

PROYECTO DE EJECUCIÓN
MEMORIA

REFORMA DE LA CASA DE CONCEJO DE AMEZAGA (ASPARRENA)

ARQUITECTOS: USANDIZAGA ARQUITECTURA Y URBANISMO
PROMOTOR: JUNTA ADMINISITRATIVA DE AMEZAGA DE ASPARRENA

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE ALAVA
EUSKAL HERIKO
ARKITEKTEN
ELKARGO OFIZIALA
ALAVA

EXP
A2025A0245

FECHA
DATA
24/04/2025

CSV
1239593C47F

Verificable en www.cbovn.org/verificacion
www.cbovn.org/verificacion egiaztagarria

VISADO
BISATUA

ÍNDICE:

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.- OBJETO
- 2.- PROMOTORES
- 3.- EQUIPO REDACTOR
- 4.- DATOS DEL EMPLAZAMIENTO
- 5.- ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN Y ANTECEDENTES
- 6.- NORMATIVA URBANÍSTICA
- 7.- NORMATIVA MEDIOAMBIENTAL (ACTIVIDAD)
- 8.- PROPUESTA DE REFORMA
- 9.- PROPUESTA DE REFORMA
 - 9.1.- RECONSTRUCCIÓN DE LA CUBIERTA:
 - 9.2.- REDISTRUBUCIÓN INTERIOR:
 - 9.3.- OPTIMIZACIÓN DE LAS MEDIDAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA:
 - 9.4.- ACTUALIZACIÓN DE LA IMAGEN TANTO EXTERIOR COMO INTERIOR
 - 9.5.- OTROS
- 10.- PARÁMETROS QUE DETERMINAN LAS PREVISIONES TÉCNICAS
 - 10.1- SISTEMA ESTRUCTURAL
 - 10.2- SISTEMA ENVOLVENTE
 - 10.3- SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN
 - 10.4- SISTEMA DE ACABADOS
 - 10.5- SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL
 - 10.6- SISTEMA DE SERVICIOS
- 11.- PRESTACIONES DEL EDIFICIO
- 12.- LIMITACIONES DE USO

2.- MEMORIA CONSTRUCTIVA

- 13.- MEMORIA CONSTRUCTIVA
- 14.- SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO
- 15.- SISTEMA ESTRUCTURAL
- 16.- SISTEMA ENVOLVENTE
- 17.- SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN
- 18.- SISTEMA DE ACABADOS INTERIORES
- 19.- SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES
- 20.- EQUIPAMIENTO
- 21.- PLAZOS

ANEXOS A LA MEMORIA

- ANEXO A1** Cumplimiento del CTE
ANEXO A2 Decreto de Accesibilidad

A2025A0245	24/04/2025
EXP	FECHA DATA
1239593C47F	
CSV	
VISADO BISATUA	
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALAVA EUSKAL HERIKO ARKITEKTEN ELKARGO OFIZIALA ALAVA	
Verificable en www.coavn.org/verificacion www.coavn.org/verificacion	

ANEXO A3 Estudio de Seguridad y Salud
ANEXO A4 Estudio de Gestión de Residuos
ANEXO A5 Control de Calidad
ANEXO A6 Cumplimiento RITE

	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ARQUITECTAS EUSKAL HERRIKO ARKITEKTEN ELKARGO OFIZIALA ALAVA	VISADO BISATUA	EXP A2025A0245	FECHA DATA 24/04/2025
			CSV 1239593C47F	Verificable en www.coavn.org/verificacion www.coavn.org/verificacion

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1. OBJETO

Reforma de la cubierta, su redistribución interior y el cambio de sistema de producción de calefacción de la Casa de Concejo de Asparrena, a instancias de la Junta del Concejo para su actualización y modernización.

2. PROMOTORES

Excma. Junta Administrativa de Asparrena, en el término municipal de Amezaga.

3. EQUIPO REDACTOR

El equipo de **Usandizaga Arquitectura y Urbanismo**, formado por los arquitectos **Ibai Usandizaga, Pedro Rodríguez y Ana Echevarría**, arquitectos colegiados con los números 423.513, 709.271 y 819.417 respectivamente.

4. DATOS DEL EMPLAZAMIENTO

Parcela 1.123 del polígono 2 de Asparrena (Alava), de 101,24 m² de superficie, situada en la c/ mayor nº 12 de la localidad de Amezaga, concejo perteneciente al término municipal. La edificación se sitúa en el centro del pueblo, en continuidad con la calle principal que atraviesa el mismo.

