

ZERAINGO OSTATURAKO ESTALPEA

- 1 -



AURREPROIEKTUA
ANTEPROYECTO

ZERAINGO OSTATURAKO ESTALPEA

ZERAIN

ZERAINGO OSTATURAKO ESTALPEA

- 2 -

INDICE

MEMORIA

PRESUPUESTO ORIENTATIVO

PLANOS

ANEXO I.- DOCUMENTACION GRAFICA

ZERAINGO OSTATURAKO ESTALPEA

- 3 -

MEMORIA

1.- Memoria Descriptiva

2.- El anteproyecto

3.- Cumplimiento de Normativa

PROYECTO Y OBRA

Esta es una variante no propiamente de contratación de un técnico redactor competente, sino del contrato de obra, con “*presentación del proyecto por el empresario*”; según este modelo, el proyecto se contrata directamente a la empresa que ha de ejecutar la obra, la cual habrá de contratar a su vez de modo privado el técnico que lo redacte.

Circunstancia para esta contratación:

El sistema constructivo resulta determinante de las características del proyecto, dadas las precisas tecnologías en la construcción de cerramientos acristalados con características muy específicas de los materiales.

En este caso será necesario un proyecto redactado y firmado por técnico competente y visado por el colegio correspondiente.

Necesidad de arquitecto por la LOE: Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto.

a) Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural.

ZERAINGO OSTATURAKO ESTALPEA

- 5 -

1.-Memoria Descriptiva

1.1.- ANTECEDENTES.

Se redactó en 2014 un anteproyecto de Aterpe por encargo del Ayuntamiento de Zerain, ante la necesidad de construcción de una zona cubierta para el Ostatu, como protección a la estancia complementaria que se ofrece en su terraza exterior.

1.2.- CONVERSACIONES CON EL DEPARTAMENTO DE PATRIMONIO DE LA DIPUTACIÓN DE GIPUZKOA

En este momento consultado el Departamento de Patrimonio de la Diputación ha tenido en cuenta que debido a la catalogación de básico del edificio del Ayuntamiento por el Decreto del Camino de Santiago, consideran que el porche adosado rompe con la representación del edificio.

Para observar el emplazamiento propuesto, se desplazaron a Zerain María José Telleria y Josu Maroto, representante del Departamento.

Nos confirmaron el visto bueno con respecto a la idea de habilitar un espacio cubierto para la complementación del bar-restaurant, siempre y cuando se separase del edificio del Ayuntamiento. Es por lo que se ha presentado otra propuesta al Departamento de Patrimonio de la Diputación, vía correo electrónico y ha sido aceptada.

La idea es cambiar los materiales de la propuesta inicial, estos fueron elegidos por considerarse los más adecuados para unirse al edificio, Piedra y Acero corten. Se optó por el acero corten dado el carisma que este tiene en la historia de Zerain y como solución más noble.

La idea actual y dada las directrices marcadas por la Diputación, es un porche menos identificador.

1.3- SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

Situado en el centro del municipio, Suelo Urbano de Zerain, AIU 1 "UDALETXEA" Calificado Globalmente de Sistema General F10 de Espacios Libres y subzona de uso f.10 de Espacio Libre por las NN.SS. de Zerain.

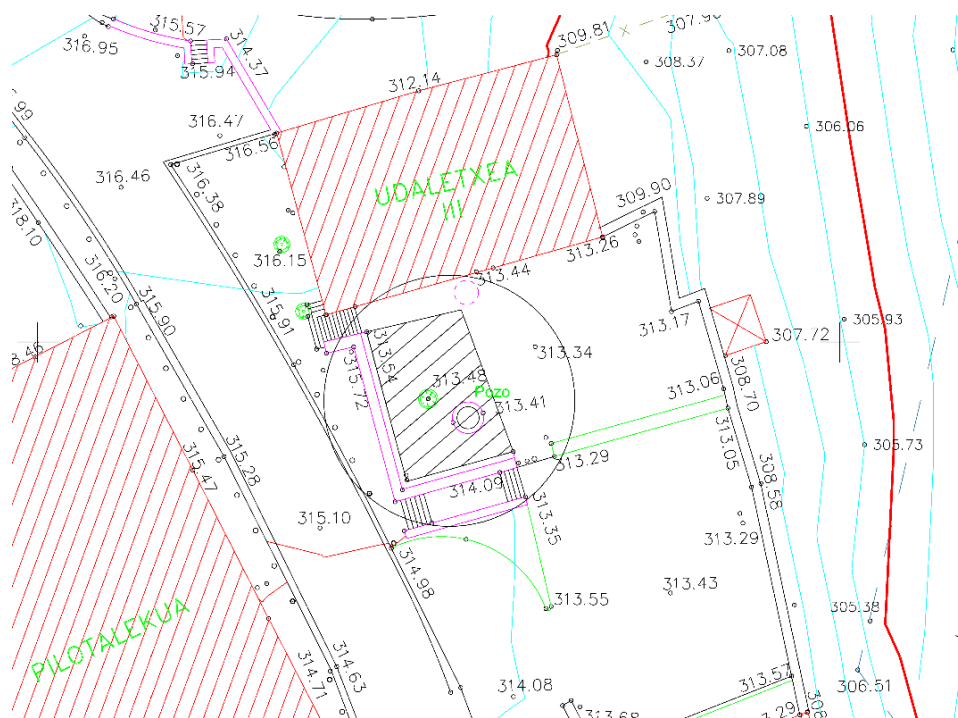
El emplazamiento, en la parte baja del edificio del Ayuntamiento a la entrada de Zerain, junto al frontón.

