

PROYECTO DE REPARACION Y REPOSICIÓN DE ELEMENTOS ORNAMENTALES DAÑADOS EN FACHADA DE EDIFICIO IRALE

DOCUMENTO A. MEMORIA

PETICIONARIO:

GOBIERNO VASCO – DEPARTAMENTO DE EDUCACION
EUSKO JAURLARITZA – HEZKUNTZA SAILA

SITUACION:

LARRATXO PASEALEKUA Nº 51-53
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN (GIPUZKOA)

REDACTOR:

ISIDRO ALIRI ARISTIGUIETA,
Arquitecto Técnico e Ing. Edificación

ALIRI ARTEK
Consultoría de Estructuras
Servicios de Arquitectura

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO
HEZKUNTZA SAILA DEPARTAMENTO DE EDUCACIÓN

FECHA:

OCTUBRE - 2022

BERRIKUSIA

REVISADO

INDICE

DOCUMENTO A. MEMORIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

- **1.1.** Agentes
  - **1.1.1.** Promotor
  - **1.1.2.** Redactor del Proyecto
- **1.2.** Información Previa
  - **1.2.1.** Antecedentes y condicionantes de partida
  - **1.2.2.** Situación, datos del emplazamiento y acceso
  - **1.2.3.** Objeto y destino de la obra
  - **1.2.4.** Cuadro de superficies
- **1.3.** Descripción del Edificio
- **1.4.** Estado actual
- **1.5.** Análisis de patologías y soluciones
- **1.6.** Cumplimiento del CTE y otras normativas
- **1.7.** Cumplimiento Normativa Urbanísticas
- **1.8.** Cumplimiento de las Ordenanzas Municipales

2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

- **2.1.** Medios Auxiliares y Trabajos Previos
- **2.2.** Derribos y Demoliciones
- **2.3.** Albañilería
- **2.4.** Herrería

3. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL CODIGO TECNICO DE LA EDIFICACION (CTE)

- **3.1.** Exigencias básicas seguridad estructural (DB SE)
- **3.2.** Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio (DB SI)
- **3.3.** Exigencias básicas de seguridad de utilización y accesibilidad (DB SUA)
- **3.4.** Exigencias básicas de salubridad (DB HS)
- **3.5.** Exigencias básicas de protección frente al ruido (DB HR)
- **3.6.** Exigencias básicas de ahorro de energía (DB HE)

4. JUSTIFICACION ORDENANZAS MUNICIPALES

- **4.1.** Ordenanzas Complementarias de Edificación
- **4.2.** Ordenanza Municipal de Eficiencia Energética en la Edificación

5. PRESUPUESTO Y PLAZO DE EJECUCION

ANEJOS A LA MEMORIA

ANEJO 1. Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición
ANEJO 2. Estudio de Seguridad d Salud
ANEJO 3. Plan de Control de Calidad
ANEJO 4. Programa de Trabajo
ANEJO 5. Instrucciones de Uso y Mantenimiento

DOCUMENTO B. PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS

DOCUMENTO C. MEDICIONES Y PRESUPUESTO

DOCUMENTO D. PLANOS

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. AGENTES

1.1.1. PROMOTOR

El Promotor de las obras es el Gobierno Vasco, Departamento de Educación - Hezkuntza Saila Eusko Jaurlaritza, CIF S4833001C, Calle Donostia San Sebastián nº 1, Vitoria-Gasteiz (Álava).

1.1.2. REDACTOR DEL PROYECTO

La intervención del que suscribe se debe a instancias del Gobierno Vasco / Eusko Jaurlaritza, que actúa como entidad Promotora y encarga la redacción del Proyecto de Reparación y Reposición de Elementos Ornamentales dañados en Fachada de Edificio Irale, Expediente nº G-054/21, fecha de adjudicación de contrato 03 de marzo de 2022.

Este Proyecto de Obras ha sido redactado por Isidro Aliri Aristiguieta, Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación, Colegiado nº 744 por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Gipuzkoa.

1.2. INFORMACION PREVIA

1.2.1. ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

Con fecha 24 de junio de 2021, con nº registro 389153, tiene entrada en el Departamento de Educación del Gobierno Vasco, una Notificación emitida por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, donde se Informa sobre el estado del Edificio Irale.

El documento tiene referencia Inf-2021/001 Lo, y a su vez, está basado en el informe redactado con fecha 03 de junio de 2021 por la Arquitecta Municipal que recoge las patologías detectadas después de realizar una inspección ocular.

El asunto de dicha notificación es el de informar al “cesionario” (Gobierno Vasco – Departamento de Educación) del estado del edificio situado en el Paseo Larratxo nº 51-53, y la necesidad de elaborar un Informe Técnico para valorar el estado de la fachada e identificar las causas que han provocado los daños, además de que se proceda con la mayor brevedad posible con las propuestas de las actuaciones que correspondan para garantizar la seguridad de los usuarios del edificio y de los viandantes.

Con fecha septiembre del 2021, Isidro Aliri Aristiguieta, Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación, redacta un Informe Técnico sobre estado de la Fachada del Edificio Irale, Expediente nº G-054/21, para establecer las causas que han originado los daños y lesiones detectadas en los cerramientos exteriores de la fachada. Este Informe, en el punto de Conclusiones y Recomendaciones, propone las actuaciones correspondientes para su reparación y mantenimiento de las condiciones de estabilidad, seguridad y funcionalidad.

Con fecha marzo de 2022, se adjudica la contratación de la redacción del Proyecto de Reparación y Reposición de elementos ornamentales en fachada de Edificio Irale de Donostia-San Sebastián (Gipuzkoa) al Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación Isidro Aliri Aristiguieta.

1.2.2. SITUACIÓN, DATOS DEL EMPLAZAMIENTO Y ACCESOS

SITUACIÓN

El edificio Irale se encuentra situado en Larratxo Pasealekua nº51-53, Larratxo Auzoa, del municipio de Donostia-San Sebastián (Gipuzkoa).



CATASTRO URBANO DE GIPUZKOA

Los datos de la finca que figuran en el Catastro Urbano de Gipuzkoa son los siguientes:

Nº Referencia Catastral: 8696244

(Ambos números nº51 y nº53 comparten la misma Referencia Catastral)

Finca: 5115209 F

Zona: 175

COORDENADAS UTM DEL EDIFICIO

Las coordenadas UTM según el visor del Geolocalizador del Gobierno Vasco son las siguientes:

- **Larratxo Pasealekua nº 51:**

  X: 586069.306 m. **Y:** 4796012.785 m.

  Código NORA: 82006900037624

- **Larratxo Pasealekua nº 53:**

  X: 586080.669 m. **Y:** 4796030.672 m

  Código NORA: 82006900136310

ACCESOS A OBRA

El acceso a la obra no presenta dificultad ninguna, al tratarse de una zona totalmente urbanizada, pudiéndose realizar a través de los viales municipales de uso público. Dispone de acceso tanto peatonal como de tráfico rodado.

SERVIDUMBRES

No existe ninguna servidumbre en el emplazamiento en lo que respecta a paso, líneas aéreas eléctricas o subterráneas de otros servicios, al menos en la información que se ha recogido y en lo apreciado en las visitas realizadas.

1.2.3. OBJETO Y DESTINO DE LA OBRA

La documentación que compone el presente proyecto, tanto gráfica como escrita, tiene el objeto de establecer todos los datos descriptivos y técnicos para proponer y valorar las medidas correctoras necesarias para la Reparación y Reposición de los elementos ornamentales dañados en fachada de Edificio Irale.

El uso característico de la obra es el de Educativo ya que se destina exclusivamente a la práctica de la docencia.

Según las especificaciones del Pliego de Prescripciones Técnicas para la contratación de este Proyecto, se trata de una obra completa y en una Fase única.

1.2.4. CUADRO DE SUPERFICIES

Cuadro de superficies zona de actuación	**m^2**
Falsas Pilastras de Fachadas	125
Total zona de actuación	**125**

1.3. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

INFORMACIÓN DEL EDIFICIO

Según consta en los datos del Catastro Urbano de Gipuzkoa el año de construcción, de este edificio data de 1978 y el uso característico es el Educativo.

