RAFAEL MARTÍNEZ OJEDA
A R Q U I T E C T O



AYTO.MERINDAD
DE RÍO UBIERNA

Firmado por MARTINEZ OJEDA RAFAEL - ***5974** el día 16/01/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

MEMORIA TÉCNICA VALORADA PARA:

REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ANTIGUA ESTACIÓN DE FFCC DE SOTOPALACIOS PARA SU RECUPERACIÓN COMO "LA ESTACIÓN DE LOS BIOCUIDADOS Y EL EMPRENDIMIENTO RURAL"

SOTOPALACIOS - MERINDAD DE RÍO UBIERNA -(BURGOS)

Enero 2.026

C/ Vitoria nº56 Bis, 3ºD
09004 – Burgos
r.martinez.ojeda@hotmail.com
Armo arquitectura-urbanismo

PROMOTOR: Ilmo. Ayuntamiento de Merindad de Río Ubierna

(Página en blanco)

Rafael Martínez Ojeda
a r q u i t e c t o

C/ Vitoria nº 56 Bis, 3ºD
09004 - (Burgos).
r.martinez.ojeda@hotmail.com

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA MEMORIA

La presente memoria consta de los siguientes documentos:

DOCUMENTO Nº1 - MEMORIA

01 PROMOTOR Y REDACTOR DE LA MEMORIA
- Agente promotor
- Arquitecto redactor

02 INFORMACIÓN PREVIA
- Objeto
- Emplazamiento

03 ANTECEDENTES, ESTADO ACTUAL Y PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

04 MEMORIA DESCRIPTIVA DE LAS OBRAS A REALIZAR

05 JUSTIFICACIÓN DE ASPECTOS FORMALES O DE DISEÑO

06 SEGURIDAD Y SALUD

07 PRESUPUESTO

08 CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS DE LA CONVOCATORIA.

09 OBJETIVOS Y METAS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

DOCUMENTO Nº2 - PRESUPUESTO ESTIMATIVO

Resumen de capítulos y partidas de la obra.
Presupuesto orientativo de ejecución material, de contrata y global de licitación

DOCUMENTO Nº3 – DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS:
- 01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 02 ESTADO ORIGINAL
- 03 INTERVENCIÓN. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

(Página en blanco)

Rafael Martínez Ojeda
a r q u i t e c t o

C/ Vitoria nº 56 Bis, 3ºD
09004 - (Burgos).
r.martinez.ojeda@hotmail.com

MEMORIA

MEMORIA TÉCNICA VALORADA PARA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ANTIGUA ESTACIÓN DE FFCC DE SOTOPALACIOS PARA SU RECUPERACIÓN COMO "LA ESTACIÓN DE LOS BIOCUIDADOS Y EL EMPRENDIMIENTO RURAL".
SOTOPALACIOS - MERINDAD DE RÍO UBIERNA - BURGOS.

Rafael Martínez Ojeda
arquitecto

C/ Vitoria nº 56 Bis, 3ºD
09004 - (Burgos).
r.martínez.ojeda@hotmail.com

(Página en blanco)

Rafael Martínez Ojeda
a r q u i t e c t o

C/ Vitoria nº 56 Bis, 3ºD
09004 - (Burgos).
r.martinez.ojeda@hotmail.com

1 PROMOTOR Y REDACTOR DE LA MEMORIA

Agente promotor

Se redacta esta memoria valorada por encargo de D. José María del Olmo Arce en calidad de Alcalde del Ilmo. Ayuntamiento de Merindad de Río Ubierna con CIF nº P- 0950800-C y domicilio a efectos de notificaciones en el nº 39 de la Calle Carrebarriuso de la localidad de Sotopalacios con CP: 09140, con el objeto de definir y valorar una serie de obras necesarias para REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ANTIGUA ESTACIÓN DE FFCC DE SOTOPALACIOS PARA SU RECUPERACIÓN COMO **"LA ESTACIÓN DE LOS BIOCUIDADOS Y EL EMPRENDIMIENTO RURAL"**, en la localidad de Sotopalacios perteneciente al Ayuntamiento de Merindad de Río Ubierna (Burgos).

Técnico redactor

Redacta el presente documento D. Rafael Martínez Ojeda, arquitecto superior por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Valladolid, colegiado nº 2.567 en el Colegio Oficial de arquitectos de Castilla y León-Este, Demarcación de Burgos. Provisto del DNI/NIIF 13. 159 749 T, con domicilio profesional a los efectos de notificaciones en C/ Vitoria nº 56 Bis, 3ºD de Burgos, CP 09004.

El presente documento se trata únicamente de una memoria de intervención valorada, procediéndose por tanto mediante la misma únicamente a la descripción de una serie de trabajos que a juicio de este técnico serían los oportunos según las necesidades expuestas por la propiedad para la recuperación de la antigua estación del Santander-Mediterráneo en la localidad de Sotopalacios. Por tanto, no se trata de un proyecto técnico, ni implica dirección de obra alguna o responsabilidad en la posible realización de las obras en ella descritas, siendo únicamente responsabilidad de la propiedad cualquier futuro perjuicio causado por esta causa a terceros.

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Rafael Martínez Ojeda. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

2 INFORMACIÓN PREVIA

Objeto

La presente memoria valorada se redacta exclusivamente a los efectos de la tramitación de posibles subvenciones en referencia a las obras descritas, las cuales se consideran como **obras necesarias y urgentes** para la RECUPERACIÓN DE LA ANTIGUA ESTACIÓN DEL SANTANDER-MEDITERRANEO en la localidad de Sotopalacios, perteneciente al Ayuntamiento de Merindad de Río Ubierna, dado su alto grado de envejecimiento y deterioro.

Tras la finalización y apertura del tramo correspondiente a la Vía Verde del Santander- Mediterráneo, el Ilmo. Ayuntamiento de Merindad de Río Ubierna pretende la recuperación del entorno de esta a su paso por la localidad de Sotopalacios, con la correspondiente adecuación de los actuales inmuebles que formaban parte del complejo de la estación de Sotopalacios (caseta de aseos, estación y almacén), que actualmente se encuentran en estado de ruina con riesgos evidentes de colapso de sus estructuras y el complemento de estas con nuevas instalaciones centrándose principalmente en un **uso de ocio en el ámbito de los cuidados y el emprendimiento como nuevos nicho de actividad económica y social**, quedando todo en conjunto integrado dentro de una zona verde plenamente recuperada.

Desde el ayuntamiento de Merindad de Río Ubierna se ha procedido a acometer ya, una serie de fases correspondientes a las obras RECUPERACIÓN DEL ENTORNO de LA ANTIGUA ESTACIÓN DEL SANTANDER-MEDITERRANEO, en concreto;

Esta **primera fase** llevada a cabo a lo largo del año 2022/23, se procedió a ejecutar los siguientes trabajos de RECUPERACIÓN DEL ENTORNO, ELIMINACIÓN DE RIESGOS Y MEJORA DE LA COMUNICACIÓN Y ACCESOS A LA ANTIGUA ESTACIÓN DEL SANTANDER-MEDITERRANEO, con un Presupuesto de 75.000 Euros, mediante;

1- Minimización de riesgos de los edificios existentes mediante la instalación de un vallado perimetral de 2 m de altura en cada uno de ellos.
2- Recuperación ambiental del entorno degradado y mejora de la comunicación entre los diferentes elementos del complejo y accesos de la estación de F.C Santander-Mediterráneo de Sotopalacios
3- Creación de accesos desde la localidad, comunicaciones y zona de aparcamiento, con eliminación de las barreras físicas actuales entre la localidad y la estación mejorando su accesibilidad.

En una **segunda fase** llevada a cabo a lo largo del año 2023, se procedió a ejecutar los trabajos de REHABILITACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DEL EDIFICIO AUXILIAR DE SERVICIOS DE LA ANTIGUA ESTACIÓN DEL SANTANDER-MEDITERRANEO EN LA LOCALIDAD DE SOTOPALACIOS, mediante:

1- Desescombro y limpieza de los restos ruinosos del antiguo edifico, manteniendo sus cerramientos exteriores (muros de carga), consolidando y reutilizando los mismos.
2- Poda y limpieza de arbolado.
3- Consolidación de muros de cerramiento existentes.
4- Ejecución de la nueva estructura de la cubierta del inmueble, siguiendo las soluciones originales, mediante madera laminada GL24H. 5- Ejecución de la nueva cubierta del inmueble, ejecutada mediante cubierta ventilada con teja cerámica plana ferroviaria similar a la de los edificios originales

En una **tercera fase** llevada a cabo a lo largo del año 2024/25, se procedió a ejecutar los trabajos de recuperación y acondicionamiento interior del edificio auxiliar de la estación en el que se situaban los aseos de uso público, para el uso previsto de merendero público y lugar de encuentro comunitario, mediante;

1- Ejecución de Solera ventilada
2- Conexión de acometidas domiciliarias para os servicios de agua, saneamiento, electricidad y telecomunicaciones.
3- Trabajos de albañilería para la nueva distribución interior y acabados de solados, alicatados, pintura,…
4- Instalación de carpinterías exteriores e interiores.
5- Ejecución de instalaciones interiores de fontanería, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, etc…
6- Instalación de aparatos sanitarios para el baño adaptado

En una **Cuarta fase** llevada a cabo a lo largo del año 2024/25, se procedió a ejecutar los trabajos de ACOMETIDAS DE INSTALACIONES EN LOS EDIFICIOS DE LA ANTIGUA ESTACIÓN DE FERROCARRIL DE SOTOPALACIOS Y EQUIPAMIENTO DEL EDIFICIO DE ASEOS COMO LOCAL SOCIAL,. con un Presupuesto de 60.892,81 Euros

Las obras definidas en el presente documento se centran en la recuperación del **edificio de la antigua** estación formando parte del programa previsto para la recuperación y adecuación de la Vía Verde en el ENTORNO DE LA ANTIGUA ESTACIÓN DEL FERROCARRIL SANTANDER MEDITERRÁNEO a su paso por la localidad de Sotopalacios.

Dado que el inmueble del **edificio de la antigua** presentaba **un alto grado de abandono y deterioro**, haciéndose necesaria una intervención inmediata, en una **quinta fase** que se encuentra actualmente en ejecución, se están llevando a cabo las obras definidas en el Proyecto de REHABILITACIÓN DE LA ESTRUCTURA Y CUBIERTA DEL EDIFICIO DE LA ANTIGUA ESTACIÓN DEL FERROCARRIL DE SOTOPALACIOS, para su recuperación como edificio social, según proyecto redactado en agosto de 2025, consistentes en;

1- Demolición, desescombro y limpieza de los restos ruinosos existentes.

2- Obras a cota cero, cimentación e instalaciones de fontanería y saneamiento.
3- Estructura de cubierta y cubierta.

