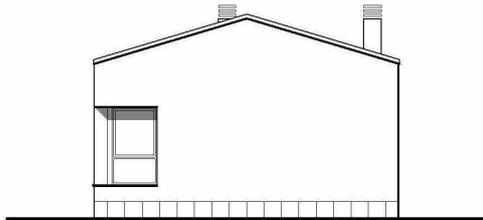
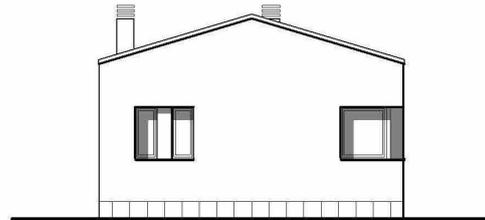


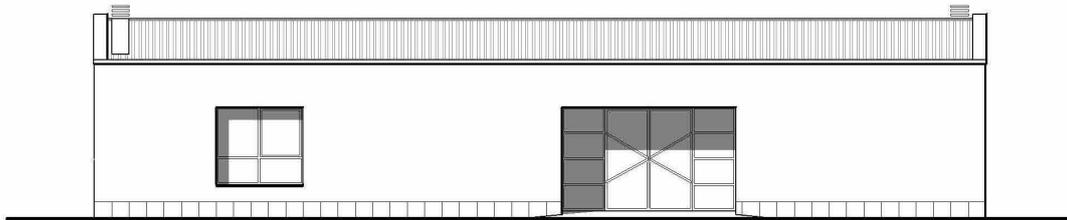
ALZADO PRINCIPAL. OESTE



ALZADO LATERAL DERECHO. SUR



ALZADO LATERAL IZQUIERDO. NORTE



ALZADO POSTERIOR. ESTE

**SEPARATA 5 (MODIFICADO)
EDIFICIO DE USOS MÚLTIPLES
VALLES DE PALENZUELA
BURGOS**

Proyecto Básico y de Ejecución.

OBRA	EDIFICIO DE USOS MÚLTIPLES
EMPLAZAMIENTO	CR. VILLODRIGO, Nº 6
LOCALIDAD	VALLES DE PALENZUELA. BURGOS
PROMOTOR	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALLES DE PALENZUELA
ARQUITECTO	JESUS CARLOS GUTIERREZ ROBLES
FECHA	MAYO 2024

ESTUDIO DE ARQUITECTURA: PLAZA MAYOR, Nº 5, 2º B, 09003 BURGOS.
Telf.: 947 202 795. Móvil: 649 316 224. e-mail: gutierrezroblesarquitectura@gmail.com

1. Memoria Descriptiva

1. Datos Generales.

- 1.1. Autor del encargo.
- 1.2. Técnico redactor del proyecto.
- 1.3. Objeto.
- 1.4. Emplazamiento y entorno físico.

2. Antecedentes.

- 2.1. Datos de partida.
- 2.2. Estado actual.
- 2.3. Justificación del proyecto.
- 2.4. Descripción del proyecto
- 2.5. Afecciones. Titularidad de los terrenos.
- 2.6. Descripción de las obras a ejecutar en esta separata.

3. Descripción de la solución adoptada.

- 3.1. Criterios urbanísticos.
- 3.2. Criterios funcionales y formales.
- 3.3. Criterios constructivos y técnicos.
- 3.4. Criterios económicos.

4. Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística.

- 4.1. Régimen urbanístico aplicable.
- 4.2. Clasificación y calificación del suelo.
- 4.3. Adecuación del proyecto a los parámetros regulados en la norma urbanística.

5. Cuadro de superficies.

6. Gestión de residuos.

7. Condiciones de accesibilidad.

8. Seguridad e higiene en el trabajo.

9. Plan de obras.

10. **Control de calidad.**
11. **Presupuestos.**
12. **Plazo de ejecución y garantía.**
13. **Clasificación del contratista.**
14. **Revisión de precios.**
15. **Declaración de obra completa.**
16. **Presupuestos de obras ejecutados por la administración.**
17. **División por lotes del objeto del contrato.**
18. **Estudio geotécnico.**
19. **Arqueología.**
20. **Topografía y cartografía.**
21. **Conclusión.**

1.- DATOS GENERALES. -

1.1.- AUTOR DEL ENCARGO.

Se redacta el presente documento por encargo de D^a. Azucena de la Peña Rioseras, en representación del Ayuntamiento de Valles de Palenzuela, en condición de Alcalde-Presidente, con C.I.F. N.º B-0943000-J y domicilio en Pz. Mayor, N.º 1. Valles de Palenzuela. 34260, Burgos.

1.2.- TECNICO REDACTOR DEL PROYECTO.

Redacta este proyecto, el arquitecto que suscribe, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este (COACYLE), con el número 2.420 y con ejercicio de su profesión en la demarcación de Burgos, domicilio profesional en la Plaza Mayor, N.º 5, 2º B, en Burgos.

1.3.- OBJETO.

La separata 5, tiene por objeto, describir las obras a realizar en la quinta fase del proyecto para la construcción del edificio de usos múltiples de propiedad municipal, el cual se realizará en varias fases, siendo esta separata 5, la fase del proyecto que se ejecutará en esta anualidad.

Las obras se realizarán en la parcela donde se ubican el edificio que alberga los antiguos lavaderos de la localidad. Este edificio actualmente se encuentra en desuso y muy deteriorado.

Estas obras consistirán en la demolición del edificio existentes, y la ejecución de un nuevo edificio proyectado y construido para el uso al que se le destinará como dotación municipal, edificio de usos múltiples, siendo esta separata la quinta fase de las obras a realizar.

Asimismo, en esta separata se recogen todas y cada una de las unidades de obras, con su valoración, y se redactarán las especificaciones necesarias para la correcta contratación y ejecución de las obras proyectadas.

1.4.- EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FÍSICO.

Emplazamiento Dirección: Cr. Villodrigo, N.º 6.
Localidad: Valles de Palenzuela. Burgos
C.P.: 34260

Entorno físico La parcela sobre el que se proyecta construir el edificio, se encuentra situada en el núcleo urbano de la localidad, y se trata de una parcela aislada. La parcela se encuentra rodeada en todo su perímetro por espacio. de uso y dominio público, clasificado como zona verde 8, en el inventario de bienes del ayuntamiento. Tiene planta rectangular y una topografía con ligera pendiente en dirección oeste-este. Se encuentra totalmente ocupada por una edificación en desuso, que alberga los antiguos lavaderos, los cuales no están siendo utilizados en la actualidad. Actualmente el acceso a la parcela se realiza desde la Cr. Villodrigo, en su lidero oeste.

Sus dimensiones y características físicas son las siguientes:

Referencia catastral:	1138201VM1613N0001UT
Superficie del terreno catastral:	115,00 m ²
Superficie del terreno según medición:	108,50 m ²
Frente parcela a la Cr. Villodrigo. Lidero Oeste:	15,50 m.
Fondo parcela:	7,00 m.

La parcela cuenta con los siguientes servicios urbanos:

- 1º. Acceso desde vía pública pavimentada.
- 2º. Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.
- 3º. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.
- 4º. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.

- 5º. Alumbrado público.
- 6º. Telecomunicaciones.

2.- ANTECEDENTES. -

2.1.- DATOS DE PARTIDA.

Es intención del Ayuntamiento de Valles de Palenzuela, es la rehabilitación y puesta en uso de un edificio que actualmente se encuentra en desuso.

El proyecto tiene dos objetivos fundamentalmente. Por un lado, habilitar un edificio de propiedad municipal, que no está siendo utilizado por encontrarse desfasado y en desuso, y por otro lado dotar al municipio de una edificación, destinada a un uso múltiple. necesario y requerido por la población.

2.2.- ESTADO ACTUAL.

El estado de conservación del edificio es deficiente, presentado desperfectos en los acabados exteriores y en la fábrica de ladrillos de los cerramientos, en algunas de las vigas de los huecos y en algunos de los elementos de la cubierta.

Se trata de un edificio de una única planta baja, diáfano y abierto en todas sus fachadas. Realizado con cimentación de hormigón, elementos estructurales verticales de fábrica de ladrillo, vigas de hormigón prefabricadas en los dinteles de los huecos de las fachadas.

La cubierta es a dos aguas con estructura de cerchas metálicas y cobertura de placas de fibrocemento.

Los acabados interiores y exteriores en fachadas son enfoscados pintados y los suelos son de solera de hormigón. El edificio carece de instalaciones.

Se realizará demolición de la totalidad del edificio existente, con todos los elementos que lo conforman. Si a criterio de la dirección facultativa de las obras, las cimentaciones o alguno de los elementos estructuras verticales existentes en la edificación puede ser incorporados al nuevo edificio, estos serán conservados.

2.3.- JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO.