El edificio Irale situado en el Paseo Larratxo nº 51-53 se encuentra incluido en el Inventario de Bienes y Derechos del Ayuntamiento de San Sebastián con la siguiente referencia: “9002-A-e Edificios del Paseo Larratxo nº 51 y calificado de naturaleza de Bien Patrimonial”

El Gobierno Vasco en sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2001, acordó aceptar la cesión de uso gratuita del inmueble denominado Colegio Público Larratxo. Este Centro tiene como objetivo principal impartir el programa Irale de euskaldunización y alfabetización de los profesores que ejercen la docencia en centros escolares y la del Personal de Educación Especial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

CONFIGURACIÓN

Esta construcción tiene en planta una forma con desarrollo curvo siguiendo la directriz del Paseo Larratxo, de aproximadamente 100m de largo de fachada exterior, con un ancho constante de aproximadamente 10m de edificación.

Las superficies construidas de cada planta son las siguientes, según el Catastro Urbano de Gipuzkoa:

Semisótano: ..... 249m^2
Planta Baja: ..... 759m^2
Planta Primera: ..... 556m^2
Planta Segunda: ..... 685m^2
Planta Tercera: ..... 355m^2
Total ..... 2.604m^2

Es un edificio aislado e independiente, por tanto, no comparte medianeras con ninguna otra construcción.

La configuración del edificio acompaña en su fachada exterior a la pendiente de la acera del paseo Larratxo, debido a que ésta tiene una pendiente media muy pronunciada del 10%, al salvar un desnivel de 10m (47,50m en la rotonda – 37,50m en la zona alta), en 100m de longitud, el edificio, por tanto, se desarrolla escalonado y parece lógico pensar que la topografía de la zona condicionó la construcción.

Aproximadamente la primera mitad de la edificación, el nº 51, la localizada en la zona más baja, consta de semisótano, planta baja, primera y segunda y la otra mitad de la edificación el nº 53, la situada en la zona alta, el semisótano del portal anterior desaparece y las demás plantas anteriormente mencionadas, se transforman en unas plantas que podríamos denominarlas con un grado menor de nivel, al ser una construcción escalonada su última planta supera en una altura a la cubierta del nº 51 y tiene la particularidad de que los últimos 5 vanos en el semisótano tiene doble altura.

El acceso a la edificación se encuentra en la fachada principal y se realiza desde el nº 53, a una cota de nivel de +45m, es decir, a la referencia del nivel de la planta baja del portal nº 51 y de la planta primera del nº 51. Por otro lado, existe otro acceso secundario a la parcela que se realiza directamente desde el Paseo Bersolari Txirrita y que comunica con la zona del patio o zona deportiva que se sitúa a un nivel de cota +37m, es totalmente horizontal y corresponde con el nivel del semisótano del nº51.

El desnivel de 4,30m existente entre la rasante del patio interior (+37m) y el pasillo que circunda la fachada interior del edificio (+41,30m) se resuelve con una primera zona curva ataluzada y ajardinada y con un graderío escalonado situado en el lateral de la cancha deportiva

SISTEMA ESTRUCTURAL

No se tiene constancia del Proyecto de Ejecución, por lo tanto, el sistema estructural del Edificio se determina mediante una inspección ocular.

En cuanto a las características constructivas cabe decir que tras la inspección se deduce que la edificación tiene una estructura ejecutada en hormigón armado y está formada por muros de hormigón en los semisótanos, pilares y vigas formando pórticos y forjados unidireccionales con bovedilla aligerada.

Dispone de dos juntas de dilatación que dividen el conjunto edificatorio en tres partes estructuralmente independientes, una de las juntas de dilatación se encuentra en el nº51 y la otra en el nº53.

Los forjados de cubiertas son discontinuos al disponer de dos plataformas a distinto nivel, el "salto" se produce en la línea de la división catastral de las fincas y no es coincidente con ninguna de las juntas de dilatación

CUBIERTAS

Todas las cubiertas son planas, con una impermeabilización y aislamiento del tipo de cubierta invertida y están reformadas en el 2009, en ellas sobresales dos casetones que corresponden con las dos cajas de escaleras interiores de que dispone el edificio.

Todo el perímetro de la cubierta está protegido con una barandilla metálica y existe una escalera de conexión entre las plataformas de las dos cubiertas (nº51 y nº53).

La recogida de aguas se realiza a través de sumideros conectados directamente a las bajantes que trascurren verticales por la fachada posterior, desaguando en las arquetas dispuestas en el pasillo que se genera en la coronación del graderío.

FACHADAS

El edificio consta de cuatro fachadas exteriores:

- La Fachada Principal tiene forma de herradura con más de la mitad del desarrollo curvo y convexo y sigue la directriz del Paseo de Larratxo.
- La Fachada Posterior es en la mayoría de su desarrollo cóncava y "abraza" a las pistas deportivas del interior del patio.
- Las otras dos fachadas corresponden a los cierres laterales de inicio y fin del edificio.



Las fachadas, constructivamente, están constituidas por dos hojas, la interior es una hoja de levante de fábrica de ladrillo colocada a tabicón guarnecido con yeso por el interior en general y en los casos de cuartos o espacios “húmedos” están alicatados. La hoja exterior es un levante de fábrica de ladrillo a cara vista colocado a media asta con aparejo a soga tradicional, probablemente por su cara interior dispondrá de un enfoscado de mortero de cemento.

En los paños entre pilares y adosado a las vigas de fachada, el paramento, que se encuentra a la altura de los distintos forjados de planta, se resuelve con un chapado de aproximadamente 5cm, éste está realizado con una plaqueta del mismo modelo y clase de ladrillo que el utilizado en el resto de los paños, aunque se manifiesta una diferencia en su tonalidad, probablemente debido al proceso de cocido o de materia prima diferente utilizada en su fabricación.

En los frentes de los pilares de las fachadas “curvas”, tanto principal como posterior, el revestimiento está ejecutado formando una falsa pilastra con un levante de fábrica del mismo ladrillo, pero colocado a media asta, esta solución parece ser que pueda ser debida a que los paños entre pilares, en realidad tienen una alineación rectilínea y el encuentro de estos paños se manifestaría en ángulo y generarían una arista vertical.

Parece ser que para resolver este encuentro se optó por ejecutar una “falsa” pilastra de transición y de esta manera la solución oculta la poligonal.

Este argumento viene avalado por el hecho de que los pilares situados en la parte del edificio que tiene las fachadas rectas, no tienen estas “falsas” pilastras, sino que están chapados con una plaqueta de ladrillo al modo tradicional. La excepción se produce en los pilares P22, P23, P24, P25 y P26 y en sus homónimos de la fachada trasera.

El aparejo utilizado en las “falsas” pilastras es “a soga” tradicional y parece que está adherido al soporte con mortero de cemento, el ancho de esta pilastra tiene aproximadamente 63cm, (2 ladrillos y medio).

Las piezas de ladrillo se entrelazan con las fábricas de los paños y los chapados de los frentes de los forjados, con cierto éxito, pero solo aparente, porque analizando más detalladamente las juntas se observa que la superposición de las piezas conllevó cierta complejidad.

Los huecos de las ventanas de las fachadas se ubican horizontales en cada planta, de pilastra a pilastra, evidenciando generosas luces que se resuelven con cabezales revestidos con escuadras de aplacado de ladrillo cerámico cortado y colocado a tizón, las albardillas se resuelven con un revestimiento de plaqueta cerámica esmaltada de color verde.

La “falsa” pilastra en estos tramos, envuelve a los pilares en sus tres caras exteriores con una fábrica a media asta, con un correcto aparejo.

1.4. ESTADO ACTUAL

Se han inspeccionado primeramente los elementos de las zonas que presentan patologías notificadas en el informe del Ayuntamiento y posteriormente se ha revisado el resto de las fachadas de la envolvente del edificio.