La edificación, que se desarrolla en una sola planta ocupa íntegramente la parcela en la que se sitúa. La **planta tiene una forma trapezoidal** y el acceso se realiza a través de una puerta que se sitúa al oeste de la misma. El **espacio principal** central del edificio es diáfano rectangular y acoge la zona de barra y comedor. Las **dependencias que dan servicio** a este espacio central se sitúan adyacentes a este espacio central: El aseo, la cocina y el almacén.

El **forjado del techo del edificio se sitúa a dos alturas** de tal forma que parte de la planta cercana al acceso y sobre la actual barra cuenta con una altura libre de 2,60 m mientras que la parte trasera dispuesta sobre el comedor permite una altura libre de 3,80 m. Este decalaje entre forjados de cubierta permite la **entrada de la luz a través de un lucernario inclinado de vidrio**. A su vez, al fondo del comedor, orientadas al este se disponen sendos ventanales que permiten iluminar el interior de manera natural.



5. ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN Y ANTECEDENTES

El **estado de conservación de la edificación es razonablemente bueno**. El edificio data del año 1.982. Recientemente se ha realizado una intervención consistente en **mejorar la envolvente térmica** de la fachada mediante la disposición de un **Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior** formado por un panel rígido de porexpan adherido a la fachada original revestido y protegido a su vez por un revestimiento continuo con acabado de mortero monocapa. En la citada intervención también se sustituyeron las **carpinterías de aluminio originales por otras de PVC** cuyos perfiles son sensiblemente más gruesos haciendo que la proporción de vidrio respecto de los huecos se haya visto reducido ostensiblemente.

La **estructura** que soporta las cubiertas se realizó en su día mediante **muros de carga de fábrica de ladrillo caravista** dispuesto a media y un asta de tal forma que parte de la fachada tiene función estructural. Los **forjados unidireccionales de viguetas prefabricadas y bovedillas** apoyan en estos muros formando las cubiertas planas que originariamente eran transitables y en las que se recogía el agua mediante una capa variable de formación de pendiente dirigida a un rebosadero en la fachada sur menos expuesta. En la obra más reciente se reforzó la **cubierta con un sistema de paneles plásticos y canales perimetrales** de recogida del agua. Esta solución no ha resultado adecuada y actualmente se observan múltiples patologías relacionadas con la filtración de agua en el interior del local a través del forjado, tal y como se puede advertir en las fotografías, que de no intervenir con urgencia derivarán en filtraciones de gran importancia que podrían finalmente afectar a la estabilidad estructural del forjado de hormigón armado. Se considera que la intervención en la envolvente superior del edificio es prioritaria para el buen mantenimiento del mismo.

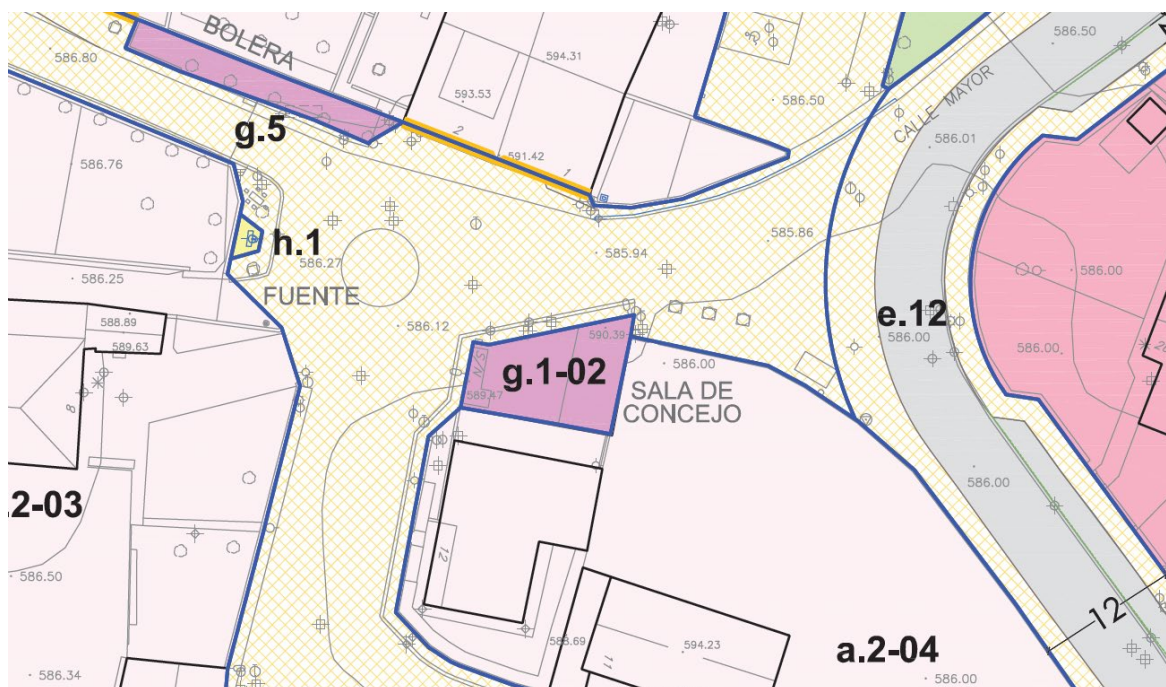
Además de esta patología existe un problema con las aguas del subsuelo por la cercanía del edificio al río. Para ello el edificio cuenta con un **pozo filtrante** que permite albergar el agua en los periodos de escorrentía evitando la aparición de agua en el interior, si bien en la actualidad **el bombeo necesario para su correcto funcionamiento está deshabilitado**.