Es intención del Ayuntamiento de Valles de Palenzuela dotará al municipio de un edificio para usos múltiples, el cual albergue un espacio polifuncional para ser destinado a uso de la población de la localidad.

Este nuevo edificio cubrirá las necesidades que actualmente tiene la población de la localidad, la cual necesita un espacio diáfano de medianas dimensiones, del cual actualmente carece, para la realización de reuniones, eventos, etc.

El diseño del edificio y su organización interior obedece a las necesidades planteadas por el promotor de las obras. Se ha proyectado un espacio principal, dos aseos, uno de ellos adaptado y una cocina.

El edificio se construirá donde se ubica actualmente los antiguos lavaderos de la localidad, siendo este edificio de titularidad municipal, el cual no esta siendo utilizado actualmente.

En la redacción del proyecto se han tenido en cuenta las normas urbanísticas y técnicas de aplicación sobre la edificación proyectada.

2.4.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

Las obras consistirán en la demolición de la totalidad del edificio actual.

Por necesidades del programa, el nuevo edificio tendrá mayor superficie que el actual edificio que se demuele, ocupando una parte de la zona verde que rodea al edificio, en la zona norte del mismo.

El edificio constará de una única planta baja, con una distribución interior de espacios según programa de necesidades a petición del promotor. El programa es la creación de un espacio principal de usos múltiples, dos aseos, uno de ellos adaptado y una cocina.

El edificio se realizará con elementos estructurales verticales de bloques de termo-arcilla en el perímetro de la edificación. A estos muros se trasdosará interiormente capa de aislamiento y placas de yeso laminado como acabado. El forjado de cubierta se realizará con cerchas y correas de perfiles de acero, panel sándwich de madera con aislamiento interior, y capa de cobertura de teja de cerámica colocada sobre

rastreles.

El acabo exterior de las fachadas se realizará monocapa en color claro. Las carpinterías de los huecos serán de PCV, color gris.

La tabiquería interior será de fábrica de ladrillos, con acabados de alicatado en cuatros húmedos y guarnecidos en el resto de los espacios.

Se realizarán las instalaciones de necesidades para un correcto funcionamiento del edificio y según normativa técnica de aplicación.

2.5.- AFECCIONES. TITULARIDAD DE LOS TERRENOS.

En principio no se prevé ningún tipo de afección.

Las acometidas de las instalaciones urbanas proyectadas, se realizarán en la calle de acceso al inmueble, Cr. Villodrigo.

Durante la ejecución de las obras puede verse afectados los cableados de las instalaciones de telefonía, electricidad y alumbrado públicos que discurran próximos a la edificación. Estos cables igual tiene que ser desviados o reubicados temporalmente durante la ejecución de las obras.

También se requería de la ocupación de una zona verde que rodea a la edificación, para la ubicación de contenedores de obra. La zona ocupada de esta zona de la vía pública, se establece en el plano de gestión de residuos de la documentación gráfica.

La parcela y la edificación donde se realizarán las obras son de propiedad municipal.

2.6.- DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS A EJECUTAR EN ESTA SEPARATA.

Las obras a ejecutar en esta separata serían las siguientes:

- Del capítulo 7, pavimentos, se realizarán aislamiento térmico de suelos, y colocación de solados.
- Del capítulo 11, calefacción y A.C.S. instalación de termo eléctrico para la producción de A.C.S.
- Del capítulo 12, pinturas, aplicación de pintura de paramentos interiores.
- Del capítulo 13, urbanización, realización de rampa en el acceso principal.
- Del capítulo 14, varios, las actuaciones necesarias en seguridad y salud para la ejecución de las obras, la gestión de residuos y el control de calidad de las obras a ejecutar en esta separata.
- Del capítulo 15, ampliación de obras, a petición de la propiedad y para una correcta finalización de las obras, se realizarán las siguientes obras:
 - o Se colocarán varadillas de protección en las escales del acceso de la fachada posterior y en el acceso principal, para evitar accidentes en la vía pública, Carretera Villodrigo.
 - o Las escaleras se pavimentarán con hormigón impreso y se forrarán los frontales con chapa de acero corten.
 - o Se colocará tablero de madera sobre la estructura de madera de apoyo de los fasos techos de cocina y aseos.
 - o Se colocará iluminación interior con LED.
 - o Se realizarán aceras de protección en el perímetro de la edificación.
 - o Se realizará una limpieza de la totalidad de las obras después de su finalización.

3.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

3.1.- CRITERIOS URBANISTICOS.

Los establecidos por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos, aprobadas definitivamente por orden de 15 de abril de 1996, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León y publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León de 9 de mayo de 1996.

3.2.- CRITERIOS FUNCIONALES Y FORMALES.

El diseño del proyecto obedece a las necesidades planteadas por el promotor de las obras, consistentes en la rehabilitación y ampliación del almacén municipal.

La nueva edificación se ha diseñado para un uso múltiple, como una dotación urbanística para uso y disfrute de la población de la localidad.

Con la realización de esta edificación no solo se crea una nueva dotación urbanística para el municipio, también se rehabilitará un edificio ubicado en el casco urbano de la localidad, que se encuentra en desuso y estado de ruina.

3.3.- CRITERIOS CONSTRUCTIVOS Y TECNICOS.

Son requisitos básicos los relativos a la *funcionalidad, seguridad y habitabilidad*. Se establecen estos requisitos con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, debiendo las obras proyectadas, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan estos requisitos básicos.

Requisitos básicos relativos a la funcionalidad:

1. *Utilización*, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el proyecto.

El diseño y dimensiones de todos los elementos y espacios privativos que componen la edificación se ajustan a las especificaciones de las *Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal*.

2. *Accesibilidad*, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y circulación en los términos previstos en su normativa específica.

De conformidad con el artículo 2 de la *Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León*, el edificio objeto del presente Proyecto no está dentro del ámbito de aplicación de la Ley, pues se trata de una edificación de uso almacén cuyo uso no implica concurrencia pública

3. *Acceso a los servicios de telecomunicación*, audiovisuales y de información de acuerdo con los establecidos en su normativa específica.

De conformidad con el artículo 2 del *Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación*, el edificio objeto del presente Proyecto no está dentro del ámbito de aplicación, pues se trata de una edificación de uso almacén no acogida en régimen de propiedad horizontal.

Requisitos básicos relativos a la seguridad

1. *Seguridad estructural*, de tal forma que no se produzcan en la obra, o partes de la misma, daños que tengan su origen o afecten a los elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad.

Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar y diseñar el sistema estructural para la edificación son principalmente: resistencia mecánica y estabilidad, seguridad, durabilidad, economía, facilidad constructiva y modulación.

2. *Seguridad en caso de incendio*, de tal forma que las condiciones urbanísticas de los espacios exteriores cumplan las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción de incendios.

Condiciones urbanísticas: el edificio es de fácil acceso para los bomberos. El espacio exterior inmediatamente próximo al edificio cumple las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción de incendios.

Todos los elementos estructurales serán resistentes al fuego durante un tiempo superior al exigido.

El acceso desde el exterior de la fachada está garantizado, y los huecos cumplen las condiciones de separación.

No se produce incompatibilidad de usos, y no se prevén usos atípicos que supongan una ocupación mayor que la del uso normal.

No se colocará ningún tipo de material que por su baja resistencia al fuego, combustibilidad o toxicidad pueda perjudicar la seguridad del edificio o la de sus ocupantes.

3. *Seguridad de utilización*, de tal forma que el uso normal no suponga riesgo de accidente para las personas.

La configuración de los espacios, los elementos fijos y móviles que se instalen en el edificio, se han proyectado de tal manera que puedan ser usados para los fines previstos dentro de las limitaciones de uso, sin que suponga riesgo de accidentes para los usuarios del mismo.

Requisitos básicos relativos a la habitabilidad

1. *Higiene, salud y protección del medio ambiente*, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad, y que no se deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

La edificación proyectada dispone de los medios que impiden la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, y dispone de medios para impedir su penetración o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños.

La edificación proyectada dispondrá de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ella de forma acorde con el sistema público de recogida.

La edificación proyectada dispondrá de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del agua.

La edificación proyectada dispondrá de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas de forma independiente con las precipitaciones atmosféricas.

2. *Protección frente al ruido*, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

Dado el uso del edificio no se requiere protección frente al ruido.

3. *Ahorro de energía y aislamiento térmico*, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

Dado el uso del edificio no se requiere protección frente al ruido.

3.4.- CRITERIOS ECONOMICOS.

La inversión en esta separata será de 23.471,48 € + 4.929,01 € (21% IVA), con un total de 28.400,49 €, siendo esta cantidad el presupuesto de licitación de la misma.

4.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA URBANISTICA.

4.1.- REGIMEN URBANISTICO APLICABLE.