La terraza se encuentra en la fachada sur del edificio "Udaletxea" que en su planta baja alberga el Ostatu.

Se opta por una solución más neutra. situada en una esquina contra muro. Se mantendrá el pozo y se trasladará el árbol. El tema ha sido comentada y bien visto, no se ha considerándose éste de gran interés.

ZERAINGO OSTATURAKO ESTALPEA

- 6 -

**1.3.- OBJETO DEL ANTEPROYECTO.**

Desde la corporación se desea que un edificio de titularidad municipal mejore el nivel de servicios que oferta Zerain y así incrementar la capacidad de atractivo del municipio. Actualmente en la terraza se disponen varias mesas y un cenador portátil. Se quiere revalorizar el espacio dotándolo de una zona cubierta diseñada para ese ámbito en concreto y acorde con el entorno.

Así pues se estudia una idea previa para que sea posible la licitación de las obras junto con un proyecto de ejecución

El anteproyecto de la cubierta y la zona que alberga, tiene por objeto la elaboración de la documentación necesaria, para aportar una idea previa en cuanto a diseño y elaborar un presupuesto estimativo.

El programa para el porche:

Como primera premisa cobijar y proteger la estancia de los clientes del Ostatu.

Segunda, albergar mobiliario, mesas y sillas, para permitir las consumiciones.

1.4.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zerain

- Código Técnico de la Edificación

CTE DB-SI "Seguridad en Caso de Incendio".

- Normativa de Barreras Arquitectónicas Decreto 68/2000 entrada en vigor el 12/12/00.

2.- EL ANTEPROYECTO

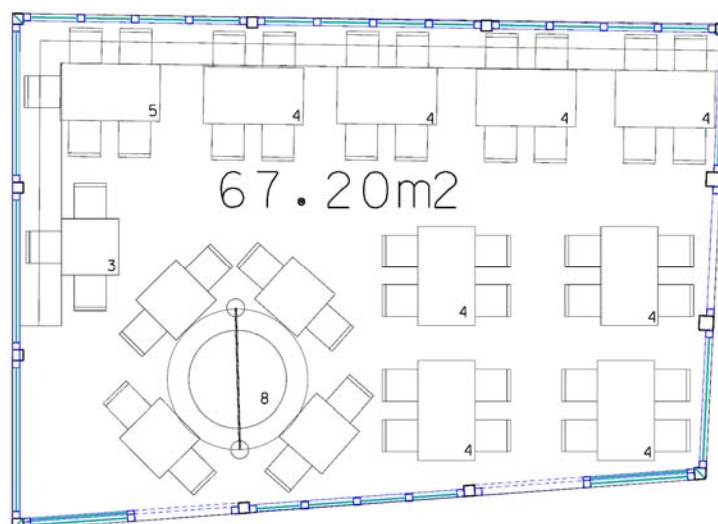
2.1.- ESTANCIA EXTERIOR CUBIERTA

Situación contra muros, estos muros harán de cerramiento de dos lados. Estos muros tienen una altura variable entre 1 y 2,30 metros. Uno de ellos es de contención de la acera y vial de acceso y el otro sostiene las escaleras desde el aparcamiento al vial.

Se cubrirá una superficie aproximada de 67,20.m² que podrá albergar un número aproximado de clientes de 48. Son los números que se obtienen con estos estudios previos.

La planta se plantea trapezoidal para que el punto de cruce, de los distintos caminos a la puerta de entrada al Ostatu, respete las dimensiones para el cumplimiento de la accesibilidad.

La cubierta a un agua dando más sensación de amplitud, ya que dos lados serán semiciegos contra muros. Se hará en correspondencia con la propuesta total del elemento. Desde el anteproyecto se plantea una cubierta trapezoidal a un agua. La parte de la cubierta que entregue sobre el murete del vial deberá alzarse de este para que no sea escalable. Debe preverse la posible subida a la cubierta de los niños que juegan por la zona. La cubierta será aislante de frío y calor, y a ser posible se plantearán pasos de luz.



La distribución de las aperturas y el tipo de puertas correderas y sus dimensiones, deberán ser definidas por el proyecto de ejecución, debido a la especialización actual de este **tipo de cerramientos**.

ZERAINGO OSTATURAKO ESTALPEA

- 8 -

2.2 ESTRUCTURA

Desde el anteproyecto sea pensado en una estructura metálica para que resulte lo más liviana posible y , de ese modo, el elemento a construir deje que la piedra como material constructivo de la zona siga teniendo mayor protagonismo. Se prevé el apoyo de la estructura sobre unas placas metálicas ancladas a en pequeñas zapatas.

El Proyecto deberá aporta los cálculos exigidos por DOCUMENTO BÁSICO SE-AE "Seguridad Estructural Acciones en la edificación"

2.3 RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES

Las aguas se conducirán mediante bajante a una arqueta para posteriormente llevar las aguas a la rejilla existente.

2.4 ADEMÁS

Se considera que se plantea una idea básica. Éste primer espacio cumplirá con una protección a las inclemencias meteorológicas pero se es muy consciente de posteriores mejoras que podrán añadirse. Valoramos interesante que esas mejoras se recojan en el documento que se presente para poder tenerlas en cuenta en siguientes fases de mejora.

3.- CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA**3.1.- CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SUSBSIDIARIAS**

Situado en el centro histórico del municipio, Suelo Urbano de Zerain, AIU 1 "UDALETXEA" Calificado Globalmente de Sistema General F10 de Espacios Libres y subzona de uso f.10 de Espacio Libre por las NN.SS. de Zerain.

Artículo 1.3.3. Régimen general de edificación, uso, y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado.