Se redacta ahora la presente memoria valorada para la definición y valoración de los trabajos que se estiman necesarios para la RECUPERACIÓN del edificio de la ANTIGUA ESTACIÓN DEL SANTANDER-MEDITERRANEO, PARA SU TRANSFORMACIÓN EN **"LA ESTACIÓN DE LOS BIOCUIDADOS Y EL EMPRENDIMIENTO RURAL".**, según el programa propuesto por la propiedad, y que se define de forma concreta en la documentación gráfica que acompaña la presente memoria.

Los trabajos que se valoran en esta FASE, son los siguientes;

1- Conexión de inmueble de la antigua estación del Santander-Mediterráneo con los diferentes servicios, acometidas e instalaciones urbanas.
   a. Electricidad
   b. Alumbrado público
   c. Telecomunicaciones
   d. Agua
   e. Saneamiento de aguas fecales
   f. Saneamiento de aguas pluviales
2- Delimitación de aceras y accesos al antiguo edificio de la estación con encintado de bordillos y pavimentación en hormigón impreso.
3- Ampliación de la cimentación existentes para los anexos necesarios de esclera exterior y ascensor mediante, excavación, vaciado y nivelado de la base de cimentación, nueva cimentación y ampliación de la solera ventilada.
4- Se proyecta la ejecución de la nueva estructura del inmueble, siguiendo las soluciones originales, mediante madera laminada GL24H.
   (Se ha realizado un precálculo de la estructura para su valoración, no obstante, será el proyecto técnico que desarrolle la presente memoria el que defina de forma eficaz las escuadrías necesarias.)
5- Ejecución del forjado de techo de planta baja, mediante viguetas de madera laminada.
6- Se potencia la accesibilidad del inmueble mediante la instalación de un ascensor panorámico accesible, en la fachada Sureste.
7- Ejecución de muros cortina tanto en el cerramiento de la escalera de acceso a planta primera como para cerramiento de la zona del ascensor accesible.

8- Ejecución de la nueva distribución interna. Trabajos de albañilería, trasdosados autoportantes, tabiquería, aislamiento térmico e impermeabilizaciones.

9- Instalación de carpinterías, nuevas carpinterías interiores y exteriores..

10-Ejecución de pavimentos y revestimientos.

11-Ejecución de instalaciones

a. Instalación eléctrica de baja tensión e iluminación
b. Instalación de sistemas de autoconsumo eléctrico mediante la instalación de placas solares y acumuladores. (Energía solar Fotovoltaica).
c. Fontanería y saneamiento.
d. Instalación de calefacción mediante sistemas de eficiencia energética que mitiguen el cambio climático, mediante la incorporación de sistemas de climatización por aerotermia-bomba de calor. Suelo radiante calor-frío.

12-Instalación de equipamiento

a. Cocina industrial y barra.
b. Ascensor adaptado.

13-Ejecución de fachada exterior. Morteros, remates,...

14-Ejecución de pinturas y remates.

15-Se llevará a cabo el correspondiente control de calidad de las obras ejecutadas según lo establecido en el CTE.

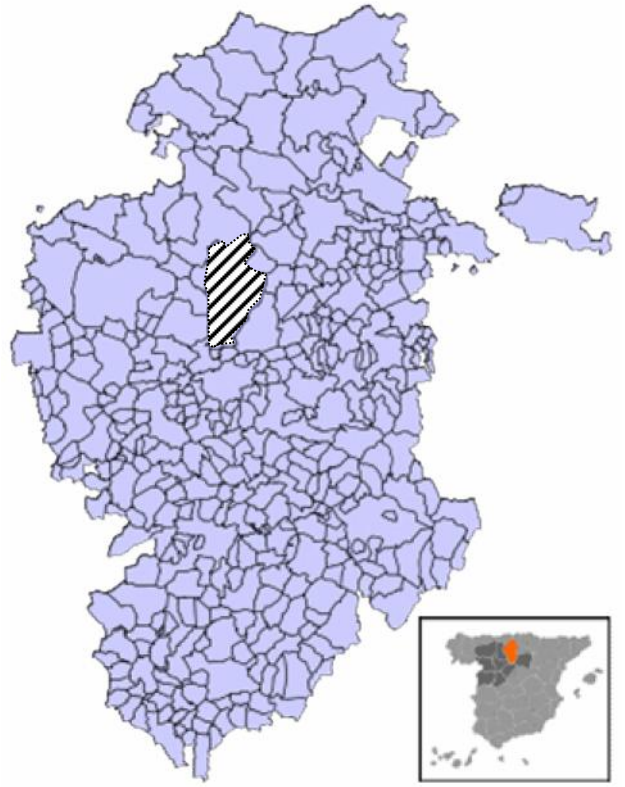
16-Se llevará a cabo el correcto tratamiento de los residuos de demolición y construcción que se generen según lo establecido en la normativa vigente.

17-Se respetarán las condiciones de seguridad y salud, para lo cual el contratista deberá de redactar el correspondiente Plan que será aprobado por la administración previo informe del Coordinador.

El objeto de la memoria no es otro que definir y valorar las obras necesarias, así como la correspondiente justificación su conveniencia.

Emplazamiento

La localidad de Sotopalacios se encuentra situada en la provincia de Burgos, a aproximadamente 10 Kilómetros de la capital, al pie de la Carretera Nacional 623-627 (Burgos-Santander), y pertenece al término municipal de Merindad de Río Ubierna, siendo el núcleo central de la Merindad y donde se encuentra localizado en la actualidad el Excmo. Ayuntamiento de la Merindad de Río Ubierna.

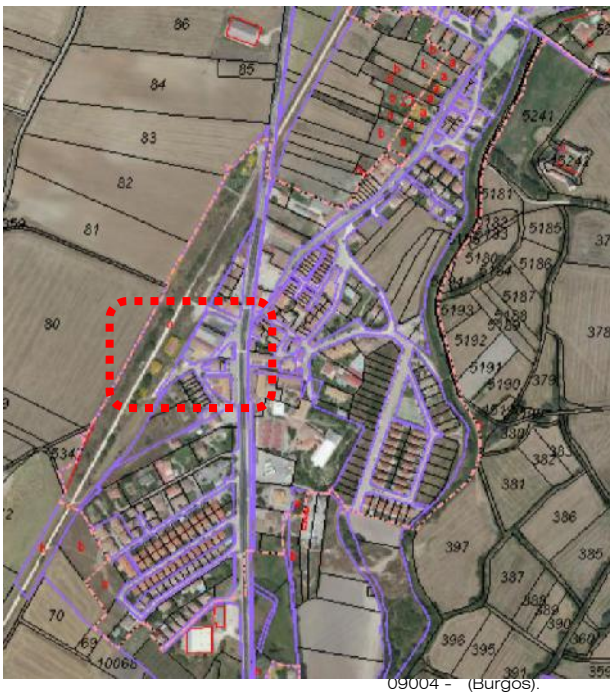


L



Se encuentra bañada por el Río Ubierna, que da nombre tanto a la población como a la Merindad, el cual es afluente del Río Arlanzón.

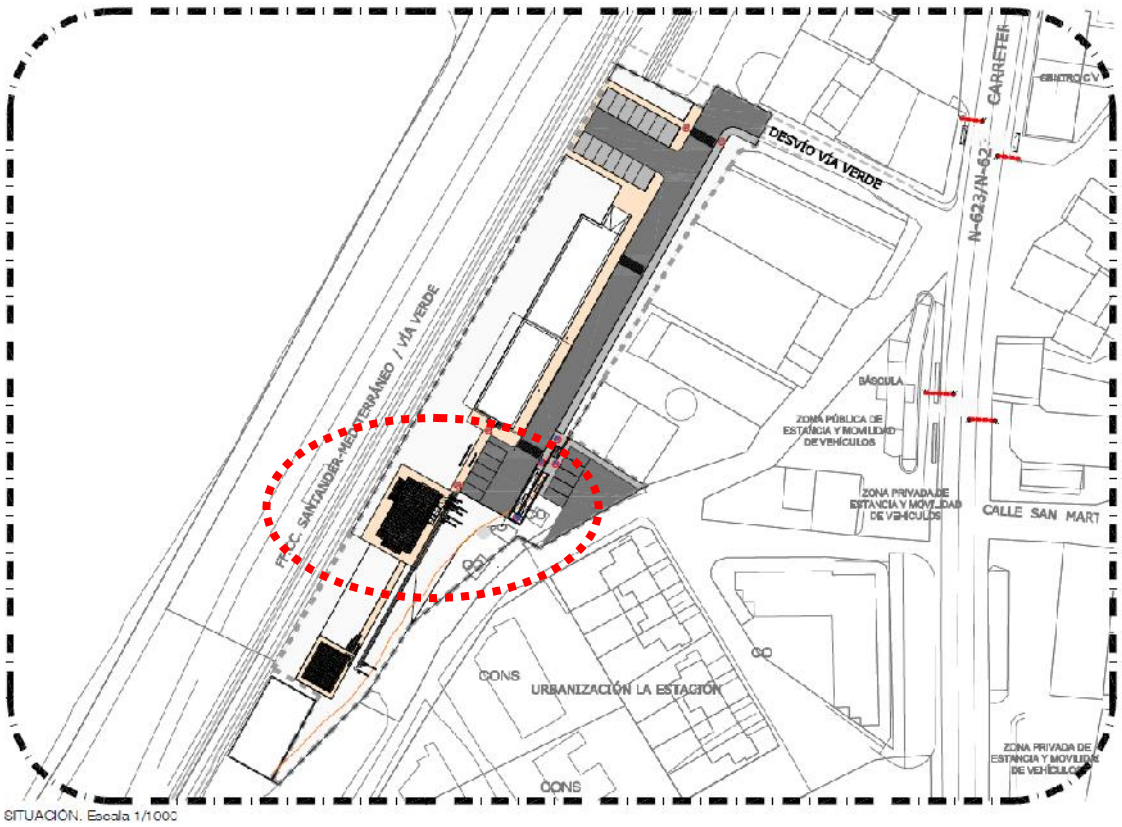
La vía Verde se discurre por el lindero Oeste de la localidad de Sotopalacios en dirección Suroeste-Noreste, la actuación prevista se encuentra situada en la parcela sita en la Calle TR mesón nº 6 del polígono 501 de referencia catastral nº 3984901VM4938S0000DK, en concreto en los inmuebles de la antigua estación del ferrocarril Santander Mediterráneo y la urbanización de su entorno.