El régimen urbanístico aplicable a este proyecto, es el determinado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos, aprobadas definitivamente por Orden de 15 de abril de 1996, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León y publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León de 9 de mayo de 1996.

4.2.- CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO.

Las obras se realizarán en el casco urbano de la localidad de Valles de Palenzuela (Burgos),

siendo de aplicación las Ordenanza para de edificación para Cascos Urbanos de la N.S.P.

4.3.- ADECUACION DEL PROYECTO A LOS PARAMETROS REGULADOS EN LA NORMA URBANISTICA.

Parámetro	Referencia a Planeamiento	Parámetro / Valor de Planeamiento
Ámbito	Art. 10.	<p>El ámbito de aplicación de la Ordenanza de Edificación de Casco Urbano corresponde al conjunto edificado tradicional de los núcleos de población identificable con el asentamiento originario.</p> <p>Se considerarán como pertenecientes a este ámbito de ordenanza las parcelas pertenecientes a manzanas consolidadas en más del 75% de su superficie, bien por edificaciones bien por espacios libres de parcelas vinculados efectivamente por el uso a dichas edificaciones, así como aquellas parcelas pertenecientes a las áreas homogéneas de Merindades y Demanda formadas por edificaciones dispersas.</p> <p>La parcela y la edificación se encuentran dentro de este ámbito.</p>
Dimensiones mínimas de parcela.	Art. 11.	<p>I. De 100 m² o la catastral existente, en manzanas cerradas o manzanas lineales, en el caso de parcelas para edificación entre medianeras.</p> <p>II. De 300 m² o la catastral existente, en manzanas de viviendas aisladas o en espacios urbanos tradicionales formados por viviendas con huertos o jardines más o menos agrupadas.</p> <p>III. Las parcelas podrán ser menores sólo en caso de edificación preexistente, que se reforma o sustituye, y en el caso de solares vacíos sin posibilidad de ampliación, si coincide con la catastral existente. Cuando se definan nuevas parcelas éstas nunca podrán tener un frente de fachada a calle menor de 6 m.</p> <p>La catastral existente. Cumple.</p>
Alineaciones	Art. 12.	<p>Se entienden por alineaciones las líneas de separación entre el espacio edificable o vinculado a la edificación y el espacio público no edificable.</p> <p>Las alineaciones serán las definidas por la edificación existente, mientras no sean modificadas por el planeamiento municipal. El plano de las fachadas o de las tapias y cierres de parcela se ajustará a la alineación definida por la calle. Si existieren soportales la nueva edificación respetará y se ajustará a esa forma tipológica. Los locales en Planta Baja habrán de adecuarse al diseño de fachada evitándose bajeras continuas sin tratar.</p> <p>En el ámbito de aplicación de esta Ordenanza y en todas las áreas homogéneas definidas, salvo aquellas en las que prevalece la forma de agrupación de edificaciones aisladas -Merindades y Demanda-, la fachada a frente público de la nueva edificación coincidirá con la alineación exterior al menos en el 50% del frente total de la fachada y en toda su altura, salvo en los casos en que la tipología tradicional contemple retranqueos en la planta primera que se justificarán adecuadamente.</p> <p>Dentro de ese porcentaje no contabilizarán los paños de fachada correspondientes a porches u otros elementos análogos.</p> <p>Sólo se permitirán los retranqueos de la edificación, o los retranqueos de partes de la edificación, que se adapten a las formas tradicionales de ocupación de parcela.</p> <p>(Ver Anexo 2.1. Resumen de conceptos y variables 6)</p> <p>En todos los casos no se superará el fondo máximo edificable de 20 metros medido desde la alineación, definido en el Anexo 2.1 de</p>

		<p>las presentes Normas, y que el cierre de la parcela se conciba como elemento de fachada, es decir, con las formas, materiales y colores que en su contexto correspondan.</p> <p>Como se expresa en el art. 8°, los Ayuntamientos deberán en cada caso determinar la alineación y rasante oficiales y especificar el alcance de la urbanización, con el fin de garantizar la consecución del viario público adecuado.</p> <p>Se conservan las alineaciones de la edificación a la que se sustituye, ampliándose la superficie construida en el nuevo edificio, por necesidad del programa.</p>
Cuerpos volados	Art. 13.	<p>Los cuerpos volados y salientes de fachada serán menores de 1/10 de la anchura de la calle, no pudiendo nunca supera 0,90 m.</p> <p>IV. Arlanzón, Arlanza: Se podrán realizar cuerpos volados según las disposiciones tradicionales con una longitud máxima de 2/3 de la fachada.</p> <p>No se realizan vuelos.</p>
Ocupación máxima	Art. 14.	<p>La ocupación máxima de parcelas por nuevas edificaciones en Cascos Urbanos será:</p> <ul style="list-style-type: none"> -En manzanas cerradas (que son las formadas mayoritariamente por construcciones adosadas con fachadas interiores sobre patios de manzana o similares), la ocupación máxima será del 80%, con un fondo máximo edificable de 20 m. - En manzanas lineales (que son las formadas por construcciones adosadas con fachada a dos calles), la ocupación máxima será del 100% si el fondo de manzana es menor de 20 m., y del 85% cuando éste sea mayor de 20 m., configurando el 15% restante un patio interior o de luces. - En manzanas formadas por edificaciones aisladas la ocupación máxima será del 60%. - En todos los casos y para las parcelas catastrales existentes menores de 100 m² la ocupación en Planta Baja y plantas elevadas podrá alcanzar el 100%, respetándose los fondos edificables máximos en las plantas elevadas y, siempre, las servidumbres correspondientes. <p>Se ocupa el 100% de la superficie de la parcela, como la edificación a la que se sustituye, ampliándose la superficie construida en el nuevo edificio, por necesidad del programa.</p>
Alturas máximas	Art. 15.	<p>La altura máxima de la edificación, siempre que no exista planeamiento municipal que especifique las condiciones de altura en cada caso, será de planta baja y un piso, con un límite de 7 metros medidos desde la rasante de la acera o el terreno en contacto con la edificación, al alero, pudiendo sobresalir las partes de la fachada correspondientes a la cubierta y elementos singulares como chimeneas, antenas y pequeños paños del muro asociados al diseño de la cubierta del edificio (ver Anexo 2.1).</p> <p>Por otra parte, se limitará el realce de la cubierta a una altura máxima de 1 metro, medido desde la cara superior del último forjado de piso hasta el encuentro con el forjado de cubierta (ver Anexo 2.1).</p> <p>La altura máxima de cumbrera medida desde la línea inferior del alero, será de 4,5 m.</p> <p>En los casos de manzanas lineales en que exista mayor desnivel entre rasantes, la altura de referencia será la correspondiente a la rasante más alta.</p> <p>En el caso de manzanas lineales con fondo mayor de 20 m. y con gran desnivel entre las dos calles de sus fachadas, se medirá la altura de 7 m. en cada calle, con cambio de altura en la mitad del fondo edificable.</p>

		<p>Sólo se permitirán alturas mayores en construcciones dentro de áreas tradicionales consolidadas, estableciéndose la misma de conformidad con el art. 71 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Dicha altura deberá justificarse con un alzado o axonometría que incluya todas las edificaciones del entorno. No podrán considerarse como referencia de alturas la de los edificios recientes que no correspondan a edificaciones antiguas - anteriores a 1950- del casco consolidado, en su estado original y sin recrecidos.</p> <p>Se proyectan una única planta baja. En todos los casos, la altura el alero medida desde la rasante de la calle es menor a 7, 0 m y la altura de la cumbrera inferior a 4,5 m.</p>
<p>Cubiertas</p>	<p>Art. 16.</p>	<p>Las cubiertas tendrán una pendiente máxima del 45% en Merindades, Bureba Ebro y Páramos, y será de un máximo del 35% en la Demanda, Arlanzón y Arlanza. Pisuerga y Ribera de Duero. Asimismo, le respetarán las siguientes condiciones de adaptación al entorno: en Merindades. Bureba Ebro y Páramos, las cubiertas serán inclinadas y de teja árabe o similar, en colores pardos o rojizos; en Demanda las cubiertas serán de teja roja oscura tipo árabe o la tradicional del lugar; en Arlanzón y Arlanza las cubiertas serán de tejas tipo árabe o similar, en tonos terrosos o rojizos oscuros; en Pisuerga y Ribera de Duero las cubiertas serán de tejas de color similar al tradicional en tonos oscuros.</p> <p>Se prohibirán terrazas de cubierta que superen en total más del 10% de la superficie total de la cubierta, medida ésta en proyección horizontal e incluyendo la superficie correspondiente a aleros y de aquellos cuerpos volados cuya cubierta se encuentre integrada en el faldón. Del mismo modo, con arreglo a la medición anteriormente indicada, los huecos de iluminación en faldones de cubierta no sumarán una superficie mayor del 10% del total de la misma. Tampoco superarán esta superficie total los ventanales avanzados sobre la cubierta o «baburriles» que deberán retranquearse al menos 1 metro del plano de fachada, cuyos faldones serán medidos igualmente en proyección horizontal.</p> <p>Se permiten los espacios bajo-cubierta con usos análogos a los tradicionales, como trasteros, almacenes o espacios vinculados a la vivienda inferior, no permitiéndose viviendas independientes en los mismos. Los espacios bajo-cubierta no contabilizarán como planta a efectos de altura máxima permitida (B+1). En dichos espacios quedará prohibida expresamente la apertura de huecos en fachadas medianeras, hastiales o piñones, sólo estando permitidos en paramentos verticales de los espacios de bajocubierta, en aquellos núcleos en que tradicionalmente exista esta solución tipológica. La suma de las anchuras de los huecos no superará una longitud mayor de 1/6 del total de cada fachada, debiendo adaptarse en su composición a la del resto de huecos de la fachada considerada.</p> <p>Las pendientes de los faldones de la cubierta son inferiores al 35%. Se colocarán tejas mixtas similares al tipo árabe en color rojizo.</p>
<p>Sótanos y semisótanos.</p>	<p>Art. 17.</p>	<p>Se consideran sótanos los espacios construidos que tengan la totalidad de la cara inferior del forjado de techo, por debajo de la rasante.</p> <p>Se consideran semisótanos los espacios construidos en los que la totalidad de la cara inferior del forjado de techo, no sobresalga más de un metro por encima de la rasante.</p> <p>Cuando su destino sea el de garaje las rampas de acceso no</p>