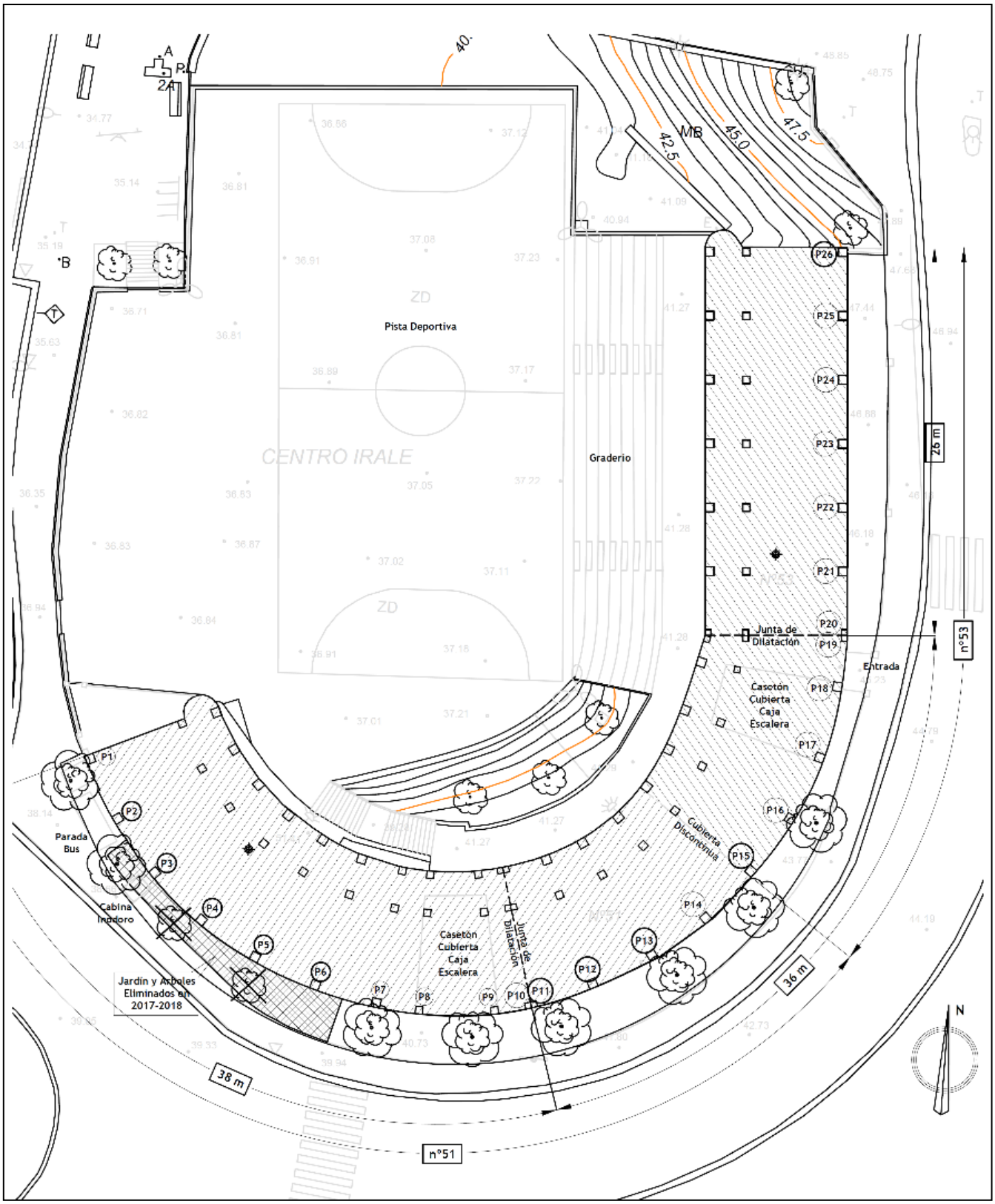
En definitiva, se observa que los daños más relevantes se circunscriben a la Fachada Principal del edificio, y a nivel de acera.

Las lesiones visibles se encuentran localizadas en los revestimientos de las pilastras de ladrillo cara vista, la orientada al Paseo Larratxo. Las más llamativas se concentran en las cercanías de la parada de los autobuses y corresponden a las denunciadas en el informe municipal, no obstante, también se han detectado daños que se extiendes en el resto de la fachada del nº51. En la fachada del nº53, los daños detectados son prácticamente inapreciables.

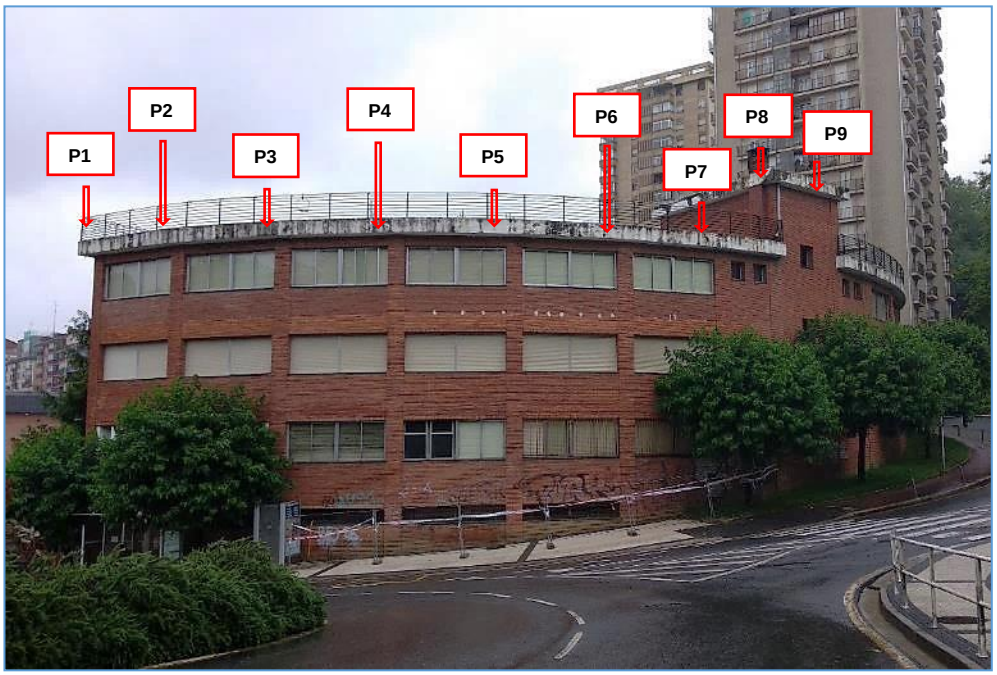
Actualmente esta zona de la acera, la que corresponde a la fachada con los daños más llamativos, se encuentra vallada por temas de seguridad.

En la Fachada Trasera no se ha detectado ninguna lesión con similitudes a las descritas en la fachada principal y tampoco se han encontrado lesiones de la misma índole en las dos fachadas laterales de principio y fin del edificio

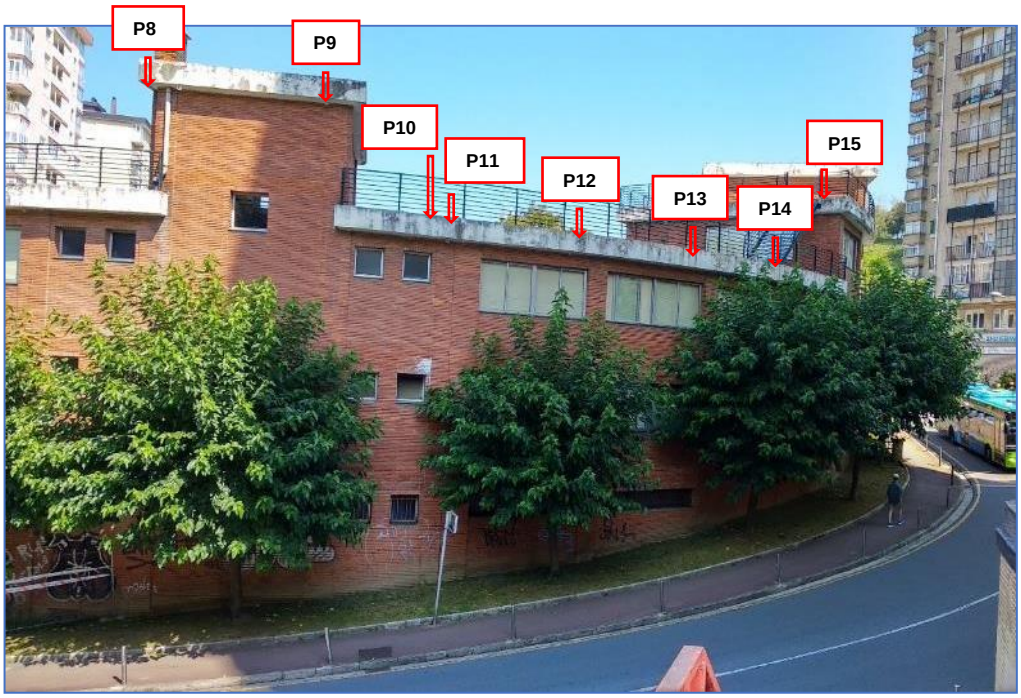
Con el fin de facilitar la localización de los daños, se acompaña un croquis en planta con la numeración de las Pilastras, remarcando las que tienen patologías visibles, la situación de las Juntas de Dilatación y la posición del “salto” o discontinuidad de la cubierta, así como un reportaje fotográfico con la identificación de las patologías.