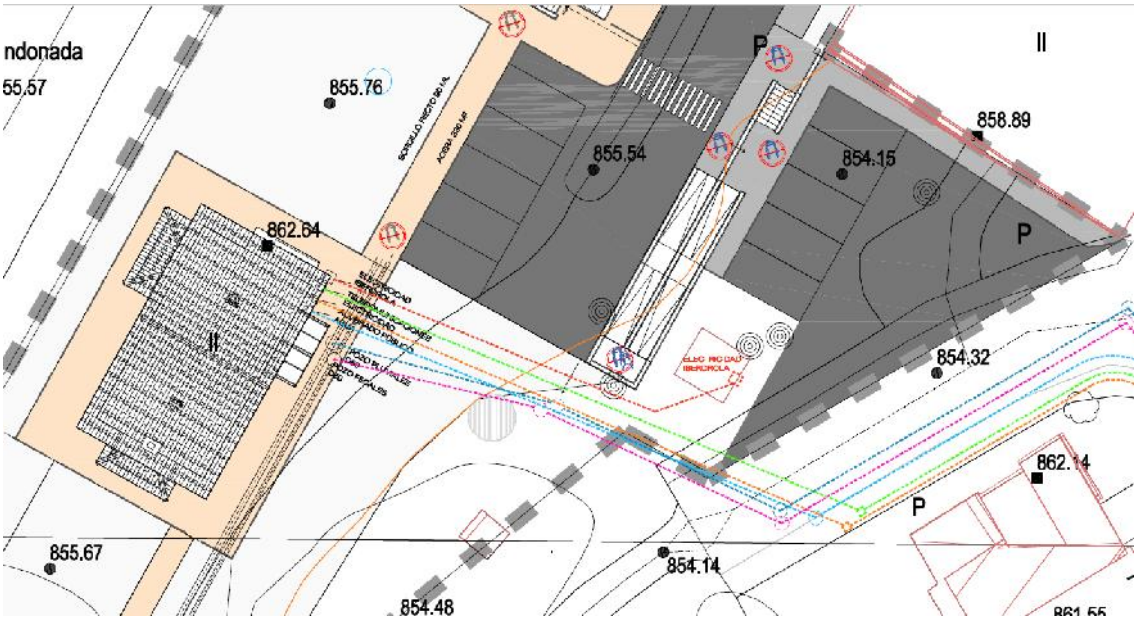
En la documentación gráfica adjunta se puede apreciar el amplazamiento de las actuaciones que conforman el área de la antigua estación del santander-mediterraneo en la

Rafael Martínez Ojeda
a r q u i t e c t o
09004 - (Burgos).
r.martinez.ojeda@hotmail.com

localidad de sotopalacios



SITUACIÓN. Escala 1/1000



Esta segunda fase de la intervención se centra en la recuperación del inmueble de la estación para su recuperación como edifico social.

3 ANTECEDENTES, ESTADO ACTUAL Y PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

Antecedentes

El tramo de la antigua vía férrea Santander Mediterráneo comenzó su construcción en 1898, si bien hasta 1912 no se redactó el proyecto del tramo que nos ocupa que fue modificado en 1921, iniciándose su construcción en 1924. El tramo Burgos-Peñahorada, con una longitud de 22 km, dentro del cual se encuentra situada la localidad de Sotopalacios fue inaugurado el 25/08/1928.

El cierre definitivo de la línea ferroviaria se produjo en el año 1985, recuperándose como Camino Natural Santander-Mediterráneo posteriormente en el año 2018, encontrándose el tramo acondicionado para el uso de senderistas y cicloturistas, potenciando mediante el mismo los recursos turísticos de la zona.

La estación de Sotopalacios es la última antes de llegar a Burgos, o la primera tras dejar atrás la localidad, y se encuentra situada en el kilómetro 265,95 de la antigua línea ferroviaria y fue inaugurada en 1929.

Las estaciones del ferrocarril Santander-Mediterráneo respondían a unas tipologías normalizadas donde disponen de un espacio apropiado destinado a los viajeros, despacho para el jefe de la estación y vivienda.

La estación de Sotopalacios contaba con el esquema normalizado de las estaciones del tramo norte, y entre las instalaciones estaban, el edificio de viajeros, el de servicios, un almacén y una marquesina en la vía de sobrepaso.

Para la recuperación de Área se redactó un anteproyecto que pretendía la definición inicial de las actuaciones que se debían de llevar a cabo para la recuperación integral del Área.

En el año 2022, se desarrolló una primera fase que se centraba en la eliminación de riesgos y la mejora de la comunicación y accesos a la zona, consiguiendo mediante la misma que se trate de un espacio 100% accesible y su integración con la localidad de Sotopalacios.



Rafael Martínez Ojeda
arquitecto

C/ Vitoria nº 56 Bis, 3ºD
09004 - (Burgos).
r.martinez.ojeda@hotmail.com





Rafael Martínez Ojeda
arquitecto

C/ Vitoria nº 56 Bis, 3ºD
09004 - (Burgos).
r.martinez.ojeda@hotmail.com





Esta segunda fase de la intervención se centra en la recuperación estructural del inmueble de la estación y en la conexión del área a los servicios urbanos.

ESTADO ACTUAL / PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

EDIFICACION

Rafael Martínez Ojeda
arquitecto

C/ Vitoria nº 56 Bis, 3ºD
09004 - (Burgos).
r.martinez.ojeda@hotmail.com

En la actualidad el edificio de la antigua estación se encontraba en estado de ruina, víctima de los grafitis y con las cubiertas hundidas, por lo que se ha dado inicio a una primera fase de su recuperación consistente en la demolición, desescombro y limpieza de los restos ruinosos existentes, las obras a cota cero, cimentación e instalaciones de fontanería y saneamiento y ejecución de estructura de cubierta y cubierta.

Se adjunta documentación fotográfica del estado actual del inmueble;

Entorno estación





Imágenes exteriores

Rafael Martínez Ojeda
a r q u i t e c t o

C/ Vitoria nº 56 Bis, 3ºD
09004 - (Burgos).
r.martinez.ojeda@hotmail.com





Rafael Martínez Ojeda
arquitecto

C/ Vitoria nº 56 Bis, 3ºD
09004 - (Burgos).
r.martinez.ojeda@hotmail.com





Imagen interior

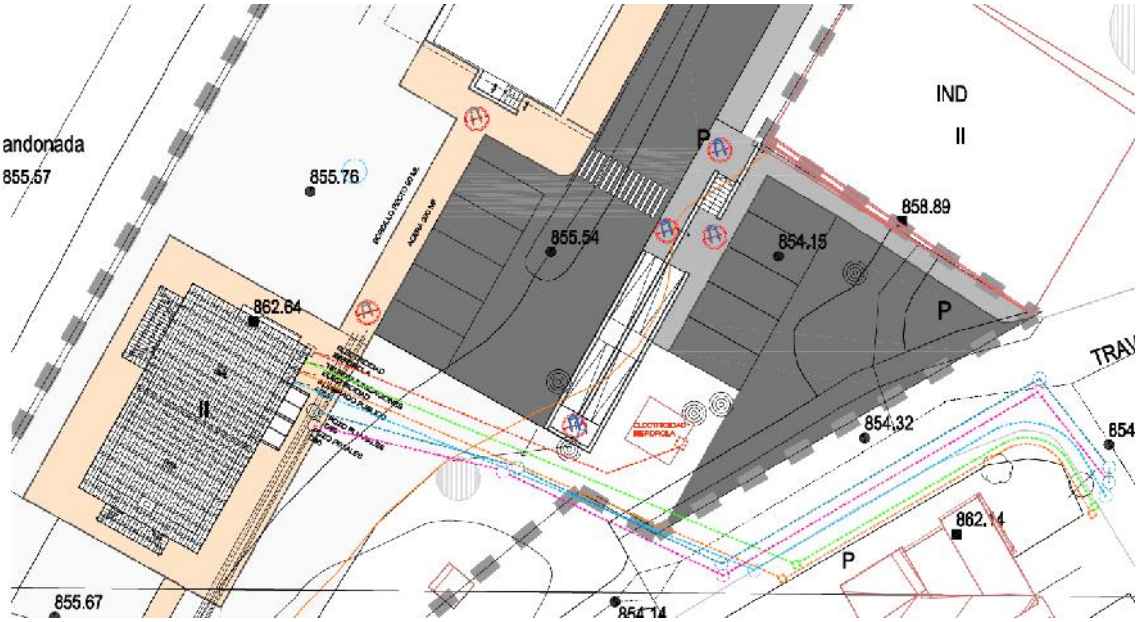
Rafael Martínez Ojeda
a r q u i t e c t o

C/ Vitoria nº 56 Bis, 3ºD
09004 - (Burgos).
r.martinez.ojeda@hotmail.com



URBANIZACIÓN

En lo referente a la urbanización la presente intervención prevé la conexión del edificio de la antigua estación con la dotación de servicios urbanos como agua, saneamiento, electricidad, iluminación, telecomunicaciones,...así como la urbanización exterior de aceras en el entorno del inmueble.



Rafael Martínez Ojeda
arquitecto

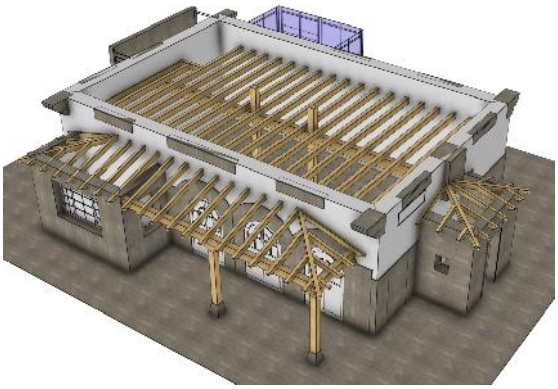
C/ Vitoria nº 56 Bis, 3ºD
09004 - (Burgos).
r.martinez.ojeda@hotmail.com

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

Se prevé la rehabilitación del inmueble para su transformación en **"LA ESTACIÓN DE LOS BIOCUIDADOS Y EL EMPRENDIMIENTO RURAL";** edificio de uso social, también vinculado al Camino Natural Santander– Mediterráneo, para ello se ha elaborado la siguiente propuesta de intervención;