		superarán pendientes del 18% y se exigirá una meseta horizontal en el frente de acceso exterior al garaje de, al menos, 4 m. de fondo. No se proyectan.
Condiciones para la integración estética.	Art. 26.	4. Arlanzón y Arlanza. a) Materiales y colores. Se utilizarán en fachadas y elementos auxiliares materiales análogos a los tradicionales del lugar: piedras naturales, revocos con colores claros o terrosos, nunca blancos vivos, y ladrillo-cara vista en paños o fragmentos de fachada, nunca en su totalidad. Fachada a espacios públicos con enfoscados en colores ocres. b) Composición de fachada. Se respetarán las disposiciones tradicionales propias de cada lugar permitiéndose los cuerpos volados. Cumple. c) Cubiertas. Serán de teja árabe o similar, en tonos terrosos o rojizos claros. La inclinación máxima será de 35%. Cumple.
Usos en suelo Urbano.	Art. 30.	Se permitirán en suelo urbano los siguientes usos: - El residencial que se considerará como el uso principal. - Solo se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar en cada parcela, entendida como edificio residencial con acceso y servicios individuales. - No podrán realizarse edificios de vivienda colectiva, es decir, aquella que disponga de acceso y servicios comunes para más de una vivienda. - Usos institucionales de equipamiento y de servicios públicos. - Usos comerciales, de servicios privados y hoteleros. Se exigirán en cada caso las instalaciones y materiales que garanticen la supresión de molestias derivadas de olores, humos, ruidos, vibraciones y peligros de propagación de incendios. - Uso industrial y de almacenaje, limitado a talleres domésticos o artesanales y a talleres o almacenes de servicio, en planta baja o en edificio exclusivo. - Uso agropecuario, garantizándose la inexistencia de peligros sanitarios o molestias para las viviendas próximas. Edificio institucional de equipamiento y de servicio público

5.- CUADRO DE SUPERFICIES.

CUADRO DE SUPERFICIES (ESTADO ACTUAL)				
		Dependencia	Sup. útil	Sup. construida
PLANTA BAJA		SALA USOS MÚLTIPLES	96,95 m ²	
		COCINA	8,85 m ²	
		ASEO 1	3,15 m ²	
		ASEO 2	1,60 m ²	
		LAVABO	3,60 m ²	
		TOTAL		114,15 m²
TOTAL			114,15 m²	143,50 m²

6.- GESTIÓN DE RESIDUOS.

Según Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de

los residuos de construcción y demolición es de aplicación para este proyecto de obra. Se adjunta Estudio de Gestión de Residuos.

7.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.

Para la redacción y diseño del presente proyecto se ha tenido en cuenta la Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras, y el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueban el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras. Se adjunta anexo justificativo de cumplimiento.

8.- SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO.

Según se establece en el Real Decreto 1627/197 de 24 de octubre de la Presidencia del Gobierno, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, es de aplicación, ya que es un proyecto de ejecución.

Se requiere de un Estudio Básico de Seguridad y Salud, ya que no se cumplen ninguno de los siguientes supuestos:

- El presupuesto de ejecución por contrata incluido en el proyecto no es igual o superior a 450.760 €.
- No se emplean a más de 20 trabajadores simultáneamente en algún momento de la ejecución de las obras.
- El volumen de mano de obra es inferior a 500 días de trabajo sumando todos los días de trabajo de todos los trabajadores.
- No es una obra de túneles, galerías, conducciones subterráneas o presas.

Se adjunta Estudio Básico de Seguridad y Salud.

Se hace constar que es preceptivo en toda obra el cumplimiento de las Normas de Seguridad y Salud en el trabajo, por lo que se pondrán todos los medios necesarios para evitar todo tipo de accidentes durante la ejecución de las obras, que puedan afectar a personas o bienes adscritos o no a las mismas.

Se evitarán en todo caso posibles accidentes a los obreros y a los peatones, en todos los lugares de la obra que se consideren peligrosos.

9.- PLAN DE OBRA.

La ejecución de las obras se realizará en una única fase, tal y como se indica en el anejo del Plan de Obra de carácter indicativo, con la previsión del tiempo y coste de los trabajos a realizar.

10.- CONTROL DE CALIDAD.

El Plan de Control de Calidad que, junto con los documentos del Proyecto, define las actuaciones encaminadas al control de la obra. Dicho control engloba las normas para realizar los ensayos.

En caso de contradicción entre lo expresado en el Plan de Control de Calidad y el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, tendrá prioridad lo establecido en este último.

Se proponen las actuaciones necesarias para asegurar la correcta ejecución de la obra, así como el cumplimiento de las prescripciones de calidades impuestas en el Pliego Prescripciones Técnicas y demás Normativas vigentes.

La Dirección Facultativa puede ordenar que se verifiquen los ensayos y análisis de materiales y unidades de obra que en cada caso resulten pertinentes y los gastos que se originen serán de cuenta del Contratista hasta un importe máximo de 1 por ciento del presupuesto de la obra.

Asimismo, se considera que aquellas unidades de obra que aparecen determinadas en los Cuadros de Precios de este proyecto y el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares relativos aspectos de control e instrumentación deberán ser ejecutadas por el Contratista de las Obras si así lo ordena la Dirección de las mismas a los Precios de contrato que se establezcan tras la licitación.

Será de aplicación la Normativa Técnica vigente nacional.

Se adjunta programa de control de calidad y valoración de las actuaciones de control previsto.

11.- PRESUPUESTOS.

Todos los precios se han obtenido de los actualmente vigentes en el mercado en cuanto a materiales, mano de obra y maquinaria se refiere. De su aplicación a las mediciones efectuadas se han obtenido los siguientes presupuestos:

Presupuesto de Ejecución Material: 19.723,93 €.

Gastos generales (13%): 2.564,11 €.

Beneficio industrial (6%): 1.183,44 €.

Presupuesto por contrata: 23.471,48 €.

IVA (21%): 4.929,01 €.

Presupuesto de Base de Licitación: 28.400,49 €.

La cuantía económica de esta separata asciende a la cantidad de VEINTITRÉS MIL, CUATROCIENTOS SETENTA Y UN EUROS, CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS, 23.471,48 € (presupuesto por contrata) + 4.929,01 € (21% IVA), siendo esta cantidad la que tiene asignada el Ayuntamiento en los presupuestos municipales anuales, para la realización del edificio de usos múltiples que tiene proyectado construir.

12.- PLAZO DE EJECUCIÓN Y GARANTÍA.

El plazo de ejecución de las obras se establece en TRES MESES (90 días) y el plazo de garantía será de UN AÑO a partir del momento en que tenga lugar la recepción de las obras.

13.- CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA.

Al ser el valor estimado del presente proyecto de obras inferior a 500.000,00 €, no será requisito necesario la exigencia de clasificación al contratista adjudicatario de las mismas, tal como prescribe el artículo 11 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (modificado por el Real Decreto 773/2015).

En virtud del artículo 77, de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, no es necesario que se establezca la clasificación del contratista de las obras en el proyecto, ya que su valor estimado es inferior a 500.000 €, por lo que no se propone clasificación del contratista.