Pista Deportiva
CENTRO IRALE
Graderio
ZD
ZD
MB
42.5
45.0
47.5
40.
Junta de Dilatación
Entrada
Casetón Cubierta Caja Escalera
Cubierta Discontinua
Parada Bus
Cabina Inodoro
Casetón Cubierta Caja Escalera
Junta de Dilatación
Jardin y Arboles Eliminados en 2017-2018
26 m
36 m
38 m
nº53
nº51
N
P1
P2
P3
P4
P5
P6
P7
P8
P9
P10
P11
P12
P13
P14
P15
P16
P17
P18
P19
P20
P21
P22
P23
P24
P25
P26

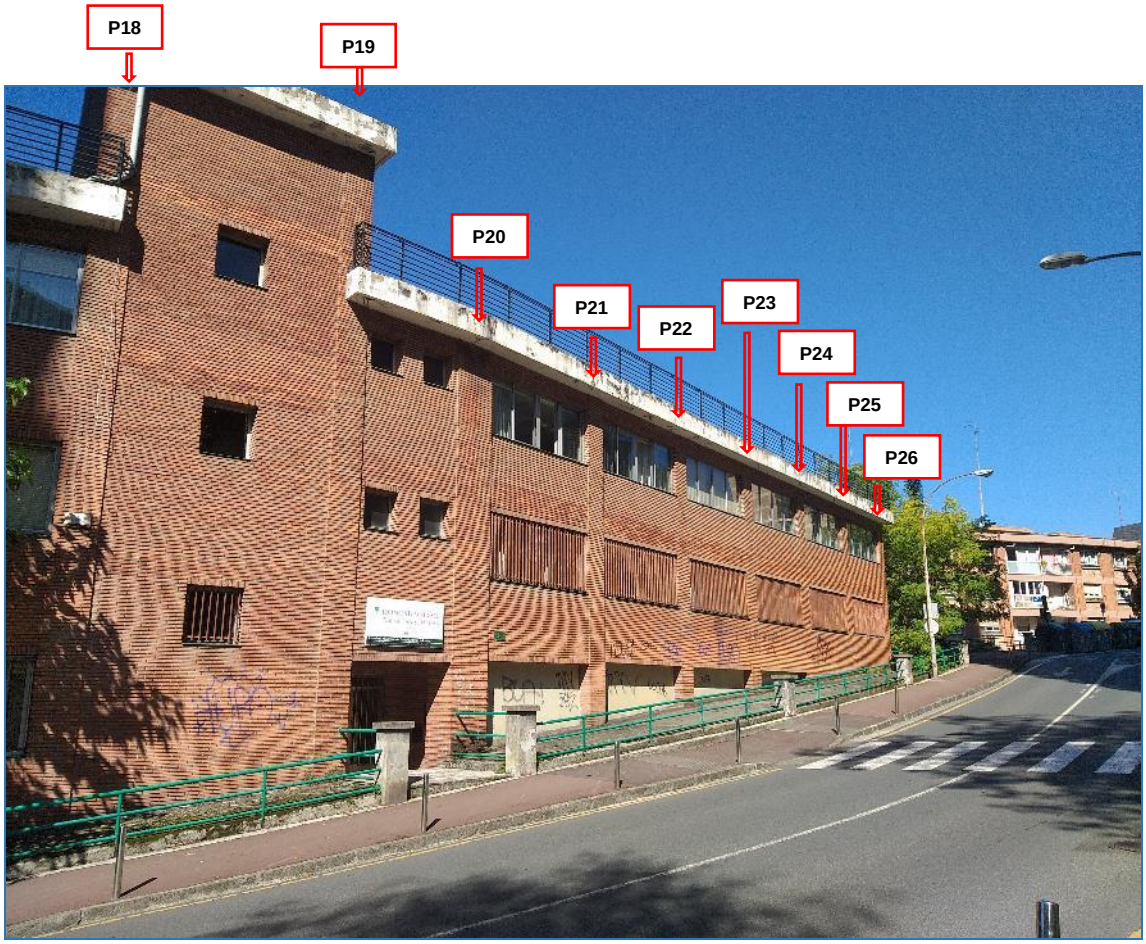
FACHADA PRINCIPAL – NUMERACION DE PILASTRAS



FACHADA SUR



FACHADA SURESTE



FACHADA ESTE

PILASTRA P2

- Micro fisuras en la mocheta derecha de la pilastra.



Micro fisuras en mocheta derecha



Fisura en cabezal de ventanal

PILASTRA P3

- Rotura vertical de la fábrica de ladrillo en la mocheta izquierda de la pilastra, con grieta de 14mm y desplazamiento hacia el exterior, su trazado se alinea con los anclajes de la reja del ventanal y se manifiesta un desprendimiento de algunas de las piezas del cabezal.
- Rotura de la fábrica de ladrillo en frente y mocheta derecha de la pilastra, se manifiesta una fisura sensiblemente vertical, incluso alcanza oblicuamente al dintel, todas con fisuración milimétrica.

	
Mocheta Izquierda	Desplazamiento
	
Mocheta Derecha por el exterior	Mocheta Derecha por el interior

PILASTRA P4

- La mocheta izquierda presenta dos grietas con rotura completa.
- El extremo del cabezal del ventanal que apoya en la mocheta izquierda de la pilastra se encuentra levemente fisurado.
- Desconexión del trabado de la fábrica del paño del cabezal del ventanal con la mocheta derecha de la fábrica de la pilastra.
- La grieta recorre hacia abajo y se manifiesta un desprendimiento y desplazamiento hacia el exterior de 38mm.
- Se observa que la parte de la mocheta desprendida además de tener un desplazamiento horizontal hacia el exterior, también lo tiene en vertical y hacia abajo

	
Mocheta izquierda Pilastra P4	Medición de grieta
	
Detalles de grietas	Fisura en la conexión del chapado con pilastra P4, lado derecho



Medición de la grieta en la mocheta derecha de la pilastra: 29mm



Desplazamiento vertical de los ladrillos desprendidos

PILASTRA P5

- Se detecta fisuración milimétrica en el frente de la pilastra.
- La mocheta izquierda presenta solo una fisura milimétrica.
- La mocheta derecha presenta algunas fisuras y grietas de hasta 3,5mm, con rotura completa de ladrillos, llagas y tendeles.

<table>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Micro fisuras en mocheta izquierda</td><td>Micro fisuras en mocheta izquierda</td><td>Grieta en mocheta derecha</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Grieta en mocheta derecha</td><td>Medición grieta mocheta dcha: 3,5mm</td></tr>
</table>

PILASTRA P6

- En la mocheta del lado izquierdo de esta pilastra se observa una grieta de 5mm, en la zona del ventanal, es vertical y desarrolla una rotura completa de ladrillos, llagas y tendeles, se prolonga por la parte inferior del cabezal de la ventana partiendo, al menos, dos ladrillos, continúa por el encuentro del chapado del antepecho de la ventana.
- En el paño derecho de la pilastra no hay ventanal. En el encuentro, entre la fábrica del paño y la fábrica de la pilastra, se marca una fisura milimétrica vertical.