Por último, el aspecto interior del local presenta una **imagen desactualizada** y las tonalidades empleadas son demasiado oscuras, haciendo que el **espacio interior sea poco luminoso**.

6. NORMATIVA URBANÍSTICA

El **PGOU de Asparrena** califica la parcela como **Suelo Urbano Consolidado Subzona de Equipamiento Público Genérico** y denomina la edificación como "Sala de Concejo". La intervención prevista no modifica parámetros como la edificabilidad, la ocupación n, el perfil edificatorio y la catalogación, por lo que se considera **compatible con el planeamiento urbanístico vigente**.

A2025A0245		24/04/2025	
EXP		FECHA DATA	
1239593C47F		Verificable en www.coavn.org/verificacion	
CSV		www.coavn.org/verificacion/agiztagarria	
VISADO		BISATUA	
COAVN		ALAVA	



7. NORMATIVA MEDIOAMBIENTAL (ACTIVIDAD)

La actividad se encuentra incluida en el Anexo I.D de la LEY 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi y la intervención no modifica las características de la misma, por lo que una vez terminadas las obras podrá proseguirse con la misma sin.

8. OTRA NORMATIVA DE APLICACIÓN

El proyecto cumple con las normativas aplicables a este tipo de actuaciones entre las que se destacan:

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- 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.
- REAL DECRETO 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión aprobado por Real Decreto 842/2002 de 2 de Agosto del 2.002. publicado en el B.O.E., nº 224 de 18 de Septiembre del 2.002.

COAVN		VISADO BISATUA		1239593C47F		EXP		A2025A0245	
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO		FUSKAL TERRIKO ELKARTEGIA		CSV		FECHA DATA		24/04/2025	
						Verificable en www.coavn.org/verificacion		www.coavn.org/verificacion/registro	
								ÁLAVA	

9. PROPUESTA DE REFORMA

La reforma tiene como principal objetivo la reconstrucción de la cubierta, la redistribución interior, la toma de medidas dirigidas a la optimización de las medidas de eficiencia energética y la actualización de la imagen tanto exterior como interior.

9.1. RECONSTRUCCIÓN DE LA CUBIERTA:

Debido a las patologías descritas anteriormente se propone la realización de una cubierta inclinada sobre cada uno de los forjados existentes. Para ello se propone:

- La eliminación de la cobertura actual, incluidos todos los remates, canales y piezas especiales que la componen incluso la eliminación de la formación de pendiente hasta dejar limpia la superficie del forjado de las cubiertas.
- Una vez limpio el soporte se procederá a la ejecución de tabiques palomeros de ladrillo hueco doble dispuestos longitudinalmente en el sentido de la pendiente. Dichos tabiques palomeros se ejecutarán aligerados (dejando huecos abiertos en damero) y separados entre sí 1,5 metros (Planos 08 y 09).
- Sobre estos tabiques palomeros se encastrarán las correas metálicas tipo UPN 80 que se dispondrán perpendiculares a la pendiente de recogida y separadas entre sí 1 metros (Planos 08 y 09).
- Sobre las correas se atornillarán paneles sandwich de 6 cm de espesor empleando el sistema de fijación específico de la casa que permita proteger estas uniones de la infiltración del agua. Se ejecutarán canales de recogida en los encuentros entre las cubiertas y los petos de la fachada. Se tendrá especial cuidado en la resolución de los encuentros de la cubierta con los paramentos verticales.