De todos los modos, si el Órgano de Contratación lo estima oportuno determinar una clasificación para verificar la solvencia económica, financiera y técnica del contratista, esta clasificación sería:

Objeto del contrato:

Presupuesto Base de Licitación: 28.400,49 €

Plazo Previsto de Ejecución de las Obras: 3 meses

Anualidad media: 28.400,49 €

Clasificación:

Grupo C: EDIFICACIONES

Subgrupo 6: Pavimentos, solados y alicatados.

Categoría 1 (>150.000€)

14.- REVISION DE PRECIOS.

Según se establece en el artículo, 103 la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y de conformidad con lo previsto en el Real Decreto al que se refieren los artículos 4 y 5 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, en el contrato de las obras recogidas en el presente proyecto no tendría lugar la revisión de precios

15.- DECLARACIÓN DE OBRA COMPLETA.

En cumplimiento del artículo 125 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, se hace constar aquí de forma expresa que el presente proyecto se refiere a una obra completa, pues incluye todos elementos necesarios para su adecuado funcionamiento.

16.- PRESUPUESTO DE OBRAS EJECUTADOS POR LA ADMINISTRACIÓN.

De acuerdo con el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, el presupuesto del presente proyecto está descompuesto en tres partes, de materiales, maquinaria y mano de obra, en los que se detalla de forma unitaria la repercusión de los tres conceptos señalados en cada una de las unidades de obra, todo ello de acuerdo con el cuadro de precios descompuestos de las mismas que contiene el proyecto.

17.- DIVISIÓN POR LOTES DEL OBJETO DEL CONTRATO.

Según se establece en el artículo 99, de la Ley de Contratos del Sector Público, siempre que la naturaleza o el objeto del contrato lo permitan, deberá preverse la realización independiente de cada una de sus partes mediante su división en lotes, no obstante, el órgano de contratación podrá no dividir en lotes el objeto del contratado, cuando existan motivos validos pare ello.

Dadas las características y cuantía de las obras proyectadas, no se considera conveniente la división por lotes, porque se dificultaría la correcta ejecución de las mismas, desde un punto de vista técnico.

La realización de las obras por más de un contratista, dificultaría la coordinación y cumplimiento de plan de obras previsto. Esto conllevaría un aumento en el plazo de ejecución y en el coste de las obras, por lo que se aconseja la no división por lotes de las obras a realizar.

18.- ESTUDIO GEOTÉCNICO.

Debido a la naturaleza y simplicidad de las obras proyectadas, no se prevé la transmisión de cargas excesivas sobre el terreno y dado que el terreno es sensiblemente horizontal, y no se proyecta la realización de desmontes o terraplenes, se puede considerar que el terreno es idóneo para la realización de las obras proyectadas y que no se sobrepasará la tensión admisible del mismo.

La Dirección Facultativa puede ordenar la realización de un Estudio Geotécnico en base a los condicionantes y circunstancias que puedan surgir durante la ejecución de las obras, debido a modificaciones de las condiciones de partida del proyecto, a las características y composición del terreno, posibilidad de asientos diferenciales, altura excesiva del nivel freático, etc.

19.- ARQUEOLIGÍA.

Una vez analizada la información disponible, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos, se concluye que no existen yacimientos arqueológicos inventariados.

El hallazgo de restos arqueológico o de elementos de interés, supondrá la paralización inmediata del proceso de ejecución y deberá ser puesto en conocimiento de la Dirección Facultativa de las obras.

20.- TOPOGRAFIA Y CARTOGRAFIA.

El proyecto se ha desarrollado partiendo, como cartografía base, la existente en la Dirección General del Catastro, y ha sido recogida en la documentación gráfica del proyecto. Se ha utilizado como sistema de referencia la Proyección Universal Transversal de Mercator (ETRS89),

Las coordenadas, cotas y dimensiones de la zona de intervención recogidas en este proyecto son aproximadas, debiendo de ser estas verificadas en obra mediante el replanteo.

21.- CONCLUSIÓN.

Se considera el presente Proyecto suficientemente detallado y válido en consecuencia, para la ejecución y abono de la obra, por lo que se da por terminado, sometiéndolo a la aprobación de los organismos oportunos.

Burgos, mayo de 2024

El promotor

El arquitecto

2. Memoria Constructiva

- 1. Sustentación del edificio**
 - 1.1. Grado de incidencia
- 2. Sistema estructural**
 - 2.1. Procedimientos y métodos empleados para todo el sistema estructural
 - 2.2. Cimentación
 - 2.3. Estructura portante
 - 2.4. Estructura horizontal
- 3. Sistema envolvente**
 - 3.1. Subsistema Fachadas
 - 3.2. Subsistema Cubiertas
 - 3.3. Subsistema Paredes en contacto con espacios no habitables
 - 3.4. Subsistema Suelos
 - 3.5. Subsistema Medianeras
- 4. Sistema de compartimentación**
- 5. Sistemas de acabados**
 - 5.1. Revestimientos exteriores
 - 5.2. Revestimientos interiores
 - 5.3. Solados
 - 5.4. Cubierta
 - 5.5. Otros acabados
- 6. Sistemas de acondicionamiento e instalaciones.**
 - 6.1. Subsistema de Protección contra Incendios
 - 6.2. Subsistema de Pararrayos
 - 6.3. Subsistema de Electricidad
 - 6.4. Subsistema de Alumbrado
 - 6.5. Subsistema de Fontanería
 - 6.6. Subsistema de Evacuación de residuos líquidos y sólidos
 - 6.7. Subsistema de Ventilación
 - 6.8. Subsistema de Telecomunicaciones
 - 6.9. Subsistema de Instalaciones Térmicas del edificio
 - 6.10. Subsistema de Energía Solar Térmica
 - 6.11. Subsistema Ascensor
- 7. Equipamiento**

CTE	2. Memoria Constructiva
------------	--------------------------------

1. Sustentación del edificio

Justificación de las características del suelo y parámetros a considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación.

No se modifican el sistema de sustentación existente en la edificación. La intervención prevista realizara en el portal de acceso de la edificación no modifica las cuantías de las cargas actuales que afectan a la sustentación del edificio.

Este DB se aplica exclusivamente a la cimentación del ascensor que es de nueva ejecución.

1.1. Bases de cálculo

Método de cálculo El dimensionado de secciones se realiza según la Teoría de los Estados Límites Últimos (apartado 3.2.1 DB-SE) y los Estados Límites de Servicio (apartado 3.2.2 DB-SE). El comportamiento de la cimentación debe comprobarse frente a la capacidad portante (resistencia y estabilidad) y la aptitud de servicio.

Verificaciones Las verificaciones de los Estados Límites están basadas en el uso de un modelo adecuado para al sistema de cimentación elegido y el terreno de apoyo de la misma.

Acciones Se ha considerado las acciones que actúan sobre el edificio soportado según el documento DB-SE-AE y las acciones geotécnicas que transmiten o generan a través del terreno en que se apoya según el documento DB-SE en los apartados (4.3 - 4.4 – 4.5).

1.2. Estudio geotécnico

Generalidades El análisis y dimensionamiento de la cimentación exige el conocimiento previo de las características del terreno de apoyo, la tipología del edificio previsto y el entorno donde se ubica la construcción.

Datos estimados Terreno compacto sin nivel freático.y edificaciones colindantes.

Tipo de reconocimiento Topografía del terreno plana En base a un reconocimiento del terreno se trata de un suelo compacto con una profundidad estimada de 3 m.

Parámetros geotécnicos estimados		
	Cota de cimentación	- 0,50 m.
	Estrato previsto para cimentar	Gravas arenosas con arcillas
	Nivel freático	Desconocido. Estimado > 4,00 m.
	Coefficiente de permeabilidad	$K_s = 10^{-4}$ cm/s
	Tensión admisible considerada	0,20 N/mm ²
	Peso específico del terreno	$\gamma = 19$ kN/m ³
	Angulo de rozamiento interno del terreno	$\varphi = 35^\circ$
	Coefficiente de empuje en reposo	
	Valor de empuje al reposo	
	Coefficiente de Balasto	

2. Sistema estructural

Se establecen los datos y las hipótesis de partida, el programa de necesidades, las bases de cálculo y procedimientos o métodos empleados para todo el sistema estructural, así como las características de los materiales que intervienen.

2.1. Procedimientos y métodos empleados para todo el sistema estructural

El proceso seguido para el cálculo estructural es el siguiente: primero, determinación de situaciones de dimensionado; segundo, establecimiento de las acciones; tercero, análisis estructural; y cuarto dimensionado. Los métodos de comprobación utilizados son el de *Estado Límite Ultimo* para la resistencia y estabilidad, y el de *Estado Límite de*

Servicio para la aptitud de servicio. Para más detalles consultar la *Memoria de Cumplimiento del CTE*, Apartados SE 1 y SE 2.