Grieta en la mocheta izquierda



Grieta en el lateral de la mocheta



Medición de la grieta en la fábrica de la mocheta izquierda de la pilastra P6: 5mm



Fisura milimétrica en el lado derecho de la pilastra, encuentro del chapado con mocheta de la pilastra P5

PILASTRA P11

- En la mocheta derecha de esta pilastra se observan dos grietas.



Mocheta derecha de la Pilastra P11

PILASTRA P12

- La mocheta izquierda del ventanal en esta pilastra tiene una fisura de pequeña entidad.
- La mocheta derecha del ventanal en esta pilastra esta fisurada en toda su altura.



Mocheta izquierda de la pilastra P12



Fisuras en mocheta derecha de la pilastra

PILASTRA P13

- La mocheta izquierda de la pilastra, en el ventanal de la planta a ras de calle, está agrietada.
- La mocheta izquierda de esta pilastra, en el ventanal de la planta superior, está agrietada.



Grieta y rotura de la mocheta izquierda de la pilastra P13



Grieta y rotura de la fábrica de la mocheta izquierda de la pilastra P13 en ventanal de la planta superior

PILASTRA P15

- La mocheta izquierda de la pilastra en el ventanal de la planta a nivel del jardín está agrietada.
- La mocheta derecha de la pilastra de este mismo ventanal está agrietada. La grieta continúa en el cabezal de la ventana.



Grieta y rotura en mocheta izquierda



Grieta y rotura en mocheta derecha

ALERO DE CUBIERTA COMPRENDIDO ENTRE LOS PILARES P21 Y P26

- El enfoscado del alero o vuelo de la cubierta situado entre los pilares P21 y P26, se está desprendiendo del soporte.



Desprendimientos del enfoscado en alero



Alero frente a pilar P21



Alero frente a pilar P22

PATOLOGIAS DETECTADAS EN LAS FACHADAS DE LAS PLANTAS SUPERIORES

- A continuación, se acompaña un reportaje fotográfico de algunos de los daños detectados en las mochetas y cabezales de los ventanales de las plantas superiores de las pilastras comprendidas entre P2 y P15.



















1.5. ANALISIS DE PATOLOGIAS Y SOLUCIONES

Las patologías detectadas tienen un denominador común, todas ellas se reproducen en las falsas pilastras de la fachada curva con orientación al Sur.

Los daños observados revelan una rotura de las fábricas de ladrillo, en general solo en los laterales de las mochetas de los huecos de los ventanales.

Las grietas son mayores en las mochetas de los ventanales de los sótanos, es decir, en las más cercanas a la rasante de la acera y disminuyen o no se manifiestan en las mochetas de la planta inmediatamente superior, en las últimas plantas no se detectan.

Las fisuras y grietas, por su aspecto, no son nuevas, sus labios están oscurecidos por la suciedad y es muy probable que se hayan producido hace tiempo.

Como consecuencia de todo ello, parece ser que las causas más probables de estas patologías sean, por un lado, la deficiente o inexistente adherencia del mortero de agarre entre la fábrica de la falsa pilastra y el pilar situado detrás de ella y por otro, el escaso trabazón de las fábricas de la falsa pilastra y de los paños adyacentes, en sus encuentros verticales.

Esta situación provoca que el peso propio de la falsa pilastra se deposite excéntricamente en las mochetas laterales de los ventanales, provocando un esfuerzo vertical y un momento de vuelco, causando una rotura de las fábricas laterales por cortante y un desplazamiento hacia el exterior por una inestabilidad vertical generado por la mencionada excentricidad.

Por otro lado, es muy probable que no existan elementos de apoyo en la estructura que posibiliten la sustentación de estas fábricas y se desconoce la existencia de “llaves” de unión o fijación entre estos dos elementos, como consecuencia de todo ello, se considera que existe un cierto grado de colapso.

La solución que se plantea es la de demoler controladamente todos los machones con signos similares a los descritos, una vez sondeados todos. Posteriormente se planta la reposición de las fábricas con los apoyos y fijaciones suficientes para garantizar su estabilidad. En el punto 2 “Memoria constructiva”, se describen los procedimientos de reposición y en los planos de detalle se especifican las soluciones adoptadas.

1.6. CUMPLIMIENTO DEL CTE Y OTRAS NORMATIVAS

El Código Técnico de la Edificación (CTE), R.D. 314/2006 de 17 de Marzo BOE nº74, y Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, es el marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios de nueva construcción y de sus instalaciones, así como las intervenciones que se realicen en edificios existentes, de acuerdo con lo previsto en la letra b) y c) del art. 2.2 de tal forma que permita el cumplimiento de los anteriores requisitos básicos, en desarrollo de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) y la Ley 8/2013 de 26 de Junio de Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, por la que se modifica el art. 2 y 3 de la LOE y el art.1 y 2 y Terminología del Anejo III del CTE.

En el punto 3 de esta memoria se justifica los Documentos Básicos (DB) que son de aplicación.

1.7. CUMPLIMIENTO NORMATIVA URBANÍSTICA

El Edificio se encuentra ubicado dentro del Ámbito Urbanístico A.U. “AL.02 Larratxo”, Zonificación Global a.30 “Residencial de Edificación Abierta”, según Documento 2.2. Normas Urbanísticas particulares de los ámbitos urbanísticos, del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).

La normativa urbanística del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián permite las obras que se pretenden acometer en la Fachada Norte del IES Usandizaga BHI.

1.8. CUMPLIMIENTO ORDENANZAS MUNICIPALES

Ordenanza Complementarias de Edificación del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, aprobación definitiva con fecha 27 de mayo de 2021, (BOG nº 131 de fecha 13 de julio de 2021).

Ordenanza Municipal de Eficiencia Energética en la Edificación del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, (BOG nº 35 de fecha 23 de febrero de 2021).

En el punto 4 de esta memoria se justifica las Ordenanzas Municipales que son de aplicación

2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

A continuación, se recoge en esta memoria constructiva los procedimientos para la realización de las obras de Reparación y Reposición de elementos ornamentales dañados en fachada de Edificio Irale.

2.1. TRABAJOS PREVIOS

Se procederá a ejecutar las siguientes actuaciones previas:

- Se hará indispensable la localización sobre las zonas de trabajo de la totalidad de las canalizaciones existentes de las instalaciones de infraestructuras para garantizar el apoyo correcto de los andamios, monta materiales y marquesinas de protección

- Se cercará con vallas las zonas de trabajo una vez que se haya dado comienzo oficial a las obras con el Acta de Comprobación de Replanteo firmada por las partes implicadas, se tenga dada de alta la obra mediante la correspondiente Apertura de Centro en la Autoridad Laboral y se disponga de la aprobación del Plan de Seguridad y Salud de las obras.

- Se acometerán las medidas previas de seguridad y se dispondrá en la obra de todos los elementos necesarios para ello. Se instalarán las medidas de protección colectiva necesarias y se habilitará las instalaciones de Higiene y Salud, en relación con los operarios que vayan a efectuar los trabajos como para las terceras personas que pudieran verse afectadas. Se efectuará la correcta delimitación del ámbito de actuación, cerramiento de obra y señalización de prohibido el acceso al centro de trabajo. El cierre del centro se realizará, vigilará y mantendrá correctamente con vallas que eviten el acceso de personal ajeno a la misma.

- Se definirán las zonas de acopio, cargas y descargas, y zonas de instalaciones para gestión de residuos, intentando afectar lo menos posible a las vías públicas, y se tomarán las medidas necesarias para evitar daños a terceras personas o a los propios operarios

- Después de estos trabajos previos se pasará a proveer a la obra de los medios auxiliares necesarios, tales como andamios en general, andamios de borriquetas, andamios metálicos tubulares, viseras de protección, escaleras de mano, montacargas para elevación de materiales y descarga de escombros, plataformas de trabajo, etc. y todos aquellos medios auxiliares que se consideren necesarios para llevar a cabo la correcta construcción de esta obra.
  ¡Importante! Los andamios no se fijarán a las fábricas de las falsas pilastras, se deberán atar a la altura de los forjados de cada planta.