9.2. REDISTRUBUCIÓN INTERIOR:

- Se elimina la barra actualmente existente para que el espacio principal sea más diáfano y funcional.
- Se reduce el espacio que actualmente se destina almacén para ampliar la cocina.
- Se incluye la barra en el interior de la cocina y se ejecuta un hueco en el muro que delimita la actual cocina con el espacio principal para permitir el acceso directo a esta.
- Se modifica el acceso al edificio eliminando uno de los tabiques que actualmente configuran la entrada. El acceso se produce en el plano de la fachada.



- Se elimina el cuarto interior del almacén en el que se ubicaba la caldera antigua.

9.3.OPTIMIZACIÓN DE LAS MEDIDAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA:

- Sustitución de la actual caldera de producción de calefacción y agua caliente sanitaria por otra de biomasa.
- Modernización de la instalación de iluminación para la reducción del consumo.
- Mejora de la envolvente térmica: sustitución de las carpinterías exteriores por otras, cuyas prestaciones térmicas sean superiores. Mejora de la envolvente térmica en la cubierta, mediante la inclusión de 16 cm de XPS.
- Instalación de paneles fotovoltaicos que compensen el consumo eléctrico del edificio.

9.4.ACTUALIZACIÓN DE LA IMAGEN TANTO EXTERIOR COMO INTERIOR

- Eliminación de los remates de la fachada que conforman falsos esquineros realizados en material aislante del SATE.
- Pintado de la fachada con tonos propios del medio urbano rural en el que se engloba el edificio.
- Sustitución de las carpinterías actuales, por otras que permitan minimizar la proporción entre marco y hueco, permitiendo mayor entrada de luz.
- Adaptación cromática del interior del edificio para que tenga una imagen más actual y sea más luminoso.

9.5.OTROS

- Sustitución de la actual bomba de achique existente en el pozo drenante

A2025A0245		24/04/2025	
EXP	FECHA	DATA	
1239593C47F		Verificable en www.coavn.org/verificacion	
CSV	www.coavn.org/verificacion		
VISADO			
BISATUA			
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ARQUITECTAS EUSKAL HERRIKO ARKITEKTEN ELKARGO OFIZIALA ALAVA			
			

10. PROGRAMA

ESTADO ACTUAL

Estancia	Sup. Útil
Porche	8,95 m2
Comedor	50,15 m2
Cocina	6,90 m2
Aseo	2,75 m2
Almacén	11,80 m2
Caldera	3,25 m2
Total Sup. Útil	83,80 m2
Total Sup. Construida	101,50 m2

ESTADO REFORMADO

Estancia	Sup. Útil
Porche	7,40 m2
Comedor	44,55 m2
Cocina	12,95 m2
Aseo	3,60 m2
Almacén - Caldera	11,15 m2
Oficina	5,65 m2
Total Sup. Útil	85,30 m2
Total Sup. Construida	101,50 m2

11. PARÁMETROS QUE DETERMINAN LAS PREVISIONES TÉCNICAS

11.1. SISTEMA ESTRUCTURAL

Descripción del Sistema: Forjado tradicional unidireccional de viguetas y bovedillas sobre muros de carga de ladrillo cara vista. Se actúa de manera puntual sobre el sistema estructural del edificio al abrir un hueco de un metro en el muro de carga de fábrica de ladrillo cara vista y modificar las cubiertas al realizarlas con tabiques palomeros y correas metálicas.

Parámetros: Estado límite último y estado límite de servicio.

A2025A0245

24/04/2025

EXP

FECHA DATA

1239593C47F

Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion

CSV

VISADO BISATUA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS DE ALABA

ALABA

COVN

11.2. EL SISTEMA ENVOLVENTE

Descripción del Sistema: Las actuaciones en este apartado se limitan a completar la parte de fachada que surge de la realización de las cubiertas inclinadas. Estos añadidos se completarán repitiendo el sistema constructivo del resto de la envolvente.