2.2. Cimentación

Datos e hipótesis de partida	Terreno de topografía plana con unas características geotécnicas adecuadas para una cimentación de tipo superficial, con el nivel freático muy por debajo de la cota de cimentación, y no agresivo.
Programa de necesidades	Edificación sin sótano. No se proyectan sistemas de contención.
Bases de cálculo	El dimensionado de secciones se realiza según la Teoría de los Estados Límites Últimos y los Estados Límites de Servicio. El comportamiento de la cimentación debe comprobarse frente a la capacidad portante (resistencia y estabilidad) y la aptitud de servicio.
Descripción constructiva	<p>Por las características del terreno se adopta una cimentación de tipo superficial. La cimentación se proyecta mediante zapata corrida rígida de hormigón armado. Se determina la profundidad del firme de la cimentación a la cota -0,750 m., siendo ésta susceptible de ser modificada por la dirección facultativa a la vista del terreno.</p> <p>Se harán las excavaciones hasta las cotas apropiadas, rellenando con hormigón en masa HM-20 todos los pozos negros o anomalías que puedan existir en el terreno hasta alcanzar el firme. Para garantizar que no se deterioren las armaduras inferiores de cimentación, se realizará una base de hormigón de limpieza en el fondo de las zanjas y zapatas de 10 cm. de espesor.</p> <p>La excavación se ha previsto realizarse por medios manuales. Los perfilados y limpiezas finales de los fondos se realizarán a mano. La excavación se realizará por puntos o bataches en aquellas zonas que así lo considere la dirección facultativa.</p> <p>Se procederá al entibado de las tierras siempre que la excavación se realice a más de 1,30 m. de profundidad.</p>
Características de los materiales	Hormigón armado HA-25, acero B500S para barras corrugadas y acero B500T para mallas electrosoldadas.

Se ha ejecutado en la primera fase.

2.3. Estructura portante

Datos e hipótesis de partida	El diseño de la estructura ha estado condicionado al programa funcional a desarrollar a petición de la propiedad, sin llegar a conseguir una modulación estructural estricta. Ambiente no agresivo a efectos de la durabilidad.
Programa de necesidades	Edificación de pequeñas dimensiones, sin juntas estructurales.
Bases de cálculo	El dimensionado de secciones se realiza según la teoría de los <i>Estados Límites</i> de la Instrucción EHE, utilizando el <i>Método de Cálculo en Rotura</i> . Análisis de solicitaciones mediante un cálculo espacial en 3 dimensiones por métodos matriciales de rigidez.
Descripción constructiva	<p>Muros resistentes de fábrica de termo-arcilla.</p> <p>Se realizarán zunchos de hormigón armado sobre los muros de carga para el apoyo de los forjados.</p>
Características de los materiales	<p>Muro de carga de fábrica de termo-arcilla de resistencia a la compresión de 40 N/mm².</p> <p>Hormigón armado HA-25, acero AP500S para barras corrugadas y acero B500T para mallas electrosoldadas.</p>

Se ha ejecutado en la segunda fase.

2.4. Estructura horizontal

Datos e hipótesis de partida	El diseño de la estructura ha estado condicionado al programa funcional a desarrollar a petición de la propiedad, sin llegar a conseguir una modulación estructural estricta. Los forjados se realizarán mediante chapa de acero plegada.
Programa de necesidades	La estructura proyectada no requiere de juntas de dilatación.
Bases de cálculo	El dimensionado de secciones se realiza según la teoría de los <i>Estados Límites</i> de la Instrucción EHE. El método de cálculo de los forjados se realiza mediante los valores eficaces del perfil empleado aportados por el fabricante.
Descripción constructiva	Forjados inclinados de cubierta realizados con estructura de acero laminado, mediante cerchas y correas. Se colocará panel sándwich de madera con aislamiento.
Características de los materiales	Acero laminado S-275-JR en cerchas y correas.

Se ha ejecutado en la segunda fase.

3. Sistema envolvente

Definición constructiva de los distintos subsistemas de la envolvente del edificio relacionados en la Memoria Descriptiva, con descripción de su comportamiento frente a las acciones a las que está sometido (peso propio, viento, sismo, etc.), frente al fuego, seguridad de uso, evacuación de agua y comportamiento frente a la humedad, aislamiento térmico y sus bases de cálculo.

Definición del aislamiento térmico de dichos subsistemas, la demanda energética máxima prevista del edificio para condiciones de verano e invierno y su eficiencia energética en función del rendimiento energético de las instalaciones proyectadas según el Apartado 6 de *Subsistema de acondicionamiento e instalaciones*.

3.1. Subsistema Fachadas

Elemento M1: Fachadas a exterior

Elemento M1: Fachadas a exterior	
Definición constructiva	<p>Las fachadas se realizan mediante fábrica de bloques de termo-arcilla, de 24 cm. de espesor y pilastras de 50 cm. Este muro será revestido en el interiormente con enfoscado de mortero de cemento hidrófugo de 1,5 cm. de espesor, aislamiento térmico, trasdosado interior de hoja de ladrillo tabicón o placa de yeso laminado. Los acabados se describen en el Apartado 5.</p> <p>Todos los ladrillos irán recibidos con mortero de cemento CEM II/B-P 32,5 N con una dosificación de 1:6 (M-40).</p> <p>Para los huecos se utilizarán carpinterías de PVC, con doble acristalamiento con luna exterior de baja emisividad.</p>
Comportamiento y bases de cálculo del elemento M1 frente a:	
Peso propio	Acción permanente según DB SE-AE, anexo a la memoria
Viento	Acción variable según DB SE-AE: anexo a la memoria
Sismo	Acción accidental según DB SE-AE: anexo a la memoria
Fuego	Propagación exterior según DB-SI: anexo a la memoria
Seguridad de uso	Riesgo de caídas en ventanas según DB-SU: anexo a la memoria
Evacuación de agua	No es de aplicación.

Comportamiento frente a la humedad	Protección frente a la humedad según DB HS 1: anexo a la memoria
Aislamiento acústico	Protección contra el ruido según DB HR, anexo a esta memoria.
Aislamiento térmico	Limitación de la demanda energética según DB HE 1: anexo a la memoria

Se ha ejecutado en su totalidad.

3.2. Subsistema Cubierta

Elemento C1: Cubierta a exterior

Elemento C1: Cubierta a exterior	
Definición constructiva	Cubierta inclinada con pendientes del 30%. Los faldones de cubierta se construirán con panel sándwich con panel de madera aglomerada superior, panel de madera vista inferior y aislamiento interior, apoyados sobre estructura de correas metálicas. Teja cerámica mixta colocada sobre rástreles, primario y secundario, con lamina de impermeabilización intermedia y proyección poliuretano proyectado con una densidad mínima de 35 kg/m ³ de 3 cm sobre los paneles sándwich. Los acabados interiores se describen en el Apartado 5. Se proyectan huecos.
Comportamiento y bases de cálculo del elemento C1 frente a:	
Peso propio	Acción permanente según DB SE-AE, anexo a esta memoria.
Nieve	Acción variable según DB SE-AE, anexo a esta memoria.
Viento	Acción variable según DB SE-AE, anexo a esta memoria.
Sismo	Acción accidental según DB SE-AE, anexo a esta memoria.
Fuego	Propagación exterior según DB-SI, anexo a esta memoria.
Seguridad de uso	No es de aplicación.
Evacuación de agua	Evacuación de aguas DB HS 5, anexo a esta memoria.
Comportamiento frente a la humedad	Protección frente a la humedad según DB HS 1, anexo a esta memoria.
Aislamiento acústico	Protección contra el ruido según DB HR, anexo a esta memoria.
Aislamiento térmico	Limitación de la demanda energética según DB HE 1, anexo a esta memoria.

Se ha ejecutado en la segunda fase.

3.3. Subsistema Paredes en contacto con espacios no habitables

No se proyectan

3.4. Subsistema Suelos

Elemento S1: Suelo en contacto con el terreno

Elemento S1: Suelo en contacto con el terreno	
Definición constructiva	Suelo de la edificación, sobre la superficie del terreno, capa de 20 cm. de enchado de grava filtrante, una lámina impermeabilizante de caucho reciclado, aislamiento térmico con panel de poliestireno extruido y solera de hormigón armado de 15 cm. de espesor. Los acabados se describen en el Apartado 5. Espesor total 44 cm. incluido pavimento de acabado.
Comportamiento y bases de cálculo del elemento S1 frente a:	

Peso propio	Acción permanente según DB SE-AE: anexo a esta memoria.
Viento	No es de aplicación.
Sismo	No es de aplicación.
Fuego	No es de aplicación.
Seguridad de uso	No es de aplicación.
Evacuación de agua	No es de aplicación.
Comportamiento frente a la humedad	Protección frente a la humedad según DB HS 1: anexo a esta memoria.
Aislamiento acústico	No es de aplicación.
Aislamiento térmico	Limitación de la demanda energética según DB HE 1: anexo a esta memoria.

