basa.

OBRAS MENORES DE ADECUACIÓN DE EDIFICIO

EDIFICIO 90/2 DEL CAMPUS AGROALIMENTARIO, ARKAUTE

JOSE ANTONIO BARROSO
arquitecto

Diciembre 2025

MEMORIA

1.ANTECEDENTES

AUTOR DEL ENCARGO

El Autor del presente Encargo es NEIKER, INSTITUTO VASCO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO AGRARIO, S.A, con CIF: A48167902 y domicilio a efectos de notificaciones en el Campus Agroalimentario de Arkaute, s/n, N 104- km 355, 01192 Arkaute, Álava.

AUTOR DEL PROYECTO

El Autor del presente Proyecto es D. José Antonio Barroso Aspe (tfno.: 945 15 41 39), Arquitecto Colegiado con el Número 2078 en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro C.O.A.V.N./ E.H.A.E.O. Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofiziala, Delegación en Álava, sito en la Calle General Álava Nº 22, 1º de Vitoria-Gasteiz (C.P.:01.005) y teléfonos 945 23 04 12 y 945 23 04 16.

OBJETO DEL ENCARGO

El presente proyecto tiene por objeto la redacción de la documentación técnica necesaria para la ejecución de obras menores de reforma interior y mantenimiento en dependencias existentes de un conjunto que incluye invernadero, laboratorios, almacén y aseos, sin modificación del uso ni de las condiciones urbanísticas del inmueble, sito en el Campus Agroalimentario de Arkaute, s/n, N 104 – km355, 01192, Arkaute, Álava, con referencia catastral: 59200161AM00010001IP.

De acuerdo con la normativa urbanística vigente, y desarrollando las especificaciones necesarias, el presente documento servirá de base para la tramitación y obtención de la preceptiva Licencia de obra menor ante el Ayuntamiento de Vitoria.

El objetivo es llevar a cabo una reforma parcial y actualización de instalaciones, acabados y pavimentos, manteniendo la funcionalidad de los espacios existentes.

ESTADO ACTUAL

Se trata de un edificio que alberga un invernadero, laboratorios, un almacén y un aseo, con plantas y distribución ya consolidadas. Actualmente, los espacios presentan acabados, pavimentos y elementos interiores existentes, incluyendo puertas, alicata-

dos y revestimientos, así como cerramientos interiores de cristal que delimitan diferentes áreas.

El almacén cuenta con una solera de hormigón que presenta asentamientos puntuales y fisuras, y los paramentos verticales requieren actualización mediante pintura. Los techos y la iluminación de las distintas dependencias están en funcionamiento y se pretende cambiar por iluminaciones a LED empotrado, y el sistema de evacuación de aguas pluviales dispone de bajantes y arquetas existentes, que presentan conexiones que requieren adecuación para su correcto funcionamiento.

En conjunto, el edificio mantiene su configuración y uso actuales, sin modificaciones en la estructura ni en la distribución de los espacios. Las actuaciones proyectadas se centran únicamente en la renovación y mejora de acabados, pavimentos, instalaciones de iluminación y evacuación de aguas, manteniendo la funcionalidad de los espacios existentes.

No se va a realizar ningún cambio en la distribución del edificio existente.

Espacio de almacenaje	462,08 m²
Anteaseo	5,15 m²
Aseo	1,56 m²
Ducha	1.56 m²
Laboratorio 1	36,61 m²
Laboratorio 2	15,86 m²
Camara almacenaje	42,37 m²
Salas almacenaje	31,33 m²
SUP. ÚTIL DEL LOCAL	596,52 m²
SUP. CONSTRUIDA	633,26 m²

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

El invernadero objeto de la intervención se encuentra ubicado en el edificio 90/2 del Campus Agroalimentario de Arkaute. La intervención proyectada se clasifica como obra menor, conforme a la normativa urbanística vigente, dado que consiste en reformas interiores y actuaciones de mantenimiento, sin alterar la superficie construida, la volumetría del edificio ni su uso actual.