- Régimen de la edificación:

Se excluye la edificación, con la sola excepción de las construcciones provisionales destinadas a usos autorizados; el perfil máximo de las citadas construcciones provisionales será de una (1) planta.

- Usos admisibles:

- Terciarios

Usos comerciales de 1ª categoría y otros usos terciarios asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal- kioskos, etc.-.

ZERAINGO OSTATURAKO ESTALPEA

- 9 -

- Equipamiento comunitario

Con carácter provisional, en implantaciones de carácter temporal

- Régimen de dominio: Titularidad pública.

3.2- CUMPLIMIENTO DEL CODIGO TECNICO

El Código Técnico de la Edificación (CTE) establece exigencias básicas obligatorias en seguridad (estructural, incendios, utilización) y habitabilidad (salubridad, protección ruido, ahorro energía) para garantizar la calidad y funcionalidad de los edificios

1. La Documentación que aportará el proyecto será consecuente con los términos que figuran en el:

ANEJO I. CONTENIDO DEL PROYECTO del CTE

2. Estudio de Gestión de Residuos

ZERAINGO OSTATURAKO ESTALPEA

- 10 -

PRESUPUESTO ORIENTATIVO

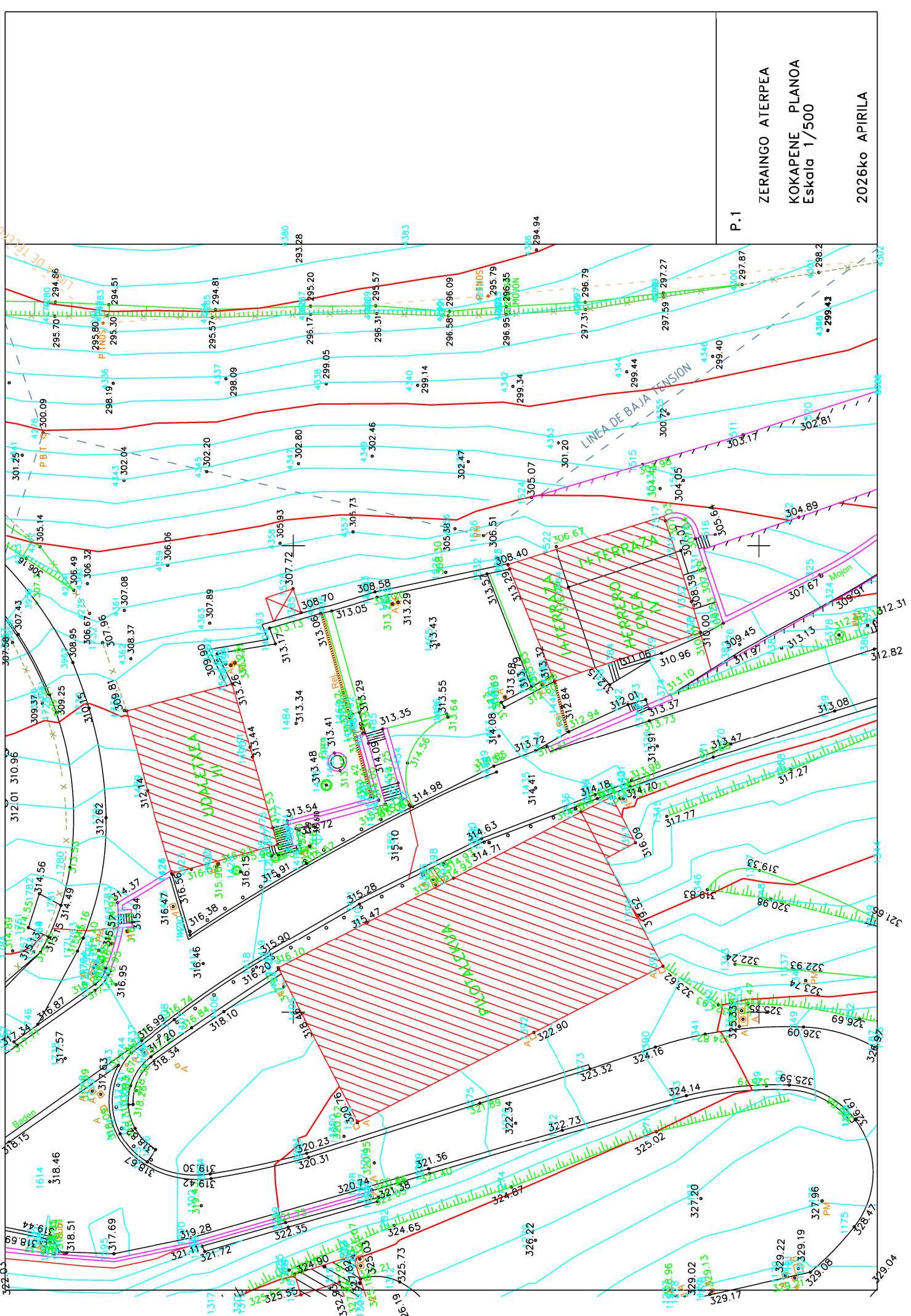
<u>PRESUPUESTO ORIENTATIVO DE EJECUCIÓN MATERIAL</u>			
<u>CONSTRUCCION PORCHE</u>			
m³	Excavación manual a cielo abierto.		132.31 €
m³	Excavación de zanjas		218.71 €
m³	Relleno de zanjas para instalaciones.		129.50 €
Ud	Arqueta.		253.24 €
m²	Reposición Solado de piedra natural sobre una superficie plana.		1,281.66 €
m	Acometida general pluviales		92.97 €
Ud	Placa de anclaje con pernos atornillados con arandelas, tuerca y contratuerca.		491.68 €
m²	Cubierta		10,162.91 €
m	Formación de canalón		519.05 €
m²	Lucernarios de placas translúcidas.		2,132.27 €
m²	Aislamiento térmico-acústico interior de cubiertas inclinadas sobre espacio habitable.		1,441.56 €
m²	Entablado visto de tablas de madera, para forjado.		6,525.54 €
m	Bajante vista de fundición.		260.94 €
m	Derivación individual.		84.40 €
Ud	Red de distribución interior en locales de uso común.		1,590.25 €
Ud	Luminaria de superficie.		1,158.60 €
Ud	Interruptor crepuscular.		56.22 €
Ud	Alumbrado de emergencia en zonas comunes.		95.02 €
Ud	Señalización de equipos contra incendios.		30.56 €
Ud	Señalización de medios de evacuación.		34.96 €
Ud	Extintor.		115.36 €
Ud	Acondicionamiento del muro de piedra		1,830.00 €
Ud	Remates, recibidos, ayudas, imprevistos		2,234.17 €
TOTAL CONSTRUCCIÓN PORCHE			30,871.88 €
<u>CERRAMIENTO ACRISTALADO</u>			
ud	Cerramiento acristalado, corredera elevables 3,20m	3	7,560.00 €
ud	Cerramiento acristalado, corredera elevables 2.10m	3	5,516.00 €
ud	Cerramiento acristalado, 1.10x3.30	3	2,615.11 €
ud	Cerramiento acristalado, alturas variablesx2.4	3	2,152.00 €
ud	Cerramiento acristalado,superior 0.50x3.3	3	2,152.00 €
ud	Cerramiento acristalado, alturas variablesx2.1	3	1,889.61 €
TOTAL CERRAMIENTO ACRISTALADO			21,884.72 €
TOTAL CONSTRUCCIÓN ATERPE			30,871.88 €
TOTAL CERRAMIENTO ACRISTALADO			21,884.72 €
P.E.M.	TOTAL CONSTRUCCIÓN PORCHE Y ACRISTALAMIENTO		52,756.60 €