Se ha ejecutado en la primera fase.

3.5. Subsistema Medianeras

Elemento M3: Medianera

	Elemento M3: Medianera
Definición constructiva	No se proyectan

4. Sistema de compartimentación

Definición de los elementos de compartimentación relacionados en la Memoria Descriptiva con especificación de su comportamiento ante el fuego y su aislamiento acústico y otras características que sean exigibles, en su caso.

Se entiende por partición interior, conforme al "Apéndice A: Terminología" del DB HE 1, el elemento constructivo del edificio que divide su interior en recintos independientes. Pueden ser verticales u horizontales.

Partición 1: Tabiquería divisoria interior

	Partición 2: Tabiquería divisoria interior
Descripción constructiva	Partición realizada con tabicón de ladrillo hueco doble de 7 cm. (Ladrillo H2 ^a - 24x11,5x7 – R 50). Ancho total 10 cm. con acabados. Los acabados se describen en el Apartado 5. Los ladrillos irán recibidos con mortero de cemento CEM II/B-P 32,5 N con una dosificación de 1:6 (M-40).
	Comportamiento de la partición 2 frente a:
Aislamiento acústico	Protección contra el ruido según DB HR, anexo a esta memoria.

Se ha ejecutado en la tercera fase.

5. Sistemas de acabados

Se indican las características y prescripciones de los acabados de los paramentos descritos en la Memoria Descriptiva a fin de cumplir los requisitos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

5.1. Revestimientos exteriores

	Revestimiento exterior 1
Descripción	Revoco monocapa tipo Cotegran NG de Texsa Morteros, acabado raspado de 1,5 cm. de espesor, en medianerías vistas
	Requisitos:

Funcionalidad	No es de aplicación.
Seguridad	Reacción al fuego y propagación exterior según DB SI 2, anexo a esta memoria.
Habitabilidad	Protección frente a la humedad según DB HS 1, anexo a esta memoria.

Se ha ejecutado en la tercera fase.

5.2. Revestimientos interiores

Revestimiento interior 1	
Descripción	Guarnecido y enlucido de yeso de 15 mm. de espesor en paredes de ladrillo en sala de usos múltiples. Acabado final con pintura plástica lisa mate lavable de 1ª calidad, acabado aterciopelado, en blanco o pigmentada en tonos pastel.
Requisitos de	
Funcionalidad	No es de aplicación.
Seguridad	Reacción al fuego y propagación interior según DB SI 1: clase de reacción al fuego A1 y A1 _{FL} .
Habitabilidad	No es de aplicación.

Revestimiento interior 2	
Descripción	Placa de yeso laminado de 15 mm. de espesor en paredes de cerramiento exterior en sala de usos múltiples. Acabado final con pintura plástica lisa mate lavable de 1ª calidad, acabado aterciopelado, en blanco o pigmentada en tonos pastel.
Requisitos de	
Funcionalidad	No es de aplicación.
Seguridad	Reacción al fuego y propagación interior según DB SI 1: clase de reacción al fuego A1 y A1 _{FL} .
Habitabilidad	No es de aplicación.

Revestimiento interior 3	
Descripción	Alicatado con gres cerámico de 1ª calidad, color a decidir por la Dirección Facultativa, recibido con cemento cola, en cuartos húmedos.
Requisitos:	
Funcionalidad	No es de aplicación.
Seguridad	Reacción al fuego y propagación interior según DB SI 1, anexo a esta memoria.
Habitabilidad	No es de aplicación.

Revestimiento interior 3	
Descripción	Barnizado ignífugo de estructura vista de madera en techo de accesos y cubierta.
Requisitos de	
Funcionalidad	No es de aplicación.
Seguridad	Reacción al fuego y propagación interior según DB SI 1: clase de reacción al fuego A1 y A1 _{FL} .
Habitabilidad	No es de aplicación.

Se ha ejecutado en la tercera fase.

5.3. Solados

Solado 1 interior	
Descripción	Pavimento de baldosas de gres porcelánico Clase 1 en todas las dependencias interiores.
Requisitos de	
Funcionalidad	No es de aplicación.
Seguridad	Reacción al fuego y propagación interior según DB SI 1: clase de reacción al fuego A1 y A1 _{FL} . Seguridad de utilización según DB SU 1: clase de resbaladicidad 1.
Habitabilidad	No es de aplicación.

Solado 2 interior	
Descripción	Pavimento de baldosas de gres porcelánico antideslizante Clase 2 en las zonas de acceso en el exterior y cuartos húmedos.
Requisitos de	
Funcionalidad	No es de aplicación.
Seguridad	Reacción al fuego y propagación interior según DB SI 1: clase de reacción al fuego A1 y A1 _{FL} . Seguridad de utilización según DB SU 1: clase de resbaladicidad 2.
Habitabilidad	No es de aplicación.

Se ejecutan en esta fase

5.4. Cubierta

Cubierta 1	
Descripción	Material de acabado de la cubierta de teja cerámica mixta vista de color rojo.
Requisitos de	
Funcionalidad	No es de aplicación.
Seguridad	Reacción al fuego y propagación exterior según DB SI 2: clase de reacción al fuego B _{ROOF} (t1).
Habitabilidad	Protección frente a la humedad DB HS 1: la pendiente y solape de las tejas aseguran la impermeabilidad.

Se ha ejecutado en la segunda fase.

5.5. Otros acabados

6. Sistemas de acondicionamiento e instalaciones

Se indican los datos de partida, los objetivos a cumplir, las prestaciones y las bases de cálculo para cada uno de los subsistemas siguientes:

1. Protección contra incendios, anti-intrusión, pararrayos, electricidad, alumbrado, ascensores, transporte, fontanería, evacuación de residuos líquidos y sólidos, ventilación, telecomunicación, etc.
2. Instalaciones térmicas del edificio proyectado y su rendimiento energético, suministro de combustibles, ahorro de energía e incorporación de energía solar térmica o fotovoltaica y otras energías renovables.

6.1. Subsistema de Protección contra Incendios

Datos de partida Según anexo de cumplimiento DB SI

6.2. Subsistema de Pararrayos

Datos de partida No se prevé. No es necesario.

6.3. Subsistema de Electricidad

Datos de partida Según anexo de cumplimiento REBT.

6.4. Subsistema de Alumbrado

Datos de partida Según anexo de cumplimiento DB SUA 4. Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada y cumplimiento DB HE 3. Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación.

6.5. Subsistema de Fontanería

Datos de partida Según anexo de cumplimiento DB HS 4. Suministro de agua

6.6. Subsistema de Evacuación de residuos líquidos y sólidos

Datos de partida Según anexo de cumplimiento DB HS 2. Recogida y evacuación de residuos y cumplimiento DB HS 5. Evacuación de aguas residuales

6.7. Subsistema de Ventilación

Datos de partida Según anexo de cumplimiento DB HS 3. Calidad del aire interior

6.8. Subsistema de Telecomunicaciones

Datos de partida Según anexo memoria instalaciones

6.9. Subsistema de Instalaciones Térmicas del edificio

Datos de partida Según anexo memoria instalaciones

6.10. Subsistema de Energía Solar Térmica

Datos de partida No es necesario.

6.11. Subsistema Ascensor

Datos de partida No es necesario.

Se ejecutan parcialmente en esta fase

7. Equipamiento

7.1. Baños y Aseos

Según documentación gráfica y estado de mediciones.

7.2. Cocina

Según documentación gráfica y estado de mediciones.