Parámetros: Comportamiento térmico, acústico y de permeabilidad al agua.

11.3. EL SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN

Descripción del Sistema: Se emplearán fábricas de media asta de ladrillo cara-vista y carpinterías madera/vidrio.

Parámetros: Seguridad de utilización, reacción al fuego, accesibilidad y comportamiento acústico.

11.4. EL SISTEMA DE ACABADOS

Descripción del Sistema: Solado continuo de resina epoxi sobre pavimento de terrazo pulido continuo en suelos, alicatados en zonas húmedas, pintura plástica en techos y paredes.

Parámetros: Resbaladicidad, limpieza y resistencia en suelos. Limpieza en paredes.

11.5. EL SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL

Descripción del Sistema: Sistema de calefacción mediante caldera de biomasa y sistema de ventilación mecánica con rejillas higrorregulables en carpinterías de fachada.

Parámetros: Renovación interior del aire, confort térmico y consumo energético.

11.6. SISTEMA DE SERVICIOS

Descripción del Sistema: Saneamiento, Fontanería, Electricidad, Iluminación, Calefacción y Telecomunicaciones.

Parámetros: Ahorro de energía, aptitud al servicio, confort, nivel lumínico, soporte de datos adecuado para un edificio de estas características.

A2025A0245		24/04/2025	
EXP	FECHA	DATA	
1239593C47F		Verificable en www.coavn.org/verificacion www.coavn.org/verificacion	
CSV		VISADO BISATUA	
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y URBANISTAS DE EUSKAL HERRIKO ARKITEKTEN ELKARGO OFIZIALA		ALAVA	
COAVN			

12. PRESTACIONES DEL EDIFICIO

Requisitos básicos:	Según CTE		En proyecto	Prestaciones según el CTE
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	SE-1: Resistencia y estabilidad SE-2: Aptitud al servicio SE-AE: Acciones en la edificación SE-C: Cimientos SE-A: Acero SE-F: Fábrica SE-M: Madera
Seguridad	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	SI 1: Propagación interior SI 2: Propagación exterior SI 3: Evacuación de ocupantes SI 4: Instalaciones de protección contra incendios SI 5: Intervención de bomberos SI 6: Resistencia al fuego de la estructura
Seguridad Funcionalidad	DB-SUA	Seguridad de utilización y accesibilidad	DB-SUA	SUA 1: Seguridad frente al riesgo de caídas. SUA 2: Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento. SUA 3: Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento. SUA 4: Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada. SUA 5: Seguridad frente al riesgo causado por situaciones con alta ocupación. SUA 6: Seguridad frente al riesgo de ahogamiento. SUA 7: Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento. SUA 8: Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo. SUA 9: Accesibilidad.
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	HS 1: Protección frente a la humedad HS 2: Recogida y evacuación de residuos HS 3: Calidad del aire interior HS 4: Suministro de agua HS 5: Evacuación de aguas
Habitabilidad	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	Parámetros objetivos y sistemas de verificación cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de protección frente al ruido.
Habitabilidad	DB-HE	Ahorro de energía	DB-HE	HE 1: Limitación de demanda energética HE 2: Rendimiento de las instalaciones térmicas HE 3: Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación HE 4: Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria HE 5: Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica

13. LIMITACIONES DE USO

El edificio solo podrá destinarse a los usos previstos en el Proyecto. La dedicación del local parcial o totalmente para un uso distinto del previsto requerirá de otro proyecto de cambio de uso y en su caso de reforma que será objeto de nueva licencia.

A2025A0245

EXP

FECHA DATA

24/04/2025

1239593C47F

CSV

VERIFICABLE EN www.coavn.org/verificacion

www.coavn.org/verificacion

ALAVA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO EUSKAL HERRIKO ARKITEKTEN ELKARGO OFIZIALA

COAVN

ALAVA

VISADO

BISATUA

2.- MEMORIA CONSTRUCTIVA

14- SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO

No se actúa en el sistema de sustentación

15- SISTEMA ESTRUCTURAL

Se actúa en la configuración de la cubierta del edificio, que se dispondrá sobre el forjado actualmente existente que delimita inferiormente el espacio de la sala de concejos:

- La pendiente de las nuevas cubiertas se realizará con tabiques palomeros dispuestos en la dirección de las nuevas pendientes del edificio. Estos tabiques palomeros se ejecutarán mediante fábrica de ladrillo hueco dejando huecos abiertos en damero y separados entre sí 1,5 metros (Planos 08 y 09).
- Sobre estos tabiques palomeros se encastrarán las correas metálicas tipo UPN 80 que se dispondrán perpendiculares a la pendiente de recogida y separadas entre sí 1 metros (Planos 08 y 09).
- Sobre las correas se atornillarán paneles sandwich de 6 cm de espesor empleando el sistema de fijación específico de la casa que permita proteger estas uniones de la infiltración del agua.