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	52,756.60 €
13% GASTOS GENERALES	6,858.36 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	3,165.40 €
TOTAL	62,780.35 €
21% IVA	13,183.87 €
PREUSPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA	75,964.23 €
Honorarios Profesionales Arquitecto	
Proyecto de Ejecución Material (75%)	5,275.60 €
Dirección de Obra y Liquidación (25%)	1,319.00 €
Total de Honorarios	6,594.60 €
21% IVA	1,384.87 €
	7,979.47 €
ASCIENDE EL PRESENTE PRESUPUESTO A LA CANTIDAD DE	83,943.69 €

INDICE DE PLANOS

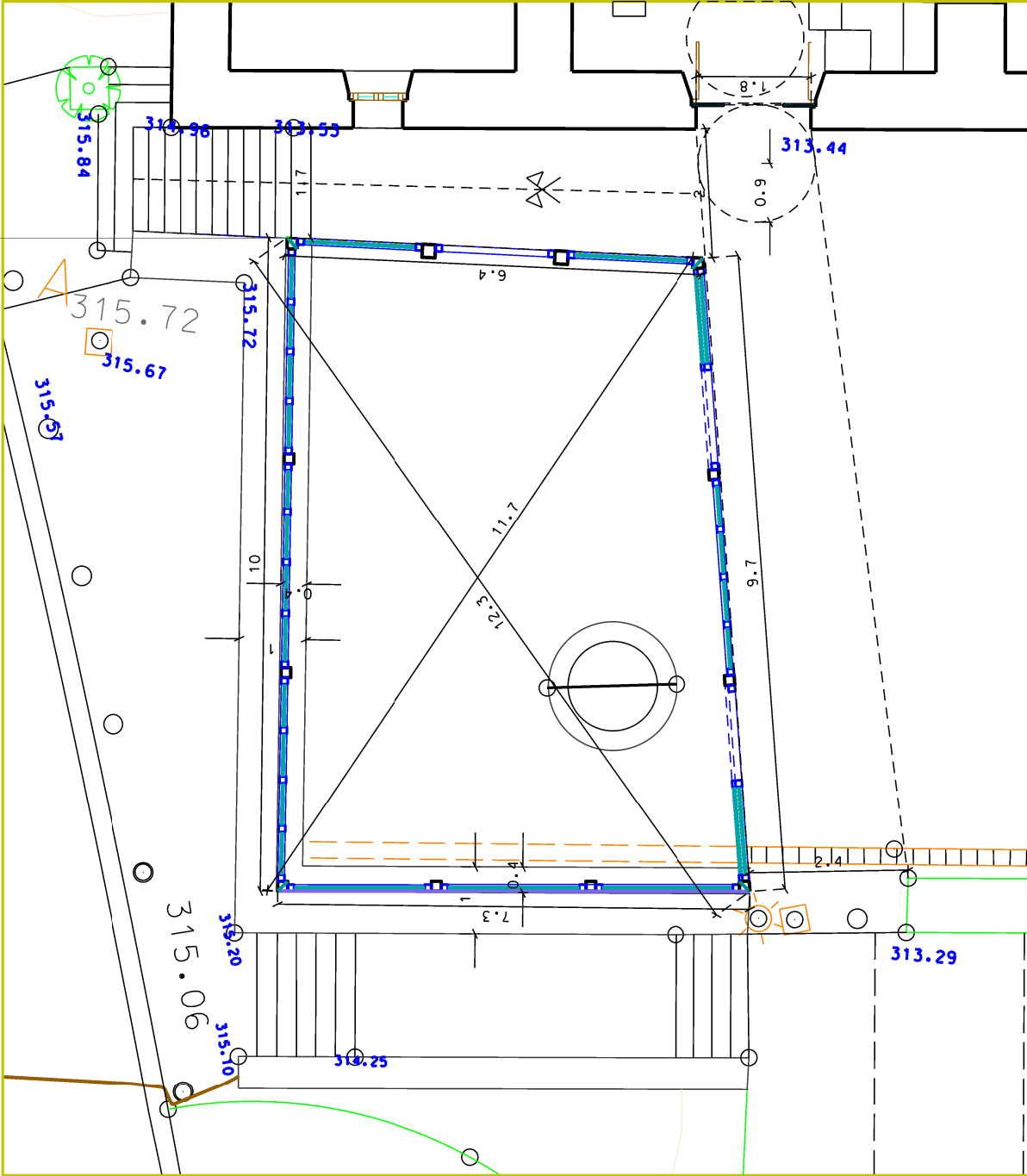
TITULO	ESCALA
1.- KOKAPENA-SITUACIÓN.....	1 / 500
2.- KOKALEKUA PLANOA-EMPLAZAMIENTO.....	1 / 100
3.-DISTRIBUZIOA, ALTZARIAK- DISTRIBUCIÓN, MOBILIARIO	1 / 50
4.- PLANO AKOKATUA-PLANO ACOTADO	1 / 50
5.- EGITURA, ESTALKIA- ESTRUCTURA , CUBIERTA.....	1 / 100
6.- ALTXAERAK- ALZADOS.....	1 / 100
7.-EBAKETAK-SECCIONES	1/100