No se producen cambios en los parámetros urbanísticos del inmueble, tales como alineaciones, retranqueos u ocupación de parcela. Las actuaciones se centran en reno-

vación de acabados, pavimentos, iluminación y sistemas de evacuación de aguas pluviales, manteniendo la distribución y funcionalidad de los espacios existentes.

En consecuencia, la obra se ajusta a los criterios de obra menor establecidos por el planeamiento municipal, y no requiere la obtención de licencia de obra mayor ni la modificación de parámetros urbanísticos del edificio.

CONCEPTO	S/ORDENANZA	S/PROYECTO	CUMPLE
Frente mínimo a viario.	No se modifica		-
Relación fachada (Sup. del local)	No se modifica		-
Relación lleno-vacío en fachada	No se modifica		-
Diseño, materiales y colores fachada	No se imponen condiciones		-
Ancho y sentido apertura puerta de acceso	No se modifica	No se modifica	-
Rampa acceso minusválidos	< 10 %	No tiene	-
Altura toldo	2,50	No tiene	-
Altura rótulo y/o elementos decorativos	3,00	No tiene	-
Zona mínima de atención al público	-	-	-
Altura libre mínima del edificio	2,20	No se modifica	SI
Ventilación o renovación aire local	Natural	Natural	SI
Número de servicios sanitarios	1	No se modifica	-
Altura mínima aseos	2,20	No se modifica	-
Ventilación aseos	natural	Natural	-
Superficie máxima entreplanta			
Alturas de entreplanta:	No	No	-

ACTIVIDAD A DESARROLLAR

DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD A DESARROLLAR

La actividad desarrollada en el inmueble no se modifica, continuando con el uso agrícola, de laboratorio auxiliar, de almacenamiento y de aseos.

La ejecución de las obras se realizará de forma compatible con el uso existente del edificio, pudiendo producirse afecciones temporales en determinadas zonas, que serán gestionadas mediante la adecuada planificación y coordinación de los trabajos.

CONSUMIBLES

No existen.

MAQUINARIA

La intervención proyectada no implica la incorporación de nueva maquinaria ni la modificación de los equipos actualmente utilizados en el edificio. El uso de maquinaria asociado a la actividad desarrollada en el invernadero, laboratorios auxiliares y zonas de almacenaje se mantiene sin variaciones respecto a la situación existente.

Las tareas propias de la actividad se seguirán realizando con los mismos medios y equipos habituales, sin incremento de potencia instalada, sin cambios en los procesos de trabajo y sin introducción de nuevas fuentes de ruido, vibraciones o emisiones. En consecuencia, no se produce un aumento del impacto acústico ni ambiental respecto al estado actual.

De acuerdo con lo establecido en la normativa vigente en materia de contaminación acústica, y en particular con el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de la Comunidad Autónoma del País Vasco, al no producirse modificaciones sustanciales en la actividad ni en el uso de maquinaria, no resulta necesario adoptar medidas correctoras adicionales ni realizar estudios específicos.

INSTALACIONES.

El invernadero cuenta con todas las instalaciones para llevar a cabo la actividad a desarrollar, incendios, electricidad, etc. Se modificarán las instalaciones de saneamiento para un correcto uso de ellas y la instalación eléctrica por una instalación de luces LED empotradas.

Electricidad

La intervención proyectada en la instalación eléctrica consiste únicamente en la sustitución de las luminarias existentes por nuevas luminarias LED empotradas, manteniéndose los circuitos, trazados y puntos de alimentación actuales, sin modificación de la potencia instalada ni del uso de los espacios.

De acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 842/2002, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC-BT), la actuación se considera una modificación parcial de una instalación existente, sin alteración de las condiciones de seguridad ni de la capacidad de la instalación.

Las luminarias LED a instalar cumplirán con los requisitos de seguridad eléctrica y compatibilidad establecidos en el REBT, así como con las normas UNE de aplicación, disponiendo de marcado CE y grado de protección adecuado al uso y características de los locales en los que se instalan, en cumplimiento de lo indicado en la ITC-BT-20 y ITC-BT-28, relativas a instalaciones de alumbrado interior.