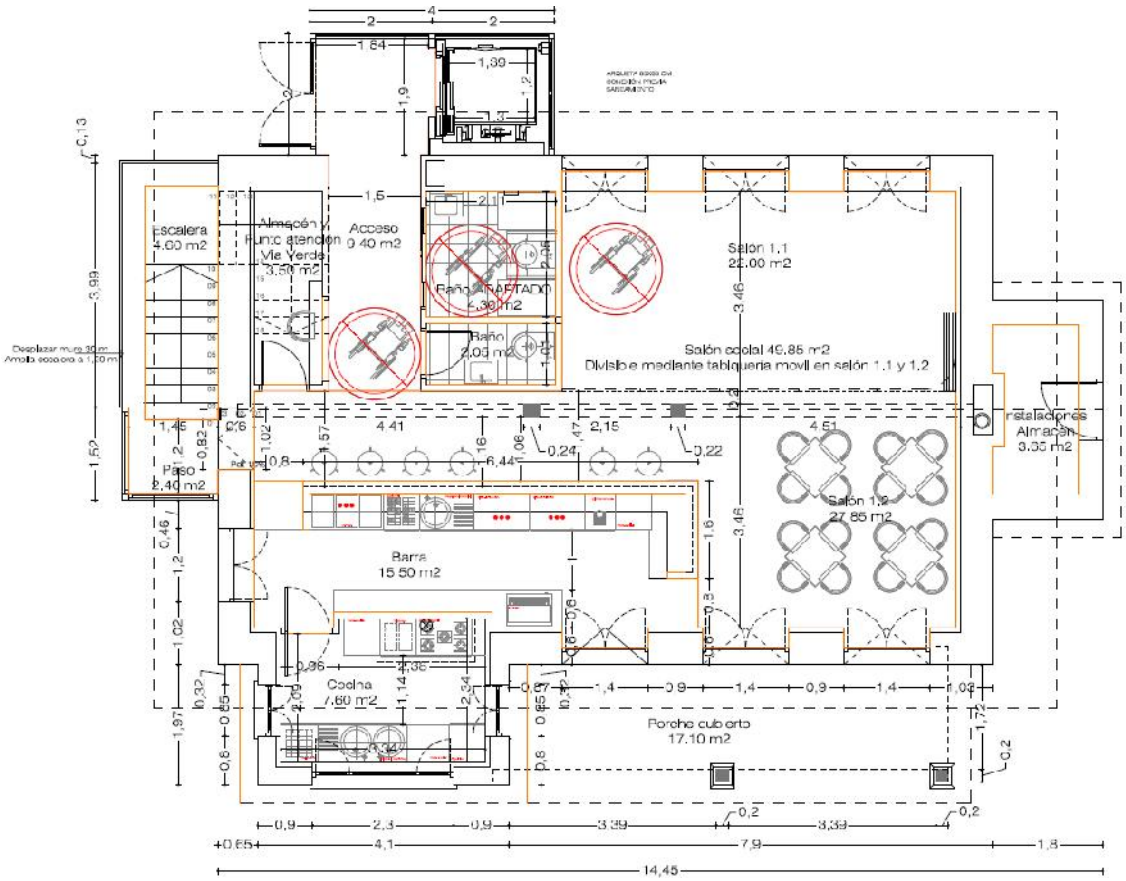
Rafael Martínez Ojeda
arquitecto

C/ Vitoria nº 56 Bis, 3ºD
09004 - (Burgos).
r.martinez.ojeda@hotmail.com

- **Planta baja**: La planta baja concentra los usos diurnos, como el punto de atención para los usuarios del camino natural y un espacio social subdivisible vinculado a la zona de cocina-barra, que permite su uso como un espacio único o independizar espacios para acciones de biocuidados (entre los que podrán incluirse podología, peluquería, logopedia, apoyos, actividades lúdicas, mitigación de la soledad, etc… .
  También se habilitará una zona informativa (con pantalla táctil desde la que acceder a toda la información de recursos turísticos y servicios disponible) y un expositor de material promocional. Esta actuación se llevará a cabo en coordinación con el Consorcio de la Vía Verde del Santander-Mediterráneo

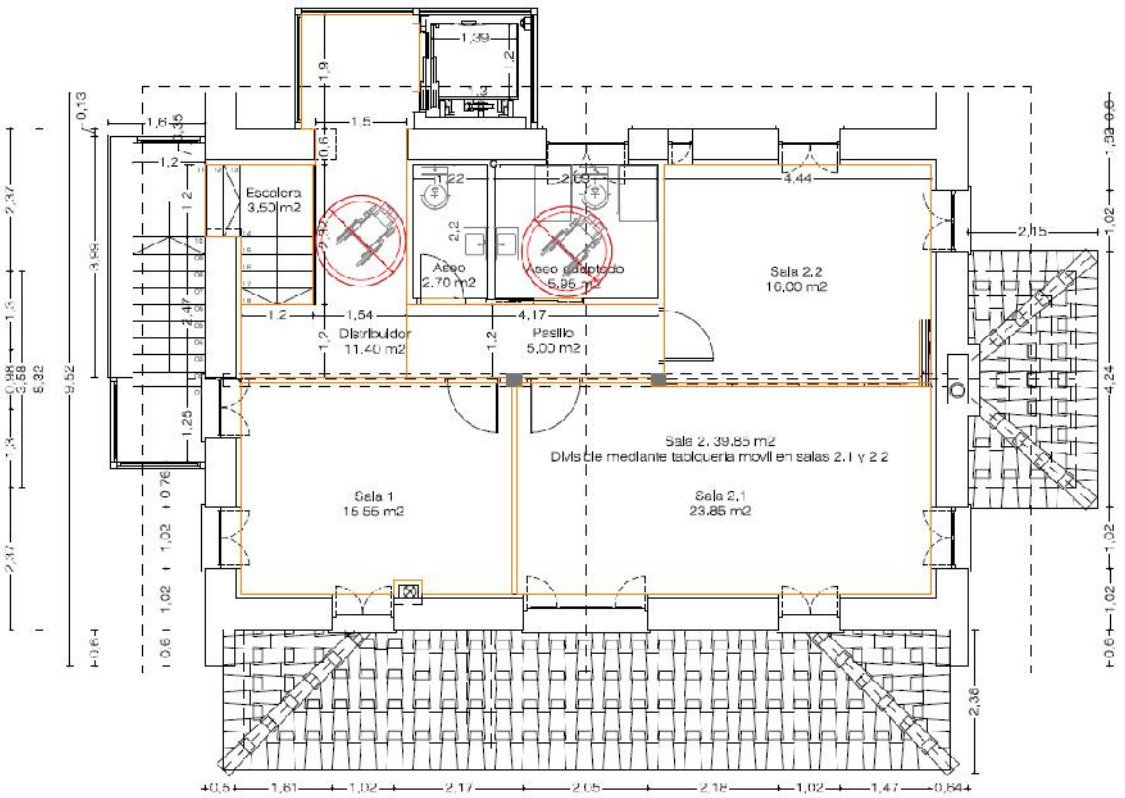
  Estos usos se complementan con aseos de uso público (uno de ellos adaptado) y una zona de barra con conexión directa a una pequeña cocina industrial que de servicio al inmueble. En esta planta se encuentra a su vez el cuarto de instalaciones del edificio.

  Según el siguiente esquema;



- **Planta Primera**; Se distribuye en dos salas una de 15,55 m² y otra de 39,85 m² (divisible a su vez mediante tabiquería móvil en dos espacios más pequeños de 16,00 m² y 23,85 m. En la primera planta se instalará un espacio de emprendimiento compartido (coworking) capaz de acoger tanto a los usuarios del municipio y su entorno que deseen disponer de un espacio en el que trabajar y compartir conocimiento como a los visitantes (especialmente usuarios del Camino Natural-Vía Verde) que precisen de conexión a Internet y uso de recursos on-line. Esta planta se encuentra a su vez dotada de zonas comunes y dos baños (uno de ellos adaptado) y es plenamente accesible tanto por escalera como por ascensor.

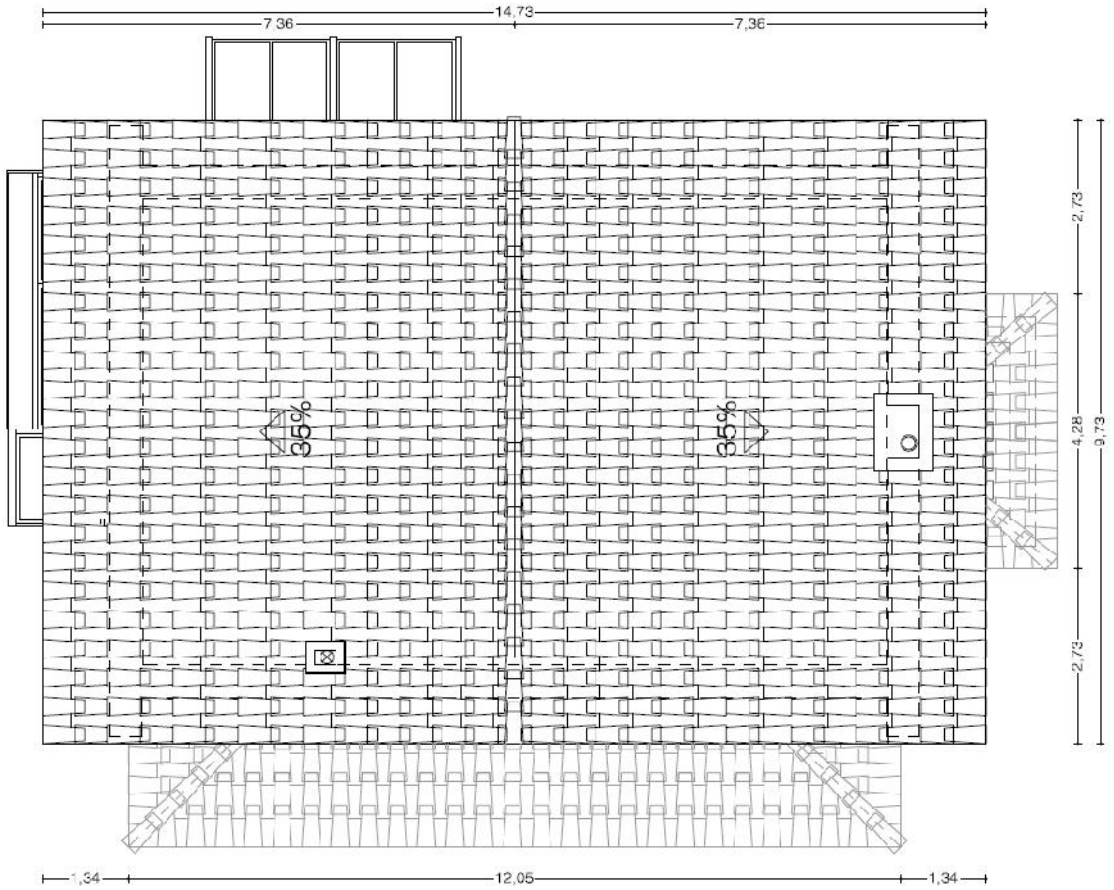
  Según el siguiente esquema;



Rafael Martínez Ojeda
a r q u i t e c t o

C/ Vitoria nº 56 Bis, 3ºD
09004 - (Burgos).
r.martinez.ojeda@hotmail.com

- Planta Cubierta



El cuadro de superficies útiles y construidas de la solución propuesta sería el siguiente;

Cuadro de Superficies

Planta baja		Planta Primera	
Acceso	9.40 m2	Escalera	2.80 m2
Almacén y punto de atención Vía Verde	3.50 m2	Distribu dor	11.40 m2
Baño	2.05 m2	Pasillo	5.00 m2
Baño adaptado	4.30 m2	Sala 1	15.55 m2
Paso	2.40 m2	Sala 2 (16,00 + 23,85 m²)	39.85 m2
Escalera	4.60 m2	Baño adaptado	5.95 m2
Cocina	7.60 m2	Baño	2.70 m2
Salón social (22,00 + 27,85 m²)	49.85 m2	Total Utíl P. 1ª	83.25 m2
Barra	15.50 m2	Total Const P. 1ª	105.50 m2
Instalaciones	3.65 m2	Total Utíl	203.20 m2
Porche cub erto	17.10 m2	Total Construida	255.70 m2

Rafael Martínez Ojeda
a r q u i t e c t o

C/ Vitoria nº 56 Bis, 3ºD
09004 - (Burgos).
r.martinez.ojeda@hotmail.com

OBJETIVOS

Mediante la intervención propuesta se pretende la recuperación de un edificio característico del paisaje ferroviario que vertebró de sur a norte la provincia de Burgos, a través de la antigua línea del ferrocarril Santander-Mediterráneo con una arquitectura característica, de influencia británica, puesto que ingleses fueron los ingenieros que construyeron la vía y sus infraestructuras asociadas. También se pretende, con esta actuación revitalizar un área degradada del casco urbano de la localidad, formada por los propios edificios de la estación de ferrocarril y varios almacenes e infraestructuras vinculadas a la propia estación y que se encontraban en conexión con la misma: antiguos almacenes y depósitos de productos agrícolas, muelles de carga… hoy arruinados y abandonados.