No se ejecuta en esta fase

Burgos, mayo de 2024

J. Carlos Gutiérrez Robles
Arquitecto

3. Presupuesto

N.ºOrd	Descripción	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
11	CALEFACCIÓN Y A.C.S								
11.03	ud Termo eléctrico de 15 l., i/lámpara de control, termómetro, termostato exterior regulable de 35º a 60º, válvula de seguridad instalado con llaves de corte y latiguillos, sin incluir conexión eléctrica.								
	Cocina	1				1,00			
	Total partida 11.03 €						1,00	289,97	289,97
	Total partida 11.03 €							289,97	289,97
	Total capítulo 11 (Euros)								289,97
	Total capítulo 11 (Euros)								289,97

N.ºOrd	Descripción	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
12	PINTURAS								
12.01	m2 Pintura plástica lisa mate lavable estándar obra nueva en blanco o pigmentada, sobre paramentos horizontales y verticales, dos manos, incluso mano de imprimación y plastecido. Incluso p.p. de medios auxiliares y medidas de protección y seguridad.								
	Tradosado interior. F. Sur	1	6,20	4,00		24,80			
	F. Este	1	17,60	3,20		56,32			
	Puerta	-1	4,00	2,40		-9,60			
	F. Este	1	17,60	3,20		56,32			
	Puerta	-1	4,00	2,40		-9,60			
	Divisiones	1	6,20	4,00		24,80			
	Total partida 12.01 €						143,04	7,42	1.061,36
	Total partida 12.01 €							7,42	1.061,36
	Total capítulo 12 (Euros)								1.061,36
	Total capítulo 12 (Euros)								1.061,36

N.ºOrd	Descripción	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
13	URBANIZACIÓN								
13.01	m2 Pavimento continuo de hormigón HA-25/P/20/I, de 10 cm de espesor, armado con mallazo de acero 30x30x6, acabado superficial fratasado a mano, sobre firme no incluido en el presente precio, i/preparación de la base, extendido, regleado, vibrado, fratasado, curado, y p.p. de juntas. Incluso p.p. de medios auxiliares y medidas de protección y seguridad.								
	Acceso principal	1	8,00	1,00		8,00			
	Total partida 13.01 €						8,00	15,75	126,00
	Total partida 13.01 €							15,75	126,00
	Total capítulo 13 (Euros)								126,00
	Total capítulo 13 (Euros)								126,00

N.ºOrd	Descripción	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
14	VARIOS								
14.01	ud Extintor de polvo químico ABC polivalente anti- tibrasa, de eficacia 13A/89B, de 2 kg. de agen- te extintor, con soporte, manómetro compro- bable y boquilla con difusor, según Norma UNE, certificado AENOR. Medida la unidad instalada.								
		1				1,00			
	Total partida 14.01 €						1,00	52,38	52,38
	Total partida 14.01 €							52,38	52,38
14.02	ud Señalización de equipos contra incendios foto- luminiscente, de riesgo diverso, advertencia de peligro, prohibición, evacuación y salva- mento, en poliestireno de 1,5 mm fotoluminis- cente, de dimensiones 210x297 mm. Medida la unidad instalada.								
		4				4,00			
	Total partida 14.02 €						4,00	4,27	17,08
	Total partida 14.02 €							4,27	17,08
14.03	ud Seguridad y salud en el Trabajo durante la eje- cución de las obras, coforme al Estudio Basico de Seguridad y Salud. Real Decreto 1627/1997.								
		0,05				0,05			
	Total partida 14.03 €						0,05	331,89	16,59
	Total partida 14.03 €							331,89	16,59
14.04	ud Gestión de residuos procedentes de la obra, según Estudio de Gestión de Residuos del proyecto. (Al final de la obra se entregara al promotor certificado gestión de residuos de vertedero autorizado). Real Decreto 105/2008.								
		0,05				0,05			
	Total partida 14.04 €						0,05	2.234,74	111,74
	Total partida 14.04 €							2.234,74	111,74
	Total capítulo 14 (Euros)								197,79
	Total capítulo 14 (Euros)								197,79

N.ºOrd	Descripción	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
15	AMPLIACIÓN OBRAS								
15.01	m Barandilla de escalera de 90 cm de altura con dos pasamanos de tubos diámetro 40 mm, superior y 30 mm inferior y pilastras de 40x40 mm cada 100 cm, con anclaje inferior para anclaje a solera de escaleras, todos los perfiles de acero inoxidable de 1ª calidad 18/8. Elaborada en taller y montaje en obra (sin incluir recibido de albañilería).								
	Escaleras	2	1,40			2,80			
	Rellano	1	4,00			4,00			
	Puerta acceso	1	4,00			4,00			
	Total partida 15.01 €						10,80	526,20	5.682,96
	Total partida 15.01 €							526,20	5.682,96
15.02	m Recibido de barandilla metálica o de madera en escaleras, con mortero de cemento CEM II/B-P 32,5 N y arena de río tipo M-10, o realizando anclajes específicos sobre los peldaños, totalmente colocada y aplomada, i/apertura y tapado de huecos para garras, material auxiliar, limpieza y medios auxiliares. Según RC-08. Medida la longitud realmente ejecutada.								
	Escaleras	2	1,40			2,80			
	Rellano	1	4,00			4,00			
	Total partida 15.02 €						6,80	19,37	131,72
	Total partida 15.02 €							19,37	131,72
15.03	m2 Revestimiento de paramentos verticales con chapa de aluminio damero de 4 mm. de espesor, i/p.p. de rastrales de fijación de tubo 40x40x1,5, doblado, cortes y montaje.								
	Lateral escaleras	1	5,50	0,90		4,95			
	Peldaños	10	1,20	0,20		2,40			
	Total partida 15.03 €						7,35	233,83	1.718,65
	Total partida 15.03 €							233,83	1.718,65
15.04	m2 Pavimento continuo de hormigón HA-25/P/20/I, de 10 cm de espesor, armado con mallazo de acero 15x15x6, endurecido y enriquecido superficialmente y con acabado impreso en relieve mediante estampación de moldes de goma, sobre firme no incluido en el presente precio, i/preparación de la base, extendido, regleado, vibrado, aplicación de aditivos, impresión curado, p.p. de juntas, lavado con agua a presión y aplicación de resinas de acabado, todo ello con productos de calidad, tipo Paviprint o equivalente.								
	Escaleras	1	6,30	1,20		7,56			
	Total partida 15.04 €						7,56	33,63	254,24
	Total partida 15.04 €							33,63	254,24
15.05	m2 Tablero de cubierta formado por entablado de madera aglomerada hidrófuga de 22 mm. de espesor apoyada, colocado y fijado sobre cualquier elemento resistente de cubierta (no incluido), colocado con fijaciones mecánicas (puntas de acero) incluso parte proporcional de medios auxiliares. Medido en verdadera magnitud.								
	Pavimneto falso techo	1	6,20	3,10		19,22			
	Total partida 15.05 €						19,22	31,00	595,82
	Total partida 15.05 €							31,00	595,82
15.06	m Metro lineal perfil aluminio, difisor, tira de led de 15 W, incluido piezas de conexión, tapas laterales y kit de conexión. Totalmente inslado.								
	Iluminación sala	3	6,00			18,00			
	Total partida 15.06 €						18,00	50,09	901,62
	Total partida 15.06 €							50,09	901,62
15.07	m2 Limpieza final de obra en locales con una superficie construida media de 100 m2, desprendiendo morteros adheridos en suelos, sanitarios, escaleras, paredes, estructura vista, etc., barrido y retirada de escombros a pie de carga, i/p.p. productos de limpieza y medios auxiliares. Medido el metro cuadrado construido.								
	Edificio	1	20,50	7,00		143,50			
	Total partida 15.07 €						143,50	4,91	704,59
	Total partida 15.07 €							4,91	704,59

N.ºOrd	Descripción	Uds.	Longitud	Latitud	Altura	Subtotal	Medición	Precio	Importe
15.08	m2 Pavimento continuo de hormigón HA-25/P/20/I, de 10 cm de espesor, armado con mallazo de acero 30x30x6, acabado superficial fratasado a mano, sobre firme no incluido en el presente precio, i/preparación de la base, extendido, regleado, vibrado, fratasado, curado, y p.p. de juntas. Incluso p.p. de medios auxiliares y medidas de protección y seguridad.								
	Acera perimetral. F. Oeste	1	12,50	1,00		12,50			
	F. Oeste	1	4,70	1,20		5,64			
		1	9,70	1,20		11,64			
	F. Norte	1	7,00	0,50		3,50			
	F. Sur	1	7,00	0,50		3,50			
	Total partida 15.08 €						36,78	15,75	579,29
	Total partida 15.08 €							15,75	579,29
	Total capítulo 15 (Euros)								10.568,89
	Total capítulo 15 (Euros)								10.568,89
	Total presupuesto (Euros)								19.723,93
	Total presupuesto (Euros)								19.723,93

Descripción	Importe
01 Actuaciones previas	
02 Red saneamiento. Cimentaciones	
03 Estructura	
04 Albañilería	
05 Revestimientos	
06 Cubierta	
07 Pavimentos	7.479,92
08 Carpinterías	
09 Inst. Eléctrica y telecomunicaciones	
10 Inst. Fontanería	
11 Calefacción y a.c.s	289,97
12 Pinturas	1.061,36
13 Urbanización	126,00
14 Varios	197,79
15 Ampliación obras	10.568,89
Presupuesto de Ejecución Material	19.723,93 €
Gastos Generales 13 %	2.564,11 +
Beneficio Industrial 6 %	1.183,44 +
Presupuesto Total	23.471,48 €
I.V.A. 21 %	4.929,01 +
Presupuesto de Ejecución por Contrata	28.400,49 €

Asciende el presente presupuesto a la expresada cantidad de:
VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CENTIMOS

Burgos, Mayo de 2.024

La Propiedad

El Arquitecto