LINEA DE TELEFONOS



P.1

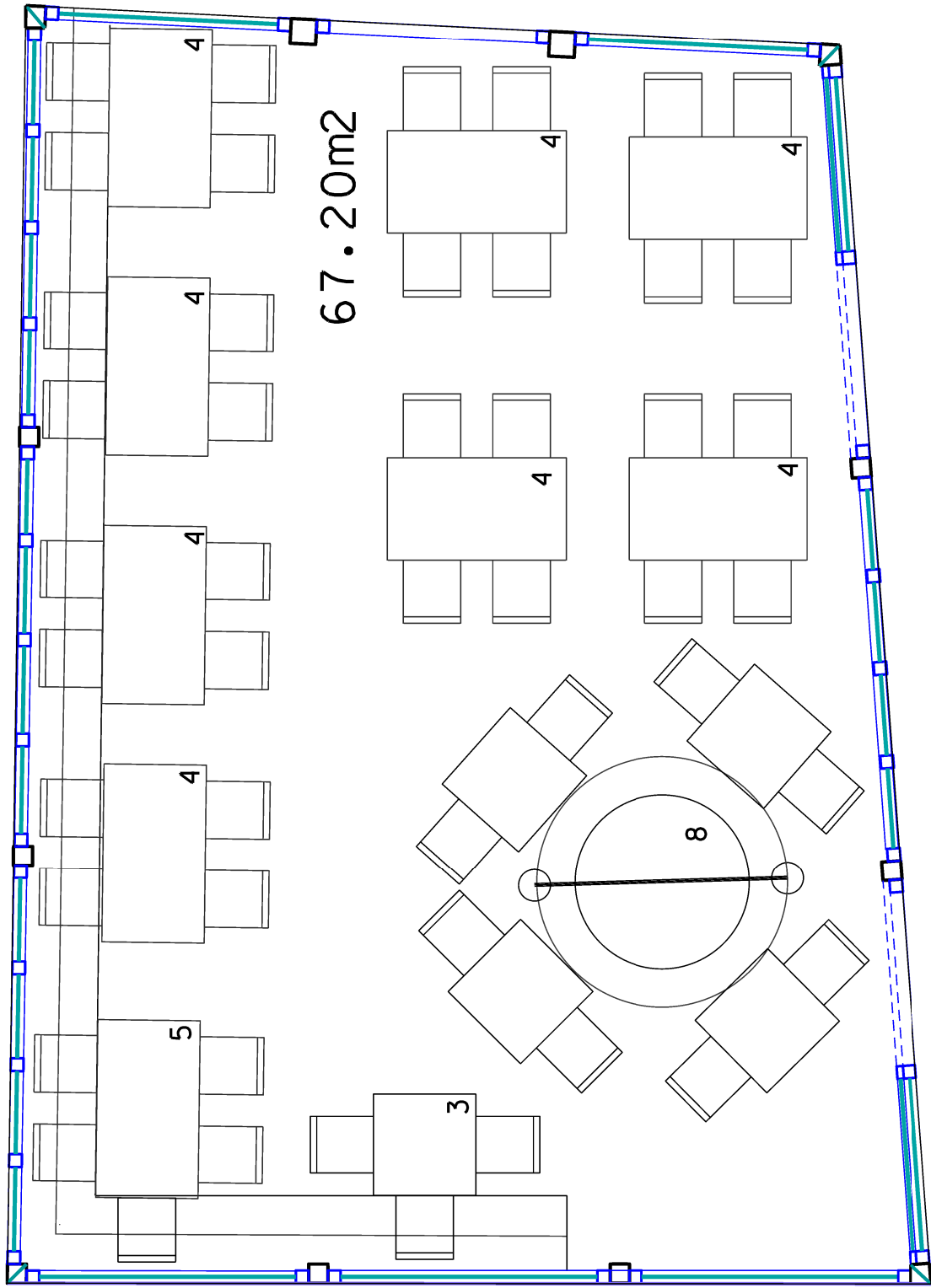
ZERAINGO ATERPEA
KOKAPENE PLANOA
Eskala 1/500
2026ko APIRILA