La actuación también pretende dar servicio a los usuarios del camino natural y mejorar la calidad de vida de sus usuarios y de los vecinos de la localidad de Sotopalacios y del resto de localidades de la Merindad de Río Ubierna.

Se trata de una actuación promovida por el Ayuntamiento de Merindad de Río Ubierna, que, supondrá la creación de empleo y la atracción de talento, lo que redundará en la dinamización económica de la localidad de Sotopalacios.

Se dotará al edificio de un punto de información-centro de recepción de visitantes del camino natural, cocina, barra, espacios de coworking, y para pequeñas exposiciones, charlas, talleres, reuniones vecinales, alquiler de bicicletas convencionales y eléctricas, cursos y explicaciones sobre rutas,… ligadas a este tipo de ocio activo.

Se trata, por tanto, de un proyecto novedoso que tiene capacidad y coherencia, para conseguir el mantenimiento o crecimiento de la población de la localidad de Sotopalacios, y, por ende, de la propia Merindad de Río Ubierna.

La actuación propuesta creará un edificio ecológico, en sintonía con los biocuidados, que no sólo se pretenden para los usuarios, sino también para el medio ambiente y el área circundante a los edificios de la estación. Se pretende una eficiencia energética cercana al autoconsumo. Para ello se dotará de una instalación de aerotérmia complementada con una instalación fotovoltaica.

La actuación propuesta persigue la plena accesibilidad del inmueble, proyectándose un edificio 100% accesible y dotado de todos los servicios necesarios para su uso pleno por personas discapacitadas.

Se garantiza la accesibilidad en todos los espacios, habiéndose dotando el edificio de un ascensor adaptado y eliminando tipo de obstáculo.

Se trata de un proyecto muy demandado tanto en la propia localidad de Sotopalacios como en la zona vinculado a una infraestructura cada vez más frecuentada como es el Camino Natural Santander-Mediterráneo y que carece de este tipo de servicios, por lo que cuenta con potencial suficiente para asegurar el retorno de la inversión y aporta un evidente beneficio para la población residente y para los usuarios de la infraestructura.

Rafael Martínez Ojeda
arquitecto

C/ Vitoria nº 56 Bis, 3ºD
09004 - (Burgos).
r.martinez.ojeda@hotmail.com

4 MEMORIA DESCRIPTIVA Y TÉCNICA DE LAS OBRAS A REALIZAR

En la redacción de este documento se han tenido en cuenta:

- Normas Urbanísticas Municipales de Merindad de Río Ubierna
- Documento de Revisión de Normas Urbanísticas Municipales de Merindad de Río Ubierna. 2.014
- Ministerio de Fomento
- Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras (Junta C y L)
- Instrucción 6.1-I.C. Secciones de Firme
- Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras. (Junta C. y L.)
- Instrucción 5.2-I.C. Drenaje Superficial
- Requisitos exigidos por la Compañía Suministradora, Iberdrola, S.A.U
- Normas UNE y Recomendaciones UNESA que sean de aplicación
- Normativa Técnica. Iberdrola, S.A.
- Normativa Técnica Específica de Telefónica SA.
- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes PG-3 y modificaciones.
- Norma 8.2. IC Marcas viales
- Normas, ordenanzas y Reglamentos de aplicación relativos a la Seguridad y Salud en el Trabajo y en particular el Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de Construcción.
- Normas tecnológicas NTE
- Real Decreto Legislativo 2/200 de 16 de junio por él se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Estado.
- Instrucciones Técnicas Complementarias (Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto de 2002).
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y posterior modificación

Condiciones de los Materiales:

La Propuesta contemplará el cumplimiento de todos aquellos aspectos que se deriven del obligado cumplimiento de la Normas Básicas de Edificación y todo tipo de Normativa Sectorial aplicable al caso, así como el cumplimiento de las Normas tecnológicas (NTE).

DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCION ADOPTADA

Las obras previstas, suponen una segunda fase de la actuación prevista para la RECUPERACIÓN DE LA ANTIGUA ESTACIÓN DEL SANTANDER-MEDITERRANEO EN LA LOCALIDAD DE SOTOPALACIOS PARA SU RECUPERACIÓN **"LA ESTACIÓN DE LOS BIOCUIDADOS Y EL EMPRENDIMIENTO RURAL".**

La calidad de la solución adoptada asegura un buen uso de la Instalación.

Se resumen a continuación las características técnicas y constructivas generales de las obras a realizar.

Se da de ellas más perfecta cuenta en el Presupuesto del presente documento.

La solución que se considera más apropiada para la ejecución de las obras que se proponen consiste en:

1.1. Replanteo

· El replanteo de las instalaciones de forma previa al inicio de cualquiera de los trabajos. Comprobándose el estado de las mismas y la situación de los puntos, accesos y rebajes, así como las pendientes resultantes en cada uno de los tramos.

· El replanteo será llevado a cabo por el contratista, comunicándose este a la dirección facultativa que deberá proceder a su aprobación de forma previa al inicio de los trabajos.

1.2. Actuaciones previas y demoliciones

· Comprobación de las instalaciones existentes, localización de las mismas.

· Demolición losa antigua escalera y apertura de huecos en muros de carga exteriores. Incluso retirada de escombros y carga, con transporte a vertedero.

1.3. Excavación, Urbanización y acometidas

· Apertura de zanjas mediante corte longitudinal de juntas de los paños definidos con sierra de disco para proceder posteriormente al levantado y demolición por medios mecánicos.

· Excavación del terreno de tránsito para apertura de caja en calles por medios mecánicos, habiéndose estimado un espesor medio de 20 cm.

· Apertura de zanjas para instalaciones, con retroexcavadora, hasta profundidad necesaria, con extracción de tierras a los bordes.

· Conexión de instalaciones, de Saneamiento de aguas fecales y pluviales, Red de Fontanería Instalaciones eléctricas, de alumbrado y Telecomunicaciones.

- Tras la ejecución de las instalaciones correspondientes se procederá al relleno de zanjas, este se ejecutará mediante, zahorra artificial clasificada (husos Z-1 o Z-2), compactada y perfilada, descartándose la reutilización de materiales procedentes de la excavación.

- Se procederá a la compactación de la superficie base y como refuerzo de esta se colocará una nueva capa de zahorra artificial Z-1, debidamente compactada de aproximadamente 20 cm (según zonas, ver mediciones) de espesor, dependiendo del tramo a ejecutar, que será debidamente humectado y compactado. La compactación se realizará por medios mecánicos garantizando una compactación al 95% del Proctor Modificado.

- Se ejecutarán las aceras perimetrales mediante encintado de bordillos y Pavimento continuo de hormigón impreso de 12 cm de espesor, de características y acabado idénticos a los del resto de la urbanización.

  Dado que se prevé dentro de la presente memoria valorada de pavimentación de calles, la posible ejecución de tramos de acera e itinerarios peatonales, estos se adaptarán a lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras (Junta C y L) y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras. (Junta C. Y L.)

  Por lo que en los itinerarios peatonales (aceras), se reunirán al menos las siguientes características:
  A) Garantizan el espacio libre mínimo, medido desde la línea de edificación.
  B) La pendiente transversal de las aceras es del 2% y se ajusta a lo dispuesto en los artículos 23 y 25 del Reglamento cuando aparecen vados.
  C) Los bordillos que separan el tránsito peatonal del rodado presentan un desnivel con relación a la calzada de 0,14 metros, estando por tanto

comprendido entre 0,10 y 0,15 metros según el Reglamento. Los bordillos son del tipo C5 (25 x 15).

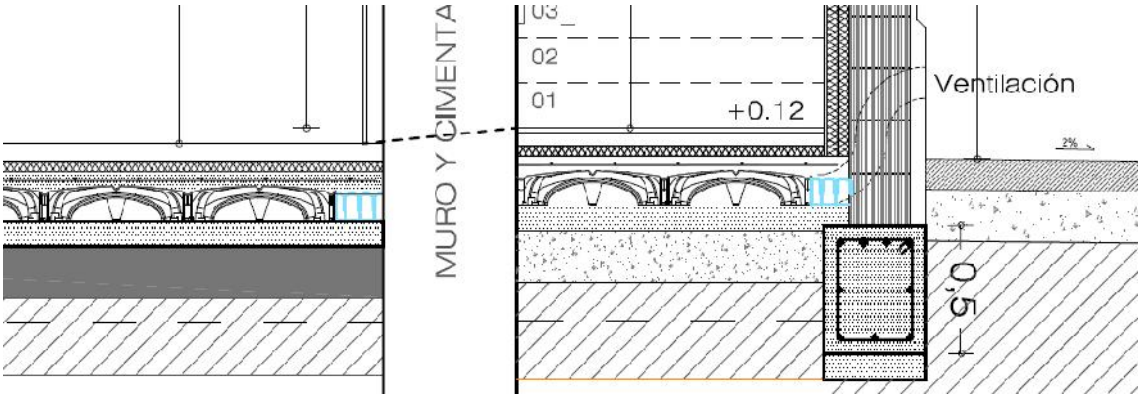
D) En toda la vía pública proyectada se garantiza el paso del tránsito peatonal, para lo cual se construirán los vados necesarios.

- Transporte de tierras y restos de demolición de viales a vertedero, procedentes de excavación, a una distancia menor de 10 Km, con camión volquete de 8 TN. Y con carga por medios mecánicos, i/p.p. de canon de vertido.