- Todas estas labores cumplirán lo establecido en el Plan de seguridad y salud, Plan de Gestión de Residuos, el Proyecto de Andamio y Montacargas presentados por la contrata.

2.2. DERRIBOS Y DEMOLICIONES

Una vez instalados todos los medios auxiliares de andamio, plataformas y vallados se procederán a los derribos y demoliciones con el siguiente protocolo:

- Primeramente, se procederá a realizar los cortes verticales a cada lado de las falsa pilastras para liberarlas de los elementos adyacentes, estos cortes se ejecutarán por tramos, comenzando en lo más alto, bajo el alero y descendiendo paulatinamente según se eliminen las fábricas.
- Seguidamente se comenzarán las demoliciones, que se ejecutarán de forma manual y paulatinamente de arriba hacia abajo acompañando a los cortes realizados con anterioridad. En las zonas de los laterales de las mochetas de ventanales se procederá a la eliminación de piezas completas, manteniendo las piezas enteras que se entrelazan con las carpinterías.

2.3. ALBAÑILERIA

Una vez terminados los derribos y demoliciones, los trabajos de albañilería se realizarán de la siguiente forma:

- En los pilares y frentes de vigas descubiertos, se procederá al pasivado de las armaduras vistas, una vez limpias por medios mecánicos y manuales, a base de la aplicación de un producto anticorrosión de pasivado de armaduras basado en resinas epoxídicas y zinc, tipo Sika Top Armatec 110 Epocem o similar equivalente y se recuperarán las geometrías con morteros de reparación estructural R4, tipo Sika Monotop 410R, o similar equivalente.
- Las falsas pilastras de fábricas de ladrillo arrancarán sobre el primer soporte colocado a nivel de la acera o jardín en su caso, este soporte se anclará con dos tacos químicos en los pilares de hormigón, según detalle de planos.
- Las fábricas de ladrillo se levantarán con ladrillos perforados de 24x11x5 colocados a ½ asta, en aparejo soga y recibidos con mortero M7,5, se apoyarán en los soportes indicados, que se colocarán a la altura de cada forjado y a media altura de los pilares.
- Las fijaciones a los pilares se realizarán con “llaves” de barras de acero corrugado de Ø6mm, doblada y tratadas con un epoxi para evitar su oxidación, estas llaves se colocarán cada 9 filas.
- Las fábricas se reforzarán en sus tendeles cada 3 filas, con una armadura de refuerzo prefabricada tipo Murfor, mod. RND/E 80x2Ø4, con tratamiento de epoxi, u otro fabricante de producto similar equivalente
- Se procederá al “rejunteo” a base de mortero de cemento y se sellarán las juntas verticales de los encuentros con el resto de las fábricas por medio de un fondo de coquilla de poliestireno y la aplicación cuidadosa de una masilla de poliuretano tipo Sikaflex-11FC o similar equivalente
- Finalmente se procederá a la limpieza de las superficies, antes de iniciar el desmontaje de los andamios.
- En los aleros se procederá a pasivar las armaduras vistas, una vez limpias por medios mecánicos y manuales, a base de la aplicación de un producto anticorrosión de pasivado

de armaduras basado en resinas epoxídicas y zinc, tipo Sika Top Armatec 110 Epocem o similar equivalente y se recuperarán las geometrías con morteros de reparación estructural R4, tipo Sika Monotop 410R, o similar equivalente.

- Por último, en el alero se procederá a ejecutar un revestimiento de pintura de exteriores a base de una mano de imprimación en base de resina de “Pliolite” y dos manos de acabado de pintura plástica en base de copolímero acrílico – vinílico.

2.4. HERRERIA

Los trabajos de herrería consistirán en:

- Desmontaje de las rejas de las ventanas afectadas por la demolición de las mochetas donde se anclan, identificándolas con una numerando para su posterior recolocación.
- Limpieza y eliminación de las pinturas envejecidas y del óxido y colocación de pletinas en sus extremos para su recolocación.
- Tratamiento de superficies con una mano de imprimación y aplicación de dos manos de esmalte de acabado, los materiales utilizados serán en base de resinas alquídicas.
- Montaje de rejas, ancándolas en su posición mediante tacos químicos.

3. CUMPLIMIENTO DEL CODIGO TECNICO DE LA EDIFICACION (CTE)

El Código Técnico de la Edificación (CTE) aprobado por R.D. 314/2006 de 17 de marzo, B.O.E. nº 74 y Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre, B.O.E. nº311, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, es el marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, en desarrollo de los previsto en la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).

Artículo 2 "Ámbito de aplicación" del Capítulo 1 "Disposiciones Generales" de la Parte 1 del CTE:
Apartado 1 "*El CTE será de aplicación, en los términos establecidos en la LOE y con las limitaciones que en el mismo se determinan, a la edificaciones públicas y privadas cuyos proyectos precisen de disponer de la correspondiente licencia o autorización legalmente exigible*"
Apartado 3" Igualmente, el Código Técnico de la Edificación se aplicará también a intervenciones en los edificios existentes y su cumplimiento se justificará en el proyecto o en una memoria suscrita por técnico competente, junto a la solicitud de licencia o de autorización administrativa para las obras. Cuando la aplicación del Código Técnico de la Edificación no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva. En las intervenciones en los edificios existentes no se podrán reducir las condiciones preexistentes relacionadas con las exigencias básicas, cuando dichas condiciones sean menos exigentes que las establecidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación, salvo que en éstos se establezca un criterio distinto. Las que sean más exigentes, únicamente podrán reducirse hasta los niveles de exigencia que establecen los documentos básicos.

LOE Artículo 2 "Ámbito de aplicación" Apartado 3 "*Se considerarán comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio"*

Así mismo, en el "Anejo III. Terminología" de la Parte I del CTE se define Intervención en los edificios existentes de la siguiente manera:

"Se consideran intervenciones en los edificios existentes, las siguientes:
a) Ampliación: Aquellas en las que se incrementa la superficie o el volumen construidos.
b) Reforma: Cualquier trabajo u obra en un edificio existente distinto del que se lleve a cabo para el exclusivo mantenimiento del edificio.
c) Cambio de uso."

Para justificar que un edificio cumple las exigencias básicas que se establecen en el CTE podrá optarse por:

a) adoptar soluciones técnicas basadas en los DB, cuya aplicación en el proyecto, en la ejecución de la obra o en el mantenimiento y conservación del edificio, es suficiente para acreditar el cumplimiento de las exigencias básicas relacionadas con dichos DB; o

b) soluciones alternativas, entendidas como aquéllas que se aparten total o parcialmente de los DB. El proyectista o el director de obra pueden, bajo su responsabilidad y previa conformidad del promotor, adoptar soluciones alternativas, siempre que justifiquen documentalmente que el edificio proyectado cumple las exigencias básicas del CTE porque sus prestaciones son, al menos, equivalentes a los que se obtendrían por la aplicación de los DB.

3.1. EXIGENCIAS BASICAS DE SEGURIDAD ESTRUCTURAL (DB-SE)

"Este Documento Básico (DB) tiene por objeto establecer reglas y procedimientos que permiten cumplir las exigencias básicas de seguridad estructural. La correcta aplicación del conjunto del DB supone que se satisface el requisito básico "Seguridad estructural". Tanto el objetivo del requisito básico "Seguridad Estructural", como las exigencias básicas se establecen en el artículo 10 de la Parte I de CTE".

Exigencia Básica DB-SE1: Resistencia y Estabilidad
Exigencia Básica DB-SE2: Aptitud al Servicio

La intervención prevista en este Edificio no incluye actuaciones que alteren las acciones a las que se pudiera ver sometida la estructura principal. No se modifica ningún elemento estructural ni se prevé modificación en los usos establecidos en el Proyecto inicial, por tanto, el sistema estructural no se ve afectado.

La intervención prevista en este Proyecto es exclusivamente una reparación y reposición de los elementos estructurales posiblemente dañados, por tanto, no afecta al sistema estructural del Edificio, debido a que no varía el sistema estructural.