Se actúa puntualmente en el muro de carga interior del edificio que separa la cocina del espacio principal de la Sala de Concejos al realizar un hueco de un metro para modificar la distribución interior del edificio:

- Se procederá a apuntalar el forjado a ambos lados del muro de carga para posteriormente practicar el hueco que permita incluir un cargadero prefabricado de hormigón en dicho muro. Una vez haya entrado en carga el forjado se desapuntalará este.
- Se procurará que el cargadero cuente con una superficie de contacto con el muro suficiente para minimizar las tensiones en los puntos de contacto entre muro y cargadero.

16- SISTEMA ENVOLVENTE

Muros en contacto con el aire

Las fachadas del edificio están realizadas en fábrica de ladrillo perforado de un pie de espesor aisladas exteriormente mediante un SATE de 8 cm de espesor nominal.

A2025A0245		24/04/2025	
EXP	FECHA	DATA	
1239593C47F		Verificable en www.coavn.org/verificacion www.coavn.org/verificacion	
CSV		VISADO BISATUA	
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ARQUITECTAS DE EUSKAL HERRIKO ARQUITECTOS ELKARGO OFIZIALA		ALAVA	
COAVN			

Se propone completar los frentes de fachada para que rematen con las nuevas cubiertas inclinadas prolongando los muros a partir del forjado hasta coronar las cubiertas. Este tramo de fachada será de medio pie e irá aislado exteriormente mediante un SATE de las mismas características que el existente. La transmitancia térmica del material de aislamiento es de $\lambda=0,034$ W/mk.

Huecos y carpinterías

Se sustituirán las carpinterías existentes en los planos de fachada por otros de aluminio con rotura de puente térmico y vidrio (4+4/16Argón/3+3) para reducir las transmitancias de los huecos de fachada y la proporción de superficie opaca respecto del hueco (actualmente las carpinterías de PVC obligan a que los marcos de las carpinterías sean de gran espesor).

Cubiertas

Se rehará la cubierta tal y como se ha explicado anteriormente. Se ha previsto que el panel sandwich tenga un alma de XPS de 6 cm y disponer paneles de 10 cm de XPS sobre el forjado entre los tabiques palomeros de tal forma que se incremente sensiblemente el aislamiento de la cubierta. La transmitancia térmica del material de aislamiento es de $\lambda=0,037$ W/mk y $\lambda=0,035$ W/mk respectivamente.

17- SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN

Particiones interiores verticales

Partición tipo: Hoja principal de ½ asta de ladrillo cara-vista perforado.

Falsos techos

Falso techo tipo: Entramado de paneles de yeso laminado suspendido del techo en remate de hueco de techo de cocina.

Carpinterías interiores

Puerta tipo: Puertas en tablero de madera pinatada

18- SISTEMA DE ACABADOS INTERIORES

Solados interiores

Acabado tipo: Pavimento continuo multicapa de resina epoxi de 2 a 4 mm de espesor aplicado sobre pavimento actual interior de losetas de terrazo.

A2025A0245		24/04/2025	
EXP	FECHA	DATA	
1239593C47F		Verificable en www.coavn.org/verificacion www.coavn.org/verificacion	
CSV			
VISADO BISATUA			
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VASCAS EUSKAL HERRIKO ARKITEKTEN ELKARGO OFIZIALA ALAVA			
COAVN			

Paredes interiores

Tipo: Pintura plástica lavable sobre aplacados de yeso laminado.

Cuarto de baño: Gres cerámico de 8 mm de espesor.

Techos interiores

Acabado tipo: Pintura plástica lavable sobre ladrillo cara-vista.

19- SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES

Fontanería

El edificio cuenta con una acometida de Agua Fría que dará servicio al aseo, a la cocina y a la caldera que dará servicio al sistema de calefacción y producirá el ACS, aunque no se modifican los puntos de consumo (salvo en el interior de la cocina).