1.4. Cimentación

- Ejecución de la nueva cimentación correspondiente a los espacios de ampliación de la nueva escalera de acceso a la planta primera y de la zona del ascensor, mediante cimentación de hormigón armado HA-35/B/40/ IIa N/mm2, con tamaño máximo del árido de 40mm., consistencia blanda, según documentación gráfica.

- Ampliación del forjado sanitario de hormigón armado en la zona de la nueva escalera de acceso a la planta primera y del ascensor, de 13.5+6 cm de canto total, sobre encofrado perdido de módulos de polipropileno reciclado tipo Cupolex H 13.5 o similar, apoyado encachado de piedra caliza 40/80 de 15 cm. de espesor, extendido y compactado con pisón, con lámina intermedia de PVC aislante, realizado con hormigón HA-25/B/12/IIa fabricado en central, y vertido con cubilote, acero UNE-EN 10080 B 500 S en zona de zunchos y vigas de cimentación, cuantía 3 kg/m², y malla electrosoldada ME 15x15 Ø 5-5 B 500 T 6x2,20 UNE-EN 10080 como armadura de reparto, colocada sobre separadores homologados, en capa de compresión de 6 cm de espesor.

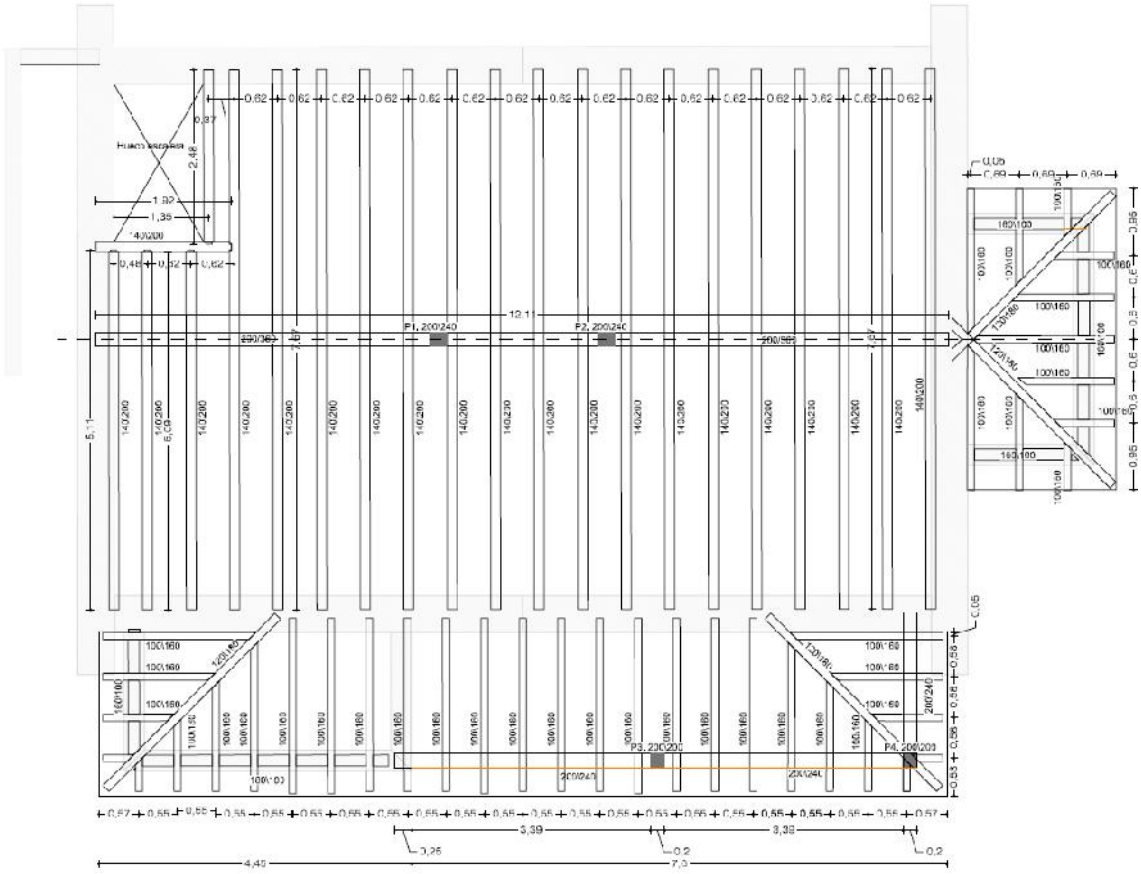


Rafael Martínez Ojeda
a r q u i t e c t o

C/ Vitoria nº 56 Bis, 3ºD
09004 - (Burgos).
r.martinez.ojeda@hotmail.com

1.5. Forjado techo de planta baja

- Suministro y montaje de Forjado tradicional formado por viguetas de madera laminada de abeto sueco de categoría resistente GL24h en escuadrías según documentación gráfica, con entrevigado de revoltón de cerámico y capa de compresión de 5 cm. de HA-25/P/20/ IIa N/mm2, con tamaño máximo del árido de 20 mm., elaborado en central, con p.p. de zunchos, i/armadura (5,40 Kg/m2), encofrado y desencofrado, totalmente terminado. (Luces hasta 4 m.) (o similar).





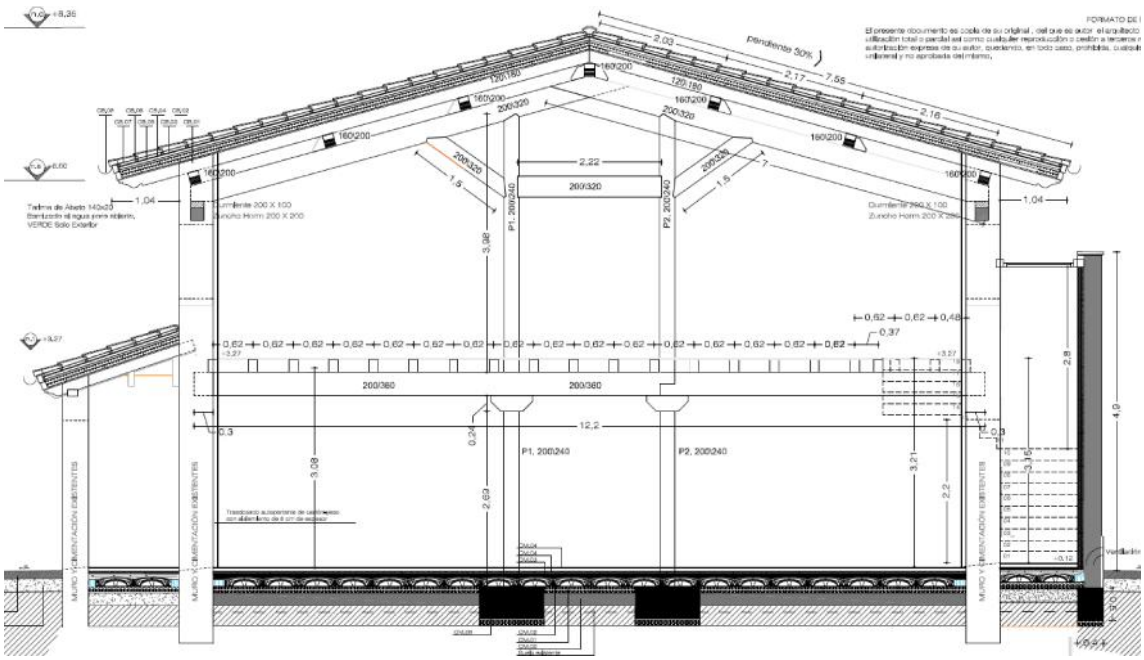




- Las cubiertas del edificio están siendo ejecutadas en la fase que se está desarrollando en la actualidad. Previéndose en esta fase la ejecución del forjado de la planta primera del inmueble.

Rafael Martínez Ojeda
arquitecto

C/ Vitoria nº 56 Bis, 3ºD
09004 - (Burgos).
r.martinez.ojeda@hotmail.com



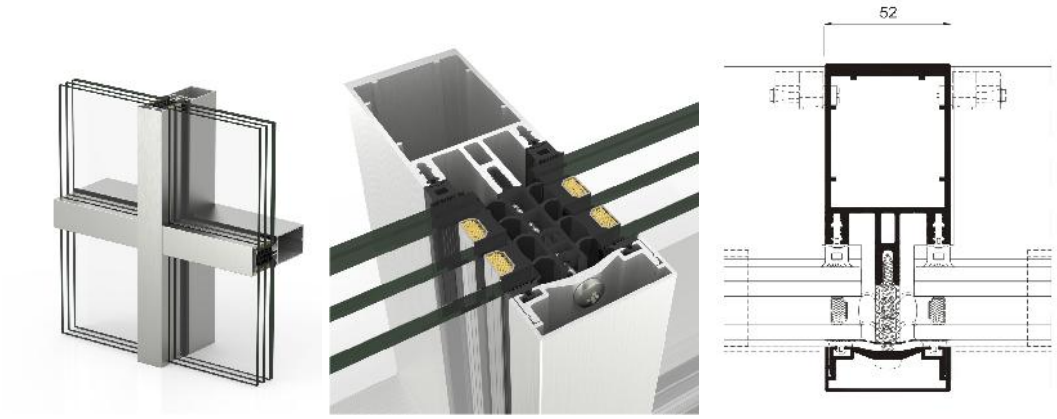
1.6. Carpintería y varios

- Instalación de nueva carpintería en puertas de entrada en planta baja con hoja lisa formada por tablero rechapado en madera de Roble o similar, de medidas según documentación gráfica. Acristalamiento con vidrio tipo climalit (4+4) +16+4.

- Instalación de nueva carpintería de perfiles de PVC primera calidad, con tres cámaras, imitación madera, con refuerzos interiores de acero galvanizado, en ventanas o puertas balconeras oscilobatientes de 1 o 2 hojas, compuesta por cerco, hojas y herrajes bicromatados de colgar y de seguridad, instalada sobre precerco de aluminio y ajustada, incluso persiana del mismo color, acristalamiento con vidrio tipo climalit (3+3) +16+4.

- Remates en vierteaguas y reparaciones de huecos.

- Suministro e instalación de muro cortina mediante sistema de fachada ligera tipo Cortizo TR 52, o similar, formada por montantes y travesaños de 52 mm que componen la estructura portante. El vidrio se fija por los cuatro lados mediante un perfil presor continúo atornillado desde el exterior a los portatornillos incorporados en montantes y travesaños, ocultándose todo el sistema de fijación bajo un perfil embellecedor o tapeta de 52 mm de sección vista.



1.8 Sistema de compartimentación. Particiones y Carpintería interior

Particiones Interiores.

Todas las dependencias irán compartimentadas mediante tabiques autoportantes con estructura de perfiles de chapa de acero galvanizado de 46 mm., atornillado por cada cara dos placas de 13 mm antihumedad. de espesor con un ancho total de 98 mm, atendiendo a las prestaciones funcionales necesarias.

Carpintería interior.

Las puertas de las distintas estancias serán de paso ciegas, de distintas dimensiones, de tablero fenólico revestido de laminado de alta presión tipo Formica o similar, con premarco de aluminio, galce y tapajuntas en material a definir por la D.F., con todos los herrajes necesarios para su fijación en los distintos tipos de particiones con especial cuidado al requisito de su inoxibilidad en entornos húmedos.

Puertas cortafuegos de la resistencia y dimensiones mínimas que pudieran establecerse en el correspondiente anexo de cumplimiento del DB-SI, que se redacte en el proyecto de ejecución.

1.9 Revestimientos y Acabados

Los acabados se han escogido siguiendo criterios de confort y durabilidad.

Alicatados.

Las zonas húmedas irán alicatadas con material de primera calidad, colocada a junta seguida y recibida con adhesivo sobre mortero de cemento maestreado, hasta una altura de 2,2 m, el resto de la superficie podrá presentar acabado en pintura plástica.

Pavimentos.

En la planta baja se ha escogido un pavimento cerámico rústico antideslizante. En la planta superior destinada a salas se dispone tarima pegada sobre capa de nivelación con acabado antideslizante. La totalidad de los cuartos húmedos se proyectan con solado cerámico antideslizante.

No obstante, lo anterior, la concreción definitiva de los mismos podría quedar sujeta a modificación por la propiedad en el transcurso del desarrollo del proyecto de ejecución.

Revestimientos

Los revestimientos verticales se resuelven con pintura plástica lisa antimoho en los paramentos de acabado en enlucido de yeso de 15 mm de todas las estancias, excepto en los locales húmedos en los que se dispondrá un alicatado cerámico en los paramentos previstos.

Este alicatado será de color, textura y disposición a elegir por la propiedad y aceptado por la dirección facultativa.

Para los techos de planta baja no se ha previsto la ejecución de ningún tipo de un falso techo, optándose por dejar a la vista el forjado mixto de madera y bovedilla cerámica a revoltón, a excepción de las zonas correspondientes con baños y cocina donde se prevé la instalación de falsos trechos según los usos previstos.

En planta primera quedará a la vista la cara inferior de la cubierta que contará con un friso de madera de acabado bajo la estructura vista de la misma.

Los revestimientos de las fachadas, se realizarán con mortero monocapa en tonos tostados.

Falsos techos.

En los casos necesarios, colocará falso techo continuo de escayola o techo registrable, en función de los diferentes usos, tipos de estancia y grado de mantenimiento de instalaciones que discurran por techo.

1.9 Instalaciones

Fontanería.

La instalación de fontanería discurrirá en la medida de lo posible por encima del falso techo, pasando a ser empotrada, para llegar hasta los puntos de suministro.

Se procurará centralizar todos los elementos y equipos de medición, seguridad y distribución de agua necesarios para el servicio de abastecimiento completo de los edificios.

Las tuberías de distribución general de la red de fontanería serán de polipropileno reticulado.

Las uniones serán roscadas. Todos los ramales de agua caliente irán calorifugados.

La distribución de agua fría será mediante red ramificada independizando, en la medida de lo posible, cada sector o zona "húmeda". Se colocarán válvulas de corte para el aislamiento de aquellas. La presión en la red, a la entrada de los distribuidores generales, no será superior a los 3 Kg./cm2, ni inferior a 1 Kg./cm2 en los puntos terminales de consumo.

Las características específicas de equipos y demás elementos, así como los

diámetros de las canalizaciones, serán los que se especifiquen en el anexo correspondiente del proyecto de edificación atendiendo a criterios de ahorro de agua y eficiencia energética.

Sanitarios y grifería.

Los sanitarios serán de porcelana vitrificada, en color blanco.

Los lavabos, con sifón individual visto cromado incorporado, se montarán encastrados en bancada fabricada con tablero fenólico revestido de laminado de alta presión, en el mismo color que los paneles separadores, a definir por la D.F.

Los demás aparatos sanitarios, serán de las mismas características en cuanto a calidad que los aparatos descritos.

Las griferías serán de dos tipos: empotradas con temporizador y monobloc de cartucho cerámico, modelo "Monodin" de la marca Roca, o equivalente, con rompe chorros y cromadas, según el tipo de aseo en que se sitúen y termostáticas, para cumplimentar lo requerido en la normativa de prevención de la Legionelosis.

Los aseos adaptados irán dotados de inodoros, lavabos, duchas y griferías adaptados a su uso según la normativa vigente. Irán dotados a su vez de barras de seguridad y todos los elementos necesarios para su correcto funcionamiento.

Saneamiento.

La instalación de saneamiento se proyectará mediante sistema mixto de evacuación. Las canalizaciones serán de PVC de 3,2 mm de espesor mínimo de pared, con uniones o manguitos de tipo elástico intercalado entre las uniones encoladas, con el fin de evitar la excesiva rigidización de la red.

Todos los cuartos "húmedos" dispondrán de sifón individual en todos sus aparatos sanitarios.

Las canalizaciones se prevé que discurran por las cámaras sanitarias de separación con el terreno, pero siempre registrables.

Las bajantes de pluviales se situarán en el exterior y se ejecutarán en de acero galvanizado termolacado en color a definir por la D.F., o material equivalente siempre en colores acordes con los tradicionales de la zona. Se fijarán a los paramentos verticales mediante abrazaderas.

Todas las conexiones de la red horizontal se realizarán mediante arquetas registrables que quedarán, en la medida de lo posible, a nivel de suelo terminado para su mantenimiento.

Instalación eléctrica.

La instalación eléctrica se realizará según proyecto de la instalación eléctrica que se redacte en su momento de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión R.D. 842/2002 y sus instrucciones técnicas complementarias.

Normas particulares para las instalaciones de enlace en el suministro de energía

eléctrica en baja tensión

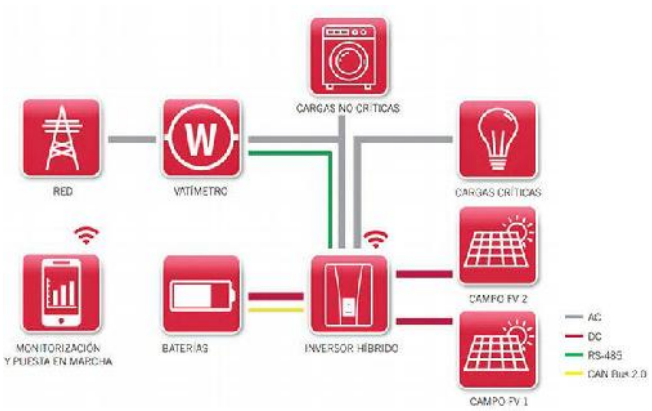
La acometida cumplirá la ITC-11 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión 2002 y las Normas particulares de la empresa distribuidora y es única para el edificio y se realizará siguiendo el trazado más corto posible, discurriendo por terreno de dominio público.

La instalación interior general, se proyectará partiendo del cuadro general de mando, distribución y protección que se situará en la zona de control de acceso, junto con la caja general de protección. En el mismo se situará el equipo de medición de energía eléctrica.

Los distintos circuitos interiores, partirán de los correspondientes cuadros eléctricos, siendo la instalación oculta por el falso techo o empotrada bajo tubo de protección de PVC corrugado flexible en los paramentos de ladrillo cerámico. Los conductores serán homologados de cobre con aislamiento de doble capa, según los puntos de consumo que señalados en los planos del proyecto de ejecución.

La potencia eléctrica prevista quedará definida en el apartado correspondiente del proyecto de edificación.

El suministro se complementará mediante paneles solares de autoconsumo con acumulación del excedente de producción solar. Mediante este conjunto de componentes, el inversor inyectará sobre nuestra instalación la producción fotovoltaica que tengamos en tiempo real.



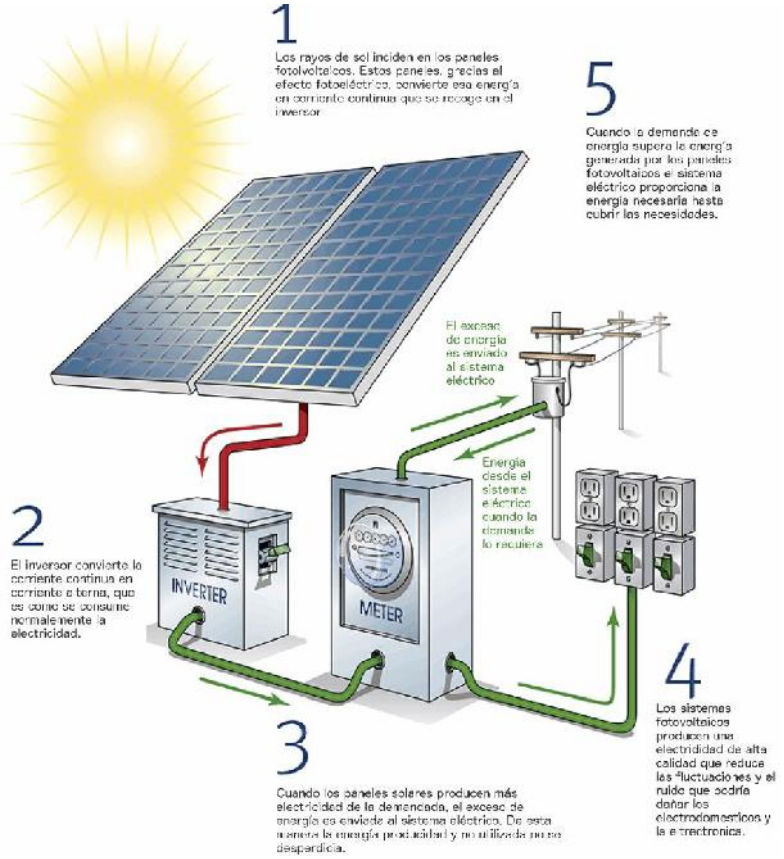


Tiene un plazo de amortización mayor que un sistema puro sin baterías, aunque son muy interesantes si nuestras horas de mayor consumo no coinciden exactamente con las horas de mayor producción. Este tipo de instalaciones no tienen ningún mantenimiento y sus componentes tienen una gran durabilidad, ya que por ejemplo la batería nos puede ofrecer más de 4000 ciclos de vida con descargas superiores al 80%.

El inversor tampoco requiere de mantenimiento y además la duración media es superior a los 20 años. Conectados a baterías de almacenamiento.

Ser observará en todo momento lo prescrito en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, así como en las Instrucciones Técnicas Complementarias vigentes.

Se atenderá a la disposición de equipos y configuraciones que minimicen el consumo energético de la instalación.



Iluminación.

La iluminación interior de todas las dependencias se desarrollará mediante puntos de luz de tipo LED de bajo consumo, atendiendo al régimen de utilización y con control demótico centralizado.

Las luminarias serán las más adecuadas a cada estancia, empotrarles o en superficie de falso techo, de fluorescencia con pantallas y difusora.

Todas las estancias proyectadas cuentan con iluminación natural, favoreciendo el mínimo consumo energético.

Instalación de alarma, señalización y extintores.

Esta instalación estará directamente relacionada con la correspondiente de Extinción de Incendios.
Se instalarán luminarias de emergencia, extintores portátiles, señalización, pulsadores manuales de alarma, la correspondiente alarma, etc…según se establezca en la justificación del Anexo DB-SI del proyecto de edificación.

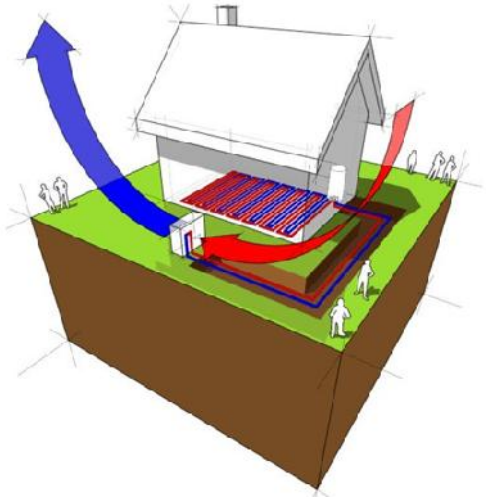
Aerotermia

Para la producción de agua caliente y calefacción del edificio se prevé el empleo de energías renovables como la aerotérmia apoyada por el sistema de captación fotovoltaico ya descrito.

La aerotermia es una de las energías renovables que más está creciendo por su excelente relación calidad precio, facilidad de instalación y eficiencia energética.

Las necesidades del sistema elegido son el abastecimiento de agua caliente sanitaria y la calefacción mediante sistemas de suelo radiante a baja temperatura.

La energía aerotérmica es la energía almacenada en forma de calor en el aire ambiente. Con la ayuda de una bomba de calor agua-aire, aprovechamos esta energía y la intercambiamos con el agua para poder utilizarla para la calefacción, refrigeración y obtención de agua caliente sanitaria (ACS).



Elementos:

1- Bomba de calor de altas prestaciones y baja temperatura con acumulador de ACS integrado. (Inverter)

2- Bomba de re-circulación de agua caliente. Para que la temperatura del agua caliente salga instantáneamente del grifo sin tener esperar, se prevé incorporar una bomba de re-circulación que se encargue de reconducir el agua caliente sanitaria por las tuberías. Esta será programable para evitar pérdidas de calor por tuberías durante las horas en las que no utilicemos ACS.

3- Acumulador de Inercia de 200 litros.
Aunque el acumulador de inercia no es imprescindible en el caso de los compresores con tecnología Inverter, es recomendable instalarlo, dado que en Sotopalacios en invierno las temperaturas ambientales son muy bajas y puede llegar a congelarse la unidad exterior al alcanzar el punto de rocío.
(Si no disponemos un acumulador de inercia nuestra bomba «robará» calor al sistema de suelo radiante para poder descongelar la unidad exterior.)

4- Complementos de la instalación

Sistema de suelo radiante refrescante para una instalación con una regulación independiente por estancia con termostatos frío – calor.
La instalación de aerotérmia se complementa con la instalación fotovoltaica, logrando así una mayor eficiencia energética acercando el edificio al autoconsumo.

1.9 Equipamiento

Ascensor panorámico adaptado

La accesibilidad es un derecho que afecta directamente a una gran parte de la sociedad. Aplicada a los edificios, es la capacidad de éstos para que todas las personas, independientemente de sus condiciones de movilidad, puedan acceder y recorrer sus espacios sin obstáculos. Instalaciones, accesos, iluminación, suelos…

Por ello se prevé la instalación de un ascensor panorámico de dos plantas adaptado o accesible de forma que permita el uso a todo tipo de personas con cualquier tipo de discapacidad o que se desplacen en silla de ruedas. Según normativa de accesibilidad de Castilla y León y la normativa vigente UNE-EN 81 70 de reglas de seguridad para la construcción e instalación de ascensores.





Elementos de un ascensor accesible

Accesos

Para facilitar la entrada y la salida y las maniobras asociadas a tales acciones, frente a la puerta del ascensor hay un espacio, libre de obstáculos y sin inclinación, en el que usuario de una silla de ruedas puede realizar un círculo de 150 centímetros de diámetro (es decir, que pueda dar una vuelta sobre sí mismo).

Por otra parte, y para garantizar la entrada segura de los usuarios, la separación entre el suelo del rellano y la cabina del ascensor será, como máximo, de 2 centímetros en horizontal y de 1 centímetro en vertical.

Puertas

Las puertas de un ascensor accesible deben ser siempre automáticas y correderas, y permanecer abiertas, al menos, durante 20 segundos.

También deben incorporar, en el interior de la cabina, un botón de "cierre", y un sensor de detección que cubra la altura entre 25 y 180 centímetros por encima del suelo. A fin de poder ser cruzadas por el usuario en silla de ruedas sin problemas, la puerta del ascensor accesible debe tener un ancho mínimo de 80-85 centímetros.

Cabina

La cabina de los ascensores accesibles debe tener, como mínimo, 1 metro de ancho por 1,25 metros de fondo, aunque la recomendación es ampliar esta medida a 1,1 metros de ancho por 1,4 metros de largo. No hay que olvidar que una de las principales características de un ascensor accesible es que dentro quepan tanto una persona en silla de ruedas como su acompañante (si es necesario).

Se recomienda poner en el interior del ascensor un espejo situado a una distancia de entre 30 y 90 centímetros del suelo para no provocar confusión en personas con capacidad visual reducida.

Además, el ascensor accesible debe disponer de un pasamanos lateral colocado a una altura de 90 centímetros, separado a su vez 35 mm del paramento, y con los extremos doblados hacia la pared.

Botones y dispositivos de control

Para mejorar su accesibilidad y facilitar su uso, la botonera del ascensor accesible debe incluir caracteres en Braille, en relieve y contrastados cromáticamente. Los botones estarán a una altura comprendida entre 90 y 110 centímetros, de tal forma que queden al alcance de personas en silla de ruedas.

Señales visuales, señales sonoras e iluminación

Tanto el interior como el exterior del ascensor accesible debe tener un sistema de señalización para indicar en qué planta está el ascensor y su sentido de desplazamiento. Este marcador se situará sobre las puertas o junto a los dispositivos de control.

La cabina del ascensor también debe incorporar una señal sonora que indique la apertura/cierre de puertas y la planta de parada.

Las luces de la cabina estarán en el techo, fuera del ángulo de visión de los usuarios y generando una iluminación homogénea.

Cocina industrial y elementos de barra



Se dotará al edificio del equipamiento necesario para una concina industrial de pequeñas dimensiones, así como de un espacio de barra-bar.

Cocina, plancha, freidoras, campana extractora, microondas, lavaplatos industrial, lavavasos industrial, cocina, horno, refrigerador, congelador y nevera expositora, estanterías de almacenaje, etc…

Otros

Se dotará al edificio de todos los elementos necesarios para mejorar la accesibilidad de sus ocupantes. Barras en los baños adaptados, asientos en las duchas adaptadas, señalética inclusiva,…

5 JUSTIFICACIÓN DE ASPECTOS FORMALES O DE DISEÑO

Descripción del documento.

El presente documento no se trata de un proyecto de urbanización o ejecución si no únicamente de una memoria valorada mediante la cal se pretende describir y valorar las obras que se consideran necesarias para la ejecución de los trabajos descritos y procura asegurar las condiciones mínimas de utilización en los términos actuales, así como en previsión de una más intensa utilización futura.

La calidad de las soluciones adoptadas asegura, que la funcionalidad de las instalaciones proyectadas con una adecuada utilización y mantenimiento.

Como complemento a las actuaciones propias de recuperación de la edificación y urbanización de accesos, se ha visto necesario acometer obras relacionadas con la acometida de las instalaciones que dan servicio al inmueble, (agua, saneamiento, telecomunicaciones, electricidad,…).

Cumplimiento del CTE.

Dado que se trata exclusivamente de una memoria valorada. No es exigible a este documento su adecuación al CTE. Este deberá de ser correspondientemente justificado en le redacción del preceptivo Proyecto de Ejecución.

Se ha tenido en cuenta que por medio de la urbanización de los tramos urbanos se puedan cumplir las prestaciones de las edificaciones en su entorno.

Todo edificio o solar contará con acceso rodado en las condiciones mínimas exigidas por la norma.

Otras normativas

Los tramos de viales o calzada en los que se pretende actuar están considerados como calles urbanas o en su caso caminos de titularidad municipal, o cuentan en todo caso con un acuerdo de cesión y uso por lo que no es de aplicación otra normativa sectorial de carreteras o vías públicas aparte de las NNUU Municipales de Merindad de Río Ubierna.

El Ayuntamiento de Merindad de Río Ubierna cuenta con los permisos correspondientes sobre el inmueble sobre el cual se pretende actuar.

Superficie de actuación.

Las superficies sobre la que se pretende llevar a cabo la intervención han sido desglosadas en apartados anteriores del presente documento.

6 SEGURIDAD Y SALUD

Se tendrá en cuenta las normas de seguridad a aplicar en la obra, resultando al menos de aplicación las siguientes normativas:

- Ley 31/1995 de Prevención de riesgos Laborales.
- Ley 54/2003 de Reforma de marco normativo de Prevención de Riesgos Laborales.
- Real Decreto 1627/1997 de Seguridad y Salud en las obras de construcción.

7 PRESUPUESTO

Asciende el **Presupuesto de Ejecución Material** a la cantidad de **cuatrocientos cuatro mil trescientos treintaitrés euros con ochentaidós céntimos. (404.333,82 €).**

Asciende el **Valor Estimado** (Gastos Generales y Beneficio Industrial incluidos), a la cantidad de **cuatrocientos ochenta y un mil ciento cincuentaisiete euros con veinticinco céntimos. (481.157,25€).**

Asciende el **Presupuesto de base de licitación** (IVA incluido), a la cantidad de **Quinientos ochenta y dos mil doscientos euros con veintisiete céntimos (582.200,27€).**

Con todo lo anteriormente expuesto, completado con la documentación que junto a esta Memoria conforma la presente Memoria técnica valorada para los trabajos que en ella se definen de para REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ANTIGUA ESTACIÓN DE FFCC DE SOTOPALACIOS PARA SU RECUPERACