar junto a la unidad de acumulación de ACS Suministro e instalación de depósito interacumulador de suelo marca VAILLANT, modelo VIH RW 300/3BR. Presión máxima de trabajo 10 bar. Aislamiento térmico de EPS desmontable. Volumen de 281 litros, todo ello como generador de calor y frío para el suelo radiante previsto en el local como sistema de calefacción y para el agua cliente necesaria para su funcionamiento.

Además de la ventilación natural que cuentan las dependencias que cuentan con fachada, todo el local cuenta con una ventilación forzada que se resuelve mediante recuperador de calor con By-pass para falso techo de Sodeca REB-120-325 W de potencia y caudal de aire: 1440 m³/h, que mediante conductos de aporte y extracción garantiza la ventilación del local.

La extracción de los vestuarios, aseos y cocina será independiente mediante extractores individuales en línea para conductos marca SODECA modelo SV/125H-T o equivalente que se activara con la ocupación de local una vez encendida la luz del mismo.

7.8. Electricidad

Se ejecutará cumpliendo la normativa vigente, en particular el Reglamento Electrotécnico para Media y Baja Tensión y las Normas Particulares para Instalaciones de enlace de la empresa suministradora Iberdrola S.A., Resolución de 10-11-1998. Se cumplirán en su ejecución las normas en vigor, especialmente las NTE-IEB, NTE-IEI Y LA NTE-IEP.

Se realizará la instalación eléctrica y de iluminación marcada en planos, ampliada con una red de control de acceso y cámaras de seguridad. Se realizará el boletín de instalaciones eléctricas y

proyecto por tratarse de un local de pública concurrencia. No se incluye en el presupuesto los derechos de acometida por ampliación de potencia.

7.9. Telecomunicaciones

En su ejecución se cumplirán las normas en vigor, en particular el Decreto 183/1993 del Gobierno Vasco sobre Dotaciones de Infraestructura de Telecomunicaciones en el Interior de los Edificios, el Real Decreto Ley 1/1998 de la Jefatura del estado sobre Infraestructuras comunes en los Edificios para el Acceso a los Servicios de Telecomunicación y el Real Decreto 346/2011, Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, y las normas NTE-IAA Y NTE-IAT.

7.10. Yeso

Se cumplirá en su ejecución la normativa en vigor, en particular la NTE-RPG. Los Todos los techos del local serán mayormente registrables según planos.

7.11. Decoración

Se cumplirán en su ejecución las normas vigentes, en particular la CTE-SI y la NTE-RTC. Los suelos del local serán de acabado de baldosa y las paredes, según su uso. Los vestuarios y aseo serán alicatados y el resto pintado. Se pintarán los techos de pladur que no sean registrables y las paredes que se dejen sin revestir.

7.12. Pinturas

En su ejecución se cumplirá la normativa vigente, en particular la NTE-RPP.

Se pintarán las paredes y los techos, previa preparación del soporte, en color a elegir.

7.13. Seguridad en caso de incendio

Se cumplirán las normas en vigor, en particular lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación (en adelante CTE), en el que se establecen las condiciones básicas a cumplir, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, en desarrollo de lo previsto en la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en adelante LOE.

El CTE establece en exigencias básicas y proporciona procedimientos que permiten acreditar su cumplimiento con suficientes garantías técnicas sobre seguridad en caso de incendio en lo dispuesto en el artículo 11 de la propia norma, titulado "exigencias básicas de seguridad en caso de incendio", CTE-SI. El objetivo del requisito básico "Seguridad en caso de incendio" consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de un edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

Se adjunta justificación de la normativa en el apartado de anejos.

8. 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*.

9 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.

10. RESUMEN DE PRESUPUESTO.

K1	ACTUACIONES PREVIAS Y DEMOLICIONES	4.911,60	1,72
K2	ESTRUCTURA	3.224,00	1,13
K3	SANEAMIENTO	4.050,00	1,42
K4	ALBAÑILERIA.....	63.756,24	22,33
A7	FACHADAS VENTILADA	20.326,20	7,12
K5	CANTERIA.....	886,50	0,31
K6	CARPINTERIA.....	61.542,85	21,56
K7	FONTANERIA Y CLIMATIZACION	29.367,00	10,29
K8	APARATOS SANITARIOS	7.265,00	2,54
K9	HERRERIA	1.900,00	0,67
K10	ELECTRICIDAD	26.287,60	9,21
K11	TELECOMUNICACIONES	16.213,52	5,68
K12	VENTILACION.....	10.583,79	3,71
K13	FALSOS TECHOS Y PLADUR	22.466,14	7,87
K14	PINTURA.....	5.348,00	1,87
K15	PROTECCION INCENDIOS.....	2.470,38	0,87
K16	ACABADOS.....	2.863,00	1,00
K17	GESTION DE RESIDUOS.....	215,51	0,08
k18	CONTROL DE CALIDAD	300,00	0,11
K19	SEGURIDAD Y SALUD.....	1.523,40	0,53

		PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN	
MATERIAL.....	285.500,73		
	13,00 % Gastos generales	37.115,09	
	6,00 % Beneficio industrial		
	17.130,04		
	Suma.....		54.245,13
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA			339.745,86
	21% IVA.....		71.346,63
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN			411.092,49

Asciende el presupuesto a la expresada cantidad de CUATROCIENTOS ONCE MIL NOVENTA Y DOS EUROS con CUARENTA Y NUEVE CENTIMOS.

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



11. 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 6 meses.

12. 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:

Normas sobre Redacción de Proyectos y Dirección de Obras de Edificación. De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 1º A.1, del Decreto 462/1.971, de 11 de Marzo, en la redacción del presente Proyecto se han observado las normas vigentes aplicables sobre construcción, a la fecha de visado del Proyecto de ejecución.

- Ley de Ordenación de la Edificación. Ley 38/1999 de 5 de noviembre de 1.999. Modificación de este RD por el RD 732/2019 de 20 de Diciembre.
- Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. Su justificación se realiza en el apartado 3.2. Justificación del Código Técnico de la Edificación.
- 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-HR.3.7 Exigencias básicas de protección contra el ruido.
- R.E.B.T. Reglamento Electrotécnico 2002
- Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios.
- CODIGO 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.
- RD. 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.
- Cumplimiento de la Normativa referente a la Accesibilidad. Su justificación se realiza en el apartado 3.3. Justificación de la Normativa de accesibilidad en los edificios.
- Medidas mínimas de Accesibilidad a los Edificios (Real Decreto 556/1.989 de 19 de mayo, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo).

- ☐ Ley 20/1.997 de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad.
- ☐ Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.
- -Atendiendo a la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi., y en concreto **ANEXO I.D Actividades e instalaciones sometidas a comunicación previa de actividad clasificada**
- - Real Decreto 513/2007, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.
- - Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo. Su justificación se realiza en el apartado 3.5. Seguridad y salud en lugares de trabajo.

Azpeitia, 15 de abril de 2025.
A-bat Estudioa S.L.P
Arquitecto.
Xabier Rezabal Gurruchaga



13.- CLASIFICACION DE CONTRATISTAS

De acuerdo con Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, se propone la siguiente clasificación.

- Grupo C EDIFICACIONES

Subgrupo 4. Albañilería, revocos y revestidos.

CATEGORÍA: 2.

- Grupo C EDIFICACIONES

Subgrupo 9- Carpintería metálica.

Categoría.- 2

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. Cumplimiento de CTE
- Anejo nº 3. Justificación Cumplimiento de Normativa de Accesibilidad.
- Anejo nº 4. Reglamento electrotécnico de baja tensión. REBT
- Anejo nº 5. Plan de Uso y Mantenimiento
- Anejo nº 6. Plan de Obra

Documento nº C.- PLANOS

- Nº A-1. Plano de Situación.
- Nº A-2. Estado Actual. Planta descriptiva, acotada y alzados.
- Nº A-3. Estado Actual. Sección y planta actual instalaciones
- Nº R-1. Reformado. Planta descriptiva, acotada y alzados.
- Nº R-2. Reformado. Planta albañilería y acabados.
- Nº R-3. Reformado. Planta instalaciones, alumbrado, control e incendios.
- Nº R-4. Reformado. Planta de instalaciones, saneamiento y abastecimiento.
- Nº R-5. Reformado. Planta instalaciones, Climatización y ventilación.
- Nº DC-1. Detalles carpintería.
- Nº DC-2. Detalle constructivo.
- 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, 15 de abril de 2025.

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