3.2. EXIGENCIAS BASICAS DE SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO (DB-SI)

"Este Documento Básico (DB) tiene por objeto establecer reglas y procedimientos que permiten cumplir las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio. Las secciones de este DB se corresponden con las exigencias básicas SI 1 a SI 6. La correcta aplicación de cada sección supone el cumplimiento de la exigencia básica correspondiente. La correcta aplicación del conjunto del DB supone que se satisface el requisito básico "Seguridad en caso de incendio". Tanto el objetivo del requisito básico como las exigencias básicas se establecen en el artículo 11 de la Parte 1 de este CTE. "

En los apartados 6 y 8 del Punto III Criterios Generales de Aplicación, de la Introducción de este DB dice:

6. "En las obras de reforma en las que se mantenga el uso, este DB debe aplicarse a los elementos del edificio modificados por la reforma, siempre que ello suponga una mayor adecuación a las condiciones de seguridad establecidas en este DB".

8. "En todo caso, las obras de reforma no podrán menoscabar las condiciones de seguridad preexistentes, cuando éstas sean menos estrictas que las contempladas en este DB.

DB SI 1 Propagación interior
DB SI 2 Propagación exterior
DB SI 3 Evacuación de ocupantes
DB SI 4 Instalaciones de protección contra incendios
DB SI 5 Intervención de los Bomberos
DB SI 6 Resistencia estructural al incendio

La intervención de este Proyecto no se ve afectada por la aplicación de estas Exigencias Básicas y no se prevén actuaciones en otros elementos que estén afectados por los mismos.

3.3. EXIGENCIAS BASICAS DE SEGURIDAD DE UTILIZACION Y ACCESIBILIDAD (DB-SUA)

"Este Documento Básico (DB) tiene por objeto establecer reglas y procedimientos que permiten cumplir las exigencias básicas de seguridad de utilización y accesibilidad. Las secciones de este DB se corresponden con las exigencias básicas SUA 1 a SUA 9. La correcta aplicación de cada sección supone el cumplimiento de la exigencia básica correspondiente. La correcta aplicación del conjunto del DB supone que se satisface el requisito básico "Seguridad de utilización y accesibilidad. Tanto el objetivo del requisito básico como las exigencias básicas se establecen en el artículo 12 de la Parte 1 de este CTE. "

El punto 3, del Apartado III Criterios Generales de aplicación, de la Introducción de este DB dice:
"A efectos de este DB deben tenerse en cuenta los siguientes criterios de aplicación: Punto 3. En obras de reforma en las que se mantenga el uso, este DB debe aplicarse a los elementos del edificio modificados por la reforma, siempre que ello suponga una mayor adecuación a las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad establecidas en este DB".

DB SUA 1 Seguridad frente al riesgo de caídas
DB SUA 2 Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento
DB SUA 3 Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento
DB SUA 4 Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada
DB SUA 5 Seguridad frente al riesgo causado por situaciones con alta ocupación
DB SUA 6 Seguridad frente al riesgo de ahogamiento
DB SUA 7 Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento
DB SUA 8 Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo
DB SUA 9 Accesibilidad

La intervención de este Proyecto no se ve afectada por la aplicación de estas Exigencias Básicas y no se prevén actuaciones en otros elementos que estén afectados por los mismos.

3.4. EXIGENCIAS BASICAS DE SALUBRIDAD (DB-HS)

"Este Documento Básico (DB) tiene por objeto establecer reglas y procedimientos que permiten cumplir las exigencias básicas de salubridad. Las secciones de este DB se corresponden con las exigencias básicas HS 1 a HS 6. La correcta aplicación de cada sección supone el cumplimiento de la exigencia básica correspondiente. La correcta aplicación del conjunto del DB supone que se satisface el requisito básico "Higiene, salud y protección del medio ambiente. Tanto el objetivo del requisito básico como las exigencias básicas se establecen en el artículo 13 de la Parte 1 de este CTE. "

DB HS 1 Protección frente a la humedad
DB HS 2 Recogida y evacuación de residuos
DB HS 3 Calidad del aire interior
DB HS 4 Suministro de agua
DB HS 5 Evacuación de aguas
DB HS 6 Protección frente a la exposición al Radón

La intervención de este Proyecto no se ve afectada por la aplicación de estas Exigencias Básicas y no se prevén actuaciones en otros elementos que estén afectados por los mismos.

3.5. EXIGENCIAS BASICAS DE PROTECCION FRENTE AL RUIDO (DB-HR)

"Este Documento Básico (DB) tiene por objeto establecer reglas y procedimientos que permiten cumplir las exigencias básicas de protección frente al ruido. La correcta aplicación del DB supone que se satisface el requisito básico "Protección frente al ruido. Tanto el objetivo del requisito básico como las exigencias básicas se establecen en el artículo 14 de la Parte 1 de este CTE. "
En el apartado d) del Punto II, del Ámbito de aplicación, de la Introducción de este DB dice:
"El ámbito de aplicación de este DB es el que se establece con carácter general para el CTE en su artículo 2 (Parte I) exceptuándose los casos que se indican a continuación:
d) las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación en los edificios existentes, salvo que se trate de rehabilitación integral. Asimismo, quedan excluidas las obras……."

La intervención prevista en este Edificio no incluye actuaciones integrales, por tanto, no es de aplicación esta exigencia básica.

3.6. EXIGENCIAS BASICAS DE AHORRO DE ENERGIA (DB-HE)

"Este Documento Básico (DB) tiene por objeto establecer reglas y procedimientos que permiten cumplir el requisito básico de ahorro de energía. Las secciones de este DB se corresponden con las exigencias básicas HE 0 a HE 5. La correcta aplicación de cada sección supone el cumplimiento de la exigencia básica correspondiente. La correcta aplicación del conjunto del DB supone que se satisface el requisito básico "Ahorro de energía". Tanto el objetivo del requisito básico como las exigencias básicas se establecen en el artículo 15 de la Parte 1 de este CTE. "

Con fecha 27 de diciembre de 2019 se publicó en el BOE nº 311, el Real Decreto 732/2019 de 20 de diciembre, por el que se modifica el nuevo Documento Básico DB-HE Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación.

DB HE 0 Limitación del consumo energético
DB HE 1 Condiciones para el control de la demanda energética
DB HE 2 Condiciones de las instalaciones térmicas
DB HE 3 Condiciones de las instalaciones de iluminación
DB HE 4 Contribución mínima de energía renovable para cubrir la demanda de agua caliente sanitario
DB HE 5 Generación mínima de energía eléctrica

La intervención prevista en este proyecto no incluye actuaciones que afecten o tengan relación con estas Exigencias Básicas, debido a que los elementos reparados no llegan a formar parte de la envolvente del edificio.

4. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE ORDENANZAS MUNICIPALES

4.1. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS DE EDIFICACION

Ordenanza Complementarias de Edificación del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, aprobación definitiva con fecha 27 de mayo de 2021, (BOG nº 131 de fecha 13 de julio de 2021).

Capítulo 1. Disposiciones Generales.
Artículo 1. Objeto de las Ordenanzas.
Las Ordenanzas Complementarias de Edificación establecen las condiciones y criterios de intervención en las edificaciones, tanto de nueva construcción como en las preexistentes, en desarrollo de aquellas materias previstas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Donostia/San Sebastián, así como de las restantes disposiciones que puedan resultar de aplicación.

Artículo 3. Definiciones, Punto 3.2. Obras de Edificación
Punto 3.2.8. Obras de Mantenimiento, Conservación y Ornato: *aquellas intervenciones cuya finalidad es la de mantener el edificio o la parte de éste sobre la que se actúa en correctas condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución interior, entendiéndose por tales aquellas intervenciones dirigidas a la renovación o sustitución de elementos de acabado*
de las construcciones existentes, sin incidencia en la estabilidad de la edificación ni en la de su cimentación, estructura portante, fachadas exteriores y cubierta.
Punto 3.2.10. Obras de Reparación: *aquellas intervenciones necesarias para enmendar un menoscabo producido en el edificio o en parte de éste por causas fortuitas o accidentales.*

A los efectos previstos en esta Ordenanza Municipal, las obras que nos compete en este Proyecto, se encuentran definidas en el Punto 3.2.8 Obras de Mantenimiento, Conservación y Ornato y Punto 3.2.10 Obra de Reparación.