Asimismo, se mantendrán las medidas de protección contra contactos directos e indirectos existentes, conforme a lo establecido en la ITC-BT-24, no viéndose alterados los

sistemas de puesta a tierra ni los dispositivos de protección diferencial y magnetotérmica.

Dado que la sustitución de luminarias por tecnología LED implica una reducción del consumo eléctrico y de la carga térmica, se mejora la eficiencia energética de la instalación sin comprometer la seguridad ni el correcto funcionamiento de la red eléctrica existente.

En consecuencia, la actuación proyectada cumple con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, no siendo necesaria la modificación de la instalación eléctrica ni la tramitación de un nuevo proyecto eléctrico, manteniéndose las condiciones de seguridad y funcionamiento adecuadas para los usos existentes.

Aire acondicionado
El local no dispone de instalación de Aire acondicionado.

Fontanería y saneamiento
Consta de una instalación de fontanería y saneamiento a red general la cual se procederá también a adecuar los sistemas de evacuación de aguas pluviales, rehaciendo conductos y arquetas exteriores para garantizar su correcto funcionamiento. Las aguas pluviales recogidas por las bajantes del edificio se conducirán hasta una zanja situada en el subsuelo, que recogerá de forma conjunta las aguas procedentes de todas las bajantes. Desde esta zanja, y ya en el exterior del edificio, el agua se dirigirá a una arqueta, desde la cual se conducirá hasta la balsa próxima al invernadero, evitando la mezcla de las aguas pluviales con la red de saneamiento existente

INSTALACIONES DE VENTILACION E HIGIENE.
Los aseos se ventilan de forma natural mediante una ventana.

Justificación de Ventilación del edificio.

El edificio objeto de la intervención alberga un invernadero, laboratorios auxiliares, aseos y zonas de almacenaje, manteniéndose en todos los casos la actividad existente sin modificación alguna. Las obras proyectadas tienen carácter de reforma interior y mantenimiento, sin alteración de los sistemas de ventilación y extracción actualmente en funcionamiento.

El invernadero dispone de las condiciones de ventilación propias de su uso, no tratándose de un local cerrado convencional ni de un espacio destinado a ocupación humana permanente en los términos previstos por el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE). Asimismo, los espacios auxiliares mantienen las condiciones de ventilación existentes, sin incremento de ocupación ni generación de nuevas cargas contaminantes.

De acuerdo con el artículo 2 del RD 1027/2007 (RITE), al no proyectarse nuevas instalaciones térmicas ni modificarse sustancialmente las existentes, no resulta de aplicación la justificación de caudales de ventilación ni la clasificación de calidad del aire interior (IDA).

En consecuencia, no es necesario redactar un estudio específico de ventilación ni realizar cálculos conforme al RITE, manteniéndose las condiciones actuales de ventilación adecuadas para los usos existentes.

REPERCUSION EN EL MEDIO AMBIENTE.

La intervención proyectada tiene carácter de obra interior y de mantenimiento, sin modificación del uso del edificio ni incremento de ocupación. No se generan emisiones, olores ni vertidos que puedan afectar al entorno. Durante la ejecución, se aplicarán medidas de control de polvo y residuos y protección de zonas en uso, minimizando cualquier impacto temporal.

ANTE LA GENERACIÓN DE OLORES:

La actividad que se propone no produce olores.

JUSTIFICACION DE RUIDOS.

La actividad desarrollada en el edificio corresponde a invernadero, laboratorios auxiliares, aseos y zonas de almacenamiento de materiales, manteniéndose sin modificación respecto a la situación existente. No se produce cambio de uso, ni incremento de ocupación, ni alteración de los elementos propios del invernadero, laboratorios o zonas auxiliares, manteniéndose las condiciones actuales de funcionamiento.

De acuerdo con el artículo 2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, el ámbito de aplicación de la normativa acústica se refiere a actividades o instalaciones susceptibles de generar contaminación acústica. En el presente caso, la actividad existente no incorpora procesos industriales ni maquinaria fija generadora de niveles sonoros elevados, tratándose de usos de baja incidencia acústica.

Las fuentes de ruido asociadas a la actividad son puntuales y de escasa entidad, derivadas del uso ordinario de los espacios, tales como la manipulación ocasional de materiales en zonas de almacenaje, el funcionamiento esporádico de equipos auxiliares de laboratorio, el uso de instalaciones sanitarias y las labores habituales propias del invernadero. Estas emisiones se consideran compatibles con el entorno y con los límites establecidos en la normativa vigente.

Según lo establecido en el artículo 42 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, el Documento de Riesgo Acústico (DRA) es exigible en los casos de nuevas actividades, modificaciones sustanciales de las existentes o cuando se introduzcan nuevas fuentes sonoras relevantes. Dado que la intervención proyectada consiste únicamente en obras de reforma interior y mantenimiento, sin modificación de la actividad ni incorporación de nuevos focos de ruido, no resulta exigible la elaboración de un DRA.

Asimismo, conforme al artículo 43 del mismo Decreto 213/2012, las actividades existentes que no experimentan cambios en su funcionamiento ni en sus condiciones acústicas pueden mantener su situación siempre que no se superen los valores límite de emisión e inmisión sonora, circunstancia que se cumple en el presente caso.

Durante la fase de ejecución de las obras, los ruidos generados tendrán carácter temporal y limitado, derivados del uso de maquinaria de obra convencional. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 35 del Decreto 213/2012, se adoptarán medidas preventivas tales como la limitación de los trabajos ruidosos a los horarios permitidos, el uso de maquinaria conforme a la normativa vigente y la correcta planificación de los trabajos para minimizar molestias.

En consecuencia, se considera que la actividad desarrollada en el edificio, así como las obras proyectadas, no generan un impacto acústico significativo, cumpliendo la normativa vigente en materia de contaminación acústica, sin que sea necesaria la adopción de medidas correctoras adicionales ni la redacción de estudios acústicos específicos.

DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES.

Las actuaciones proyectadas consisten en la renovación de los espacios interiores deteriorados, incluyendo la sustitución de puertas, alicatados y revestimientos, así como la mejora de los acabados en los laboratorios. Además, se retirarán los cristales existentes en ciertos tabiques interiores para colocar paneles sándwich que permitan una mayor continuidad visual y limpieza en los laterales que comunican con el invernadero y la vía pública.

Se procederá también a la adecuación de los sistemas de evacuación de aguas pluviales, rehaciendo conductos y arquetas exteriores para garantizar su correcto funcionamiento. Las aguas pluviales recogidas por las bajantes del edificio se conducirán hasta una zanja situada en el subsuelo, que recogerá de forma conjunta las aguas procedentes de todas las bajantes. Desde esta zanja, y ya en el exterior del edificio, el agua se dirigirá a una arqueta, desde la cual se conducirá hasta la balsa próxima al invernadero, evitando la mezcla de las aguas pluviales con la red de saneamiento existente. Asimismo, se renovarán los techos y la iluminación de los distintos espacios mediante la sustitución de luminarias existentes por tecnología LED empotrada.

En el almacén, se echara una solera de hormigón de 7cm de grosor sobre la actual que permita posteriormente la instalación de un pavimento continuo de resina epoxi con acabado seguro y adecuado al uso. Finalmente, se realizará la pintura de los paramentos verticales interiores para mejorar el acabado estético y la protección de las superficies.

En conjunto, estas actuaciones tienen carácter de reforma interior y mantenimiento, sin alterar la distribución ni el uso de los espacios, y manteniendo la funcionalidad general del edificio.

JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMENTO DE LA LEY 20/1997 PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD

La intervención no modifica los accesos ni itinerarios existentes, ni se alteran puertas o recorridos. Las condiciones de accesibilidad actuales se mantienen y no requieren adaptación adicional.

VENTILACION Y EXTRACCIÓN

Los sistemas de ventilación y extracción existentes en el invernadero, laboratorios, almacén y aseos se mantienen sin alteraciones, y las reformas no modifican la actividad ni generan cargas contaminantes adicionales. Por ello, no es necesario justificar la ventilación mecánica ni realizar nuevos cálculos de extracción.

MEDIDAS CORRECTORES

Durante la ejecución de la obra se adoptarán medidas de prevención y protección, incluyendo control de polvo y ruidos, gestión de residuos, protección de las zonas en uso y coordinación con la actividad diaria para garantizar la seguridad de los trabajadores y usuarios.

Vitoria-Gasteiz, Diciembre de 2025
El Arquitecto,



Fdo.: José Antonio Barroso Aspe.

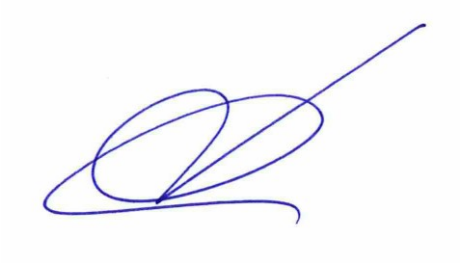
D. JOSÉ ANTONIO BARROSO ASPE, mayor de edad, Arquitecto colegiado núm 2078., del Colegio de Arquitectos de Alava, con D.N.I. nº 16.281.439-S, y domicilio del estudio de arquitectura en calle Andalucía 10-12 bajo trasera, 01003 Vitoria-Gasteiz,

Que respecto edificio 90/2 del Campus Agroalimentario, Arkaute

CERTIFICA:

Que la actividad y/o instalaciones se adecuan a la documentación técnica presentada para el uso específico que en él se recoge, y que cumple todos los requisitos ambientales.

En Vitoria, a 15 de Diciembre de 2025



FDO.: D. JOSE ANTONIO BARROSO ASPE.
ARQUITECTO Nº2078 C.O.A.V.N

1. CUMPLIMIENTO NORMATIVO. CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN

Las obras proyectadas consisten en una reforma interior y actuaciones de mantenimiento en dependencias existentes de un conjunto de invernadero, laboratorios, almacén y aseos, sin modificación del uso, de la superficie construida ni de la configuración volumétrica del edificio.

Las actuaciones incluyen la renovación de cerramientos interiores, puertas, acabados, instalaciones de iluminación, adecuación de evacuación de aguas pluviales, reposición de soleras y trabajos de pintura, manteniendo las condiciones funcionales y de seguridad preexistentes, sin incremento de ocupación ni introducción de nuevos riesgos.

1.1. DB-SI SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

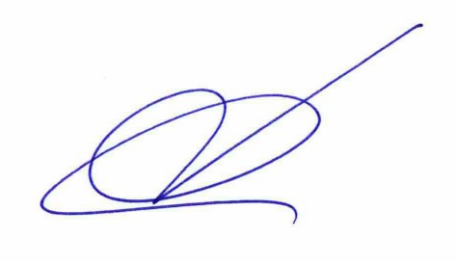
La reforma proyectada no supone cambio de uso, aumento de ocupación, modificación de recorridos de evacuación ni alteración de las condiciones de sectorización o protección contra incendios existentes, por lo que, conforme al ámbito de aplicación del CTE en intervenciones en edificios existentes, no resulta exigible una justificación específica del Documento Básico DB-SI, manteniéndose las condiciones de seguridad en caso de incendio actualmente existentes.

1.2. DB-SUA SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

Las actuaciones previstas no introducen nuevos itinerarios ni usos, limitándose a la renovación de acabados, pavimentos e iluminación. En particular, el pavimento continuo proyectado en el área de almacén se ejecutará con acabado antideslizante adecuado al uso previsto, evitando riesgos de resbaladicidad en condiciones de humedad, y no se generarán desniveles ni obstáculos que supongan riesgo para los usuarios.
En consecuencia, no resulta exigible una justificación detallada del Documento Básico DB-SUA, garantizándose en todo caso condiciones adecuadas de seguridad de utilización.

Todo ello **sin perjuicio del cumplimiento de la normativa vigente en materia de prevención de riesgos laborales y demás normativa sectorial que resulte de aplicación**.

Vitoria-Gasteiz, Diciembre de 2025



El Arquitecto,

José Antonio Barroso Aspe