La distribución interior de los conductos de cocina se realizará empotrada por los paramentos verticales. Se empleará para la instalación tubería de polibutileno (PB), conforme a las especificaciones de la norma UNE-EN ISO 15876.

Saneamiento

No se modifica la red de recogida de fecales interiores al edificio salvo en la cocina, puesto que cambia la posición de los aparatos. Las nuevas canalizaciones se realizarán en PVC, acorde a la norma UNE-EN 1.329.

Al realizarse una nueva cubierta se ha modificado también la recogida del agua de las pluviales de estas. Se realizarán dos canales a pie de cada una de las cubiertas que recogerán las aguas y las sacarán atravesando los petos de cubierta para desaguar mediante bajantes adosadas a la fachada sur (no expuesta) para recogerlas en las arquetas existentes. Los canalones serán de acero prelacado y las bajantes y empalmes de PVC, acorde a la norma UNE-EN 1.329.

Se prevé la sustitución de la bomba de recogida de agua dispuesta en el pozo drenante situado bajo la antigua barra por estar fuera de servicio.

Electricidad

Según legislación vigente de electricidad y normas de la empresa suministradora.

A2025A0245	24/04/2025
EXP	FECHA DATA
1239593C47F	
CSV	Verificable en www.coavn.org/verificacion www.coavn.org/verificacion
VISADO BISATUA	
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y URBANISTAS DE EUSKAL HERRIKO ARKITEKTEN ELKARGO OFIZIALA ALAVA	
	

Fotovoltaica

Se propone la implantación de paneles solares en la cubierta más alta de cara a que no reciba sombras de los edificios colindantes para autoabastecer a la red y compensar de esta manera los consumos eléctricos del edificio y de edificios municipales colindantes situados a una distancia inferior a 2.000 metros para poder considerarla una instalación de producción próxima a las de consumo y asociada a través de la red.

Climatización y ventilación

Teniendo en cuenta la tipología de edificio (edificio existente en el que se mantiene el uso), la instalación de climatización propuesta consta de las siguientes instalaciones:

VENTILACIÓN: se emplea un sistema de impulsión y extracción de aire mecánico, con el que se garantizan los caudales mínimos exigidos por el R.I.T.E. Con el fin de la optimización de los equipos en función de los usos y espacios que se disponen:

La cocina dispone de una extracción independiente, de forma que se encuentren en depresión y pueda garantizarse la no transmisión de olores fuera de los mismos.

CALEFACCIÓN / REFRIGERACIÓN: Se propone la sustitución del sistema de producción que actualmente se realiza mediante una caldera de gasoil que no está legalizada. Se empleará una Caldera de biomasa de 30 kw que alimentará el actual circuito de calefacción por radiación. Se prevé el desplazamiento de un par de radiadores debido a la modificación de la distribución.

El sistema se completará con la disposición de un silo de almacenamiento de 3,2 T que permita la suficiente autonomía para un suministro racional de la biomasa.

Se completará la instalación con la disposición de una estufa de pellets decorativa que calentará por aire y se situará en la ubicación de la estufa actual.

Telecomunicaciones

Se ajustará a la legislación vigente de Infraestructuras de Telecomunicaciones en el interior de las Edificaciones y según normativa de las empresas suministradoras.

20- EQUIPAMIENTO

Cocina y barra profesional completa equipada en acero inoxidable mesas murales, fogones de gas, horno, lavavajillas, cámaras frigoríficas, cafetera y resto de elementos.

A2025A0245		24/04/2025	
EXP	FECHA	DATA	
1239593C47F		Verificable en www.coavn.org/verificacion www.coavn.org/verificacion	
CSV			
VISADO BISATUA			
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y URBANISTAS DE EUSKAL HERRIKO ARKITEKTEN ELKARGO OFIZIALA ALAVA			
			

21- PLAZOS

El plazo estimado de duración de las obras es de 6 meses desde su iniciación.

En Vitoria-Gasteiz, a 11 de abril de 2025

Los Arquitectos



Ibai Usandizaga Garaigordobil



Pedro Rodríguez Rupérez



Ana Echeverría Fernández

	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y URBANISTAS DE EUSKAL HERRIKO ARKITEKTEN ELKARGO OFIZIALA ALAVA	VISADO BISATUA	CSV 1239593C47F	EXP	A2025A0245
				FECHA DATA	24/04/2025

Verificable en www.coavn.org/verificacion
www.coavn.org/verificacion