Según el artículo 5.2 “Obras e intervenciones que necesitan licencia o comunicación previa”, se solicitará Licencia Municipal para las obras recogidas en este Proyecto.

4.2. ORDENANZA MUNICIPAL DE EFICIENCIA ENERGETICA EN LA EDIFICACION

A continuación, se justifica el cumplimiento de las exigencias contenidas en la Ordenanza Municipal de Eficiencia Energética en la Edificación del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, (BOG nº 35 de fecha 23 de febrero de 2021).

4.2.1. Ámbito de Aplicación

Artículo 2. Ámbito de Aplicación
Esta ordenanza es de aplicación en los siguientes supuestos.

1. *Edificios de nueva construcción*
2. *Intervenciones en edificios existentes:*
   a) *Ampliación: aquellos espacios en los que se incrementa la superficie o el volumen construido*
   b) *Reformas*
   c) *Cambio de uso*
3. *El ámbito de aplicación específico para cada tipo de intervención se indica en el Anexo I y en el Anexo II.*

En nuestro caso, es una reparación y reposición de elementos ornamentales que se encuentran dañados en la fachada del Edificio Irale.

4.2.2. Clasificación de los Proyectos

Según el Artículo 5, los Proyectos se clasificarán según los criterios de la Tabla 1 "Clasificación de los diferentes tipos de intervención definidos por la ordenanza de eficiencia energética" del Anexo 1 "Exigencias de Eficiencia Energética de la Ordenanza", en aras a establecer los requisitos que debe cumplir el proyecto a tramitar.

Tabla 1. Clasificación de los diferentes tipos de intervención definidos por la ordenanza de eficiencia energética de Donostia- San Sebastián

Ámbito de la intervención	Uso (PGOU)	Promoción o titularidad	Tipo de intervención
Obra de nueva planta; obras de sustitución y reedificación; obras de vaciado; obras de ampliación; obras de reforma que impliquen un cambio integral de la distribución y organización de los espacios interiores; cambios de uso completo*	Vivienda	Venta libre	1
		Protección pública, titularidad pública o alojamientos dotacionales	2
	Otros usos***	Privada	3
		Pública	4
Obras de consolidación; obras de reforma; obras de rehabilitación; obras de mantenimiento, conservación y ornato; cambio de uso parcial**	Vivienda	Privada	5
		Titularidad pública	6
	Otros usos***	Privada	7
		Pública	8
Sustitución de sistemas centralizados de generación energética	Residencial o terciario	Privada ypública	9

*Cambio de uso completo: Cualquier cambio de uso de edifico completo, así como el cambio de otro uso a residencial, hotelero,
sanitario o asistencial, que se da en todas las plantas altas de un edificio.
**Cambio de uso parcial: Cambio de otro uso a hotelero, sanitario o asistencial, así como el cambio de otro uso a residencial vivienda
que se da parcialmente en un edificio, siempre que el cambio afecte a más de 750m2 construidos.
***Otros usos: Edificaciones (excluidas viviendas y alojamientos dotacionales) que contengan recintos interiores destinados a la estancia continuada de personas, que, por sus características de uso, necesiten estar acondicionados térmicamente.

Las obras que se van a realizar y son objeto de este Proyecto, se clasifican según la Tabla 1 del Anexo I de la Ordenanza Municipal de Eficiencia Energética en la Edificación, de la siguiente manera:

Ámbito de la Intervención: Obras de consolidación, obras de reforma, obras de rehabilitación, obras de mantenimiento, conservación y ornato, cambio de uso y parcial.

Uso (PGOU): Otros usos

Promoción o titularidad: Pública

Tipo de Intervención: 8

4.2.3. Intervenciones en la Envolvente Térmica

Según el Anexo II "Intervenciones en la envolvente térmica de edificios existentes para los cuales es de aplicación la Ordenanza de Eficiencia Energética", se tendrá que justificar el cumplimiento de la ordenanza en los siguientes supuestos en relación con los elementos de la envolvente o partes de los mismos, en los que se intervenga, aportándose los valores calculados de los parámetros de la envolvente.

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

Elemento afectado: FACHADAS

1	Toda intervención que conlleve modificación de la sección constructiva de la envolvente térmica	Sí
2	Reposición o sustitución completa de componentes constructivos que configuran la envolvente de la fachada (p.e. acabados: aplacados, gresites, hoja exterior fachadas ventiladas,...)	Sí
3	Imprimaciones y proyecciones con propiedades de aislamiento térmico	Sí
4	Cuando hay un saneado (picado) y reposición completo del revoco de mortero	Sí
5	Cuando hay un tratamiento superficial (pintado, hidrofugado, barnizado,...) completo de lienzo de fachada afectado por un saneado y una reposición parcial sustantiva o intervenciones puntuales múltiples del revestimiento (plaquetas de ladrillo, gresite, aplacado de piedra,...) o del revoco.	Sí
6	Cuando hay un rejuntado completo del revestimiento (ladrillo ,gresite, aplacado de piedra), y tratamiento superficial (pintado, hidrofugado, barnizado,...) del paño afectado	Sí
7	Trasdosados interiores de la fachada	Sí
8	Sustitución de los huecos (carpinterías y/o vidrios) de edificios terciarios y bloques de viviendas, cuando se sustituyan en al menos toda una fachada	Sí
9	Limpieza de fachada	No
10	Imprimaciones y proyecciones sin propiedades aislantes térmicas o pintados sin más intervención constructiva	No
11	Reparación o reposición de elementos dañados, cuando no sean elementos de la envolvente térmica: frentes de forjado, dinteles, vuelos (balcones, aleros,...), cornisas y elementos ornamentales	No
12	Intervenciones en patios de ventilación y patios de luces	No

Según el cuadro anterior del Anexo II, los elementos afectados por las intervenciones a realizar (Falsas Pilastras y Vuelos de Aleros), están incluidos en la clasificación número **11, (Reparación o reposición de elementos dañados, cuando no sean elementos de la envolvente térmica: frentes de forjados, dinteles, vuelos (balcones, aleros…) cornisas y elementos ornamentales)**, por tanto, no es de aplicación las exigencias de eficiencia energética de esta Ordenanza porque los elementos sustituidos y/o reparados no constituyen elementos de la envolvente térmica.

5. PRESUPUESTO Y PLAZO DE EJECUCION

El plazo de ejecución de las obras se estima en 4 meses y el resumen del presupuesto del Proyecto es el siguiente:

01	MEDIOS AUXILIARES Y TRABAJOS PREVIOS	23.360,99
02	DERRIBOS, DEMOLICIONES Y DESMONTAJES	49.661,50
03	ALBAÑILERIA	60.900,97
04	HERRERIA	10.544,05
06	GESTION RESIDUOS	3.690.07
06	SEGURIDAD Y SALUD	16.849,87
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	**165.007,45**
	13,00 % Gastos generales	21.450,97
	6,00 % Beneficio industrial	9.900,45
	SUMA DE G.G. y B.I.	31.351,42
	TOTAL CONTRATA	**196.358,87**
	21,00 % IVA	41.235,36
	PRESUPUESTO TOTAL DE CONTRATA CON IVA	**237.594,23**
	PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL DE CONTROL DE CALIDAD	**350,00**

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS con VEINTITRES CÉNTIMOS

Donostia-San Sebastián, octubre de 2022

ISIDRO FERNANDO ALIRI ARISTIGUIETA

Firmado digitalmente por ISIDRO FERNANDO ALIRI ARISTIGUIETA
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, ou=Herritar ziurtagiria - Certificado de ciudadano, cn=ISIDRO FERNANDO ALIRI ARISTIGUIETA, givenName=ISIDRO FERNANDO, sn=ALIRI ARISTIGUIETA, serialNumber=15910255M
Fecha: 2022.11.08 09:17:22 +01'00'

Fdo. Isido Aliri Aristiguieta
Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación
Colegiado nº 744

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO
HEZKUNTZA SAILA DEPARTAMENTO DE EDUCACIÓN

BERRIKUSIA

REVISADO