P.2

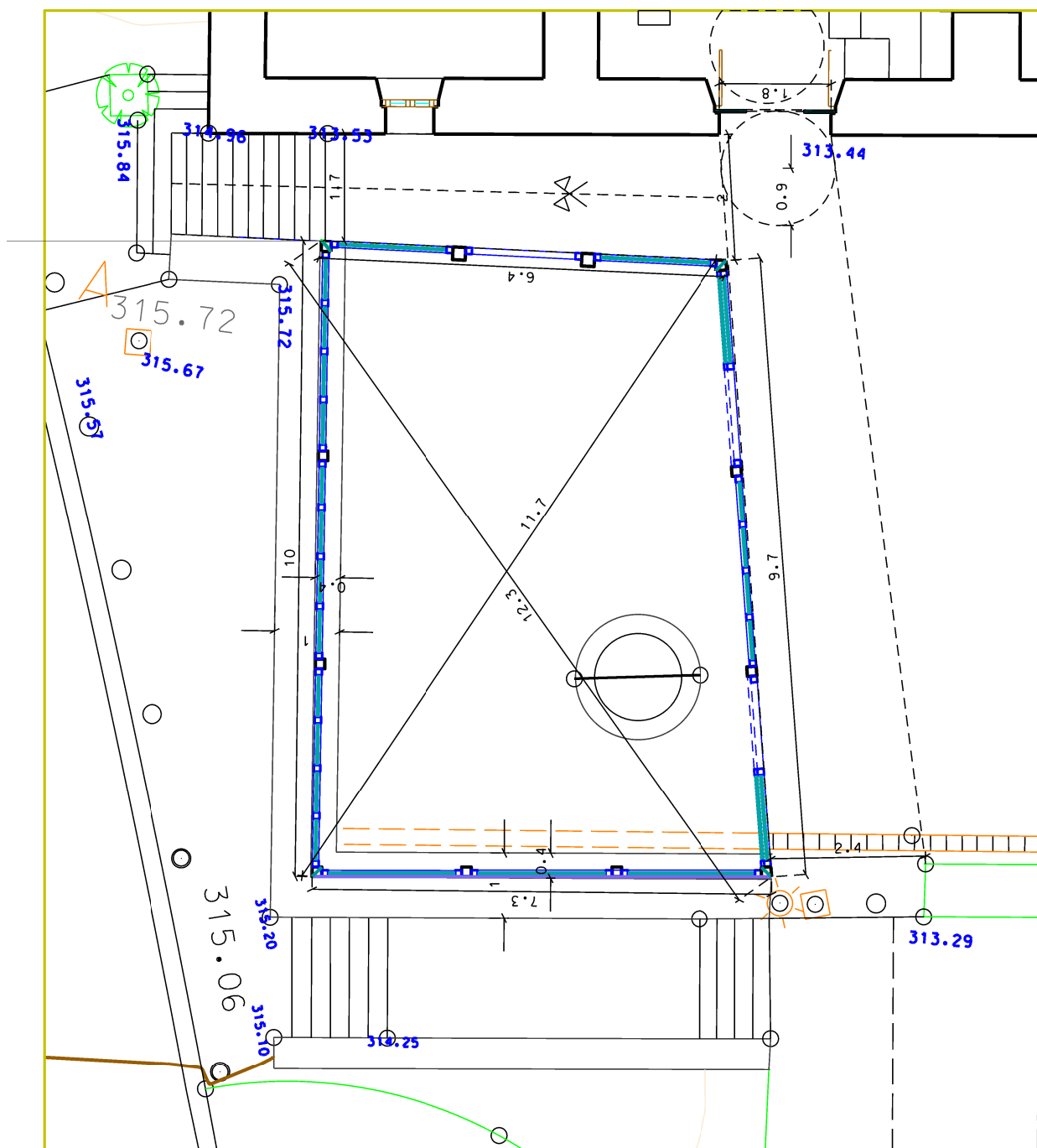
ZERAINGO ATERPEA
KOKALEKU PLANOA
Eskala 1/100

2026ko APIRILA



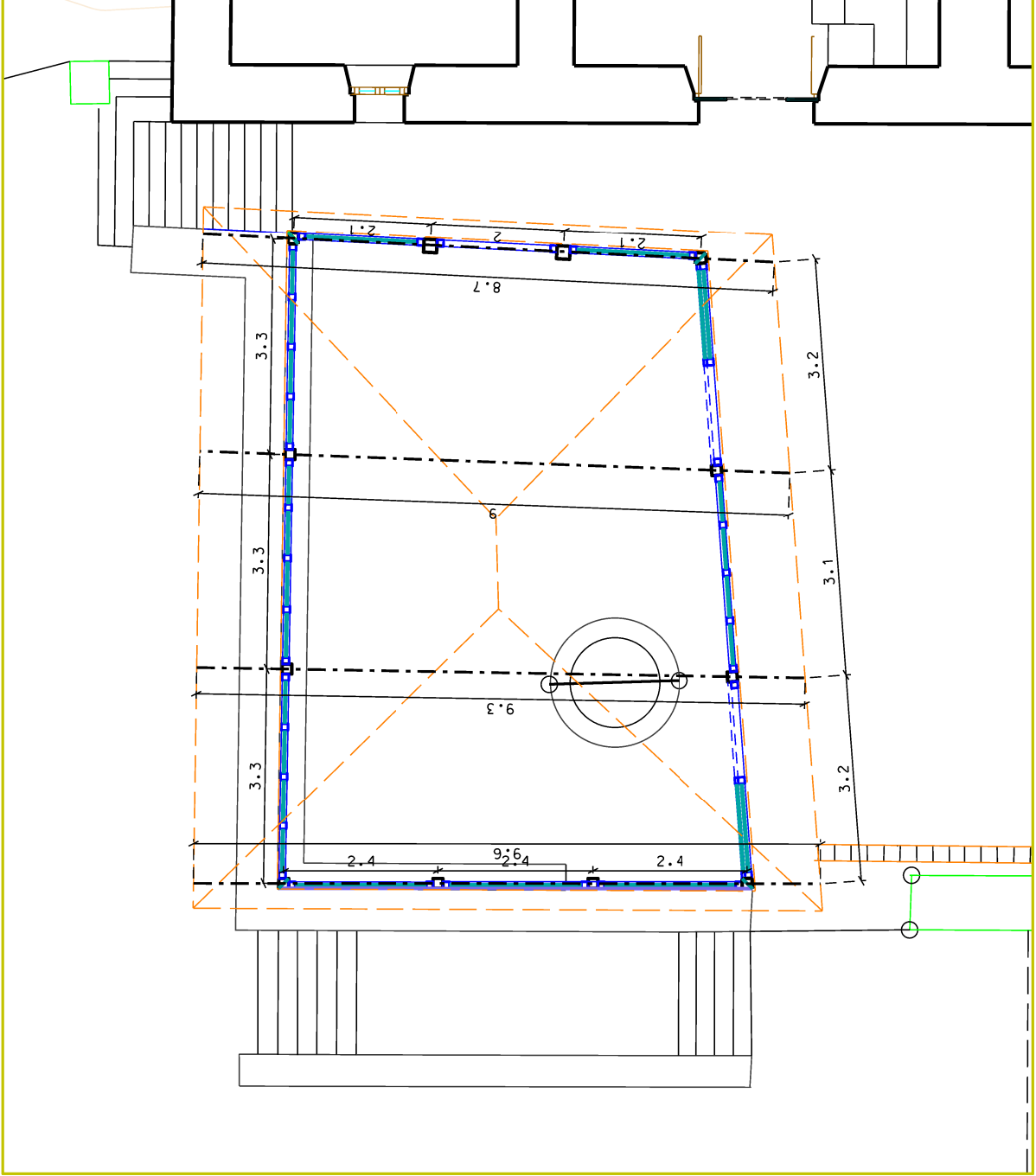
48 ESERLEKU
67.20m² AZALERA

P.3
ZERAINGO ATERPEA
ALTZARIEN eta AZALAREN
PLANOA
Eskala 1/50
2026ko APIRILA



P.5

ZERAINGO ATERPEA
EGITURAREN ETA
ESTALKIAREN PLANOA
Eskala 1/100
2026ko APIRILA

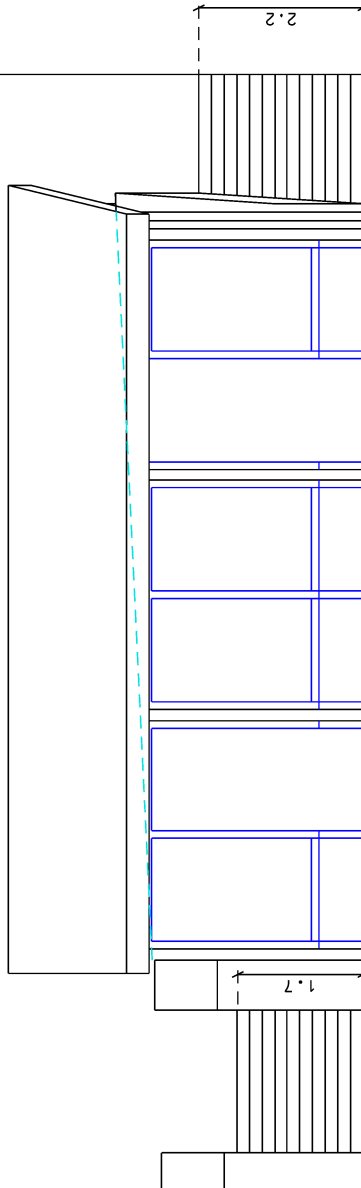
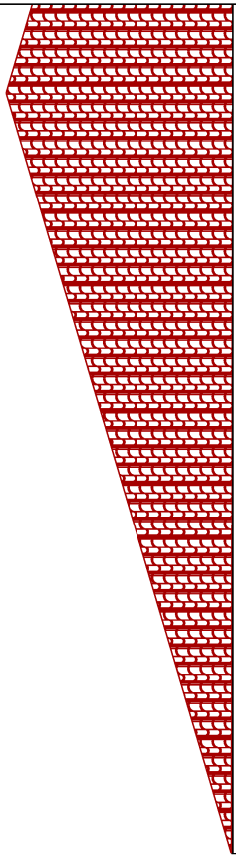


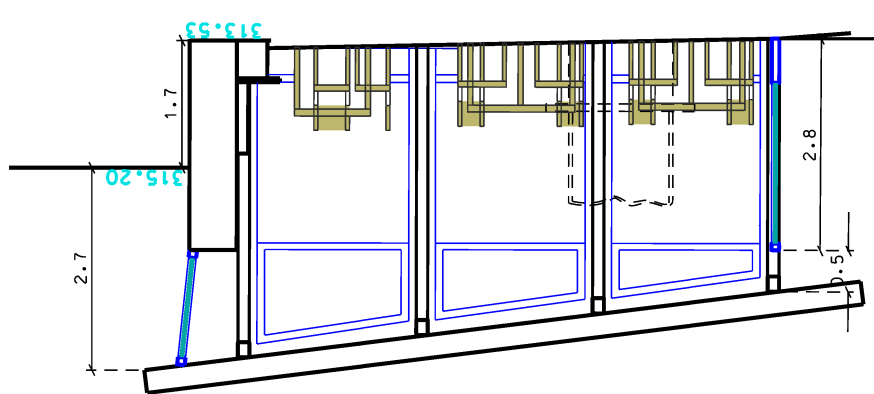
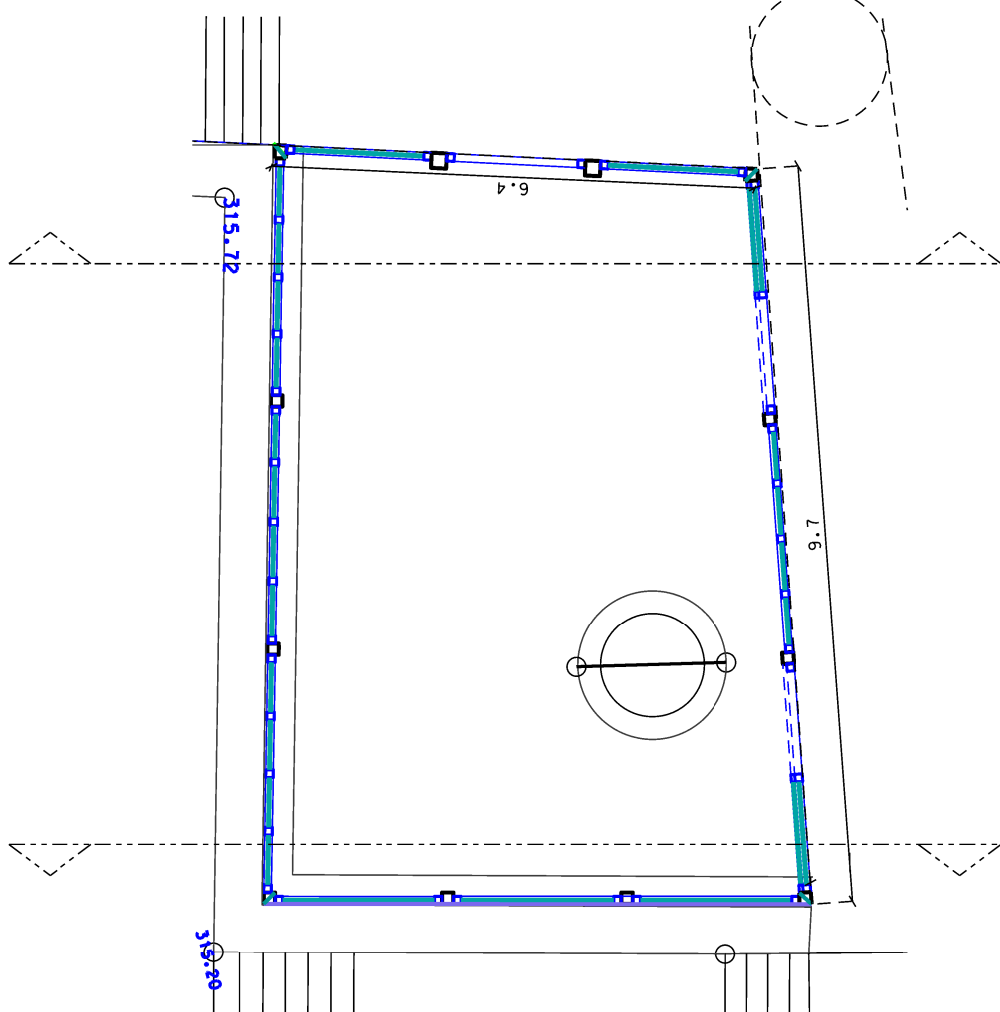
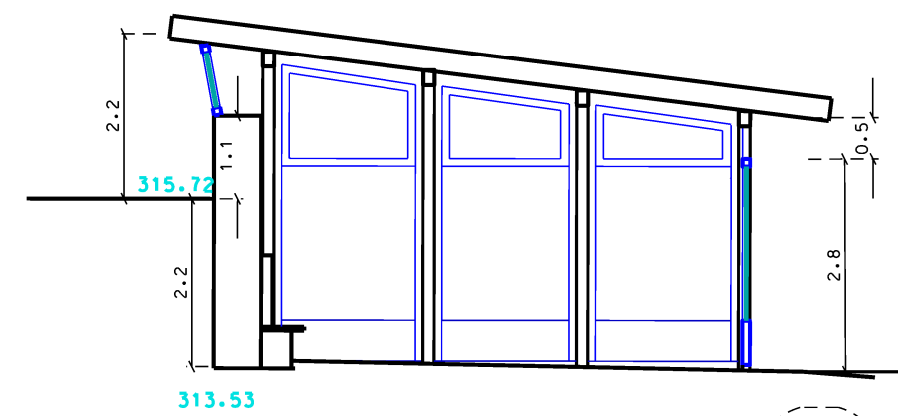
P.6

ZERAINGO ATERPEA
ALTXAERAREN PLANOA
Eskala 1/100
2026ko APIRILA

2.2

1.7





P.7

ZERAINGO ATERPEA
SEKZIOEN PLANOA
Eskala 1/100
2026ko APIRILA

ZERAINGO OSTATURAKO ESTALPEA

- 14-

ANEXO I.- DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

ZERAINGO OSTATURAKO ESTALPEA

- 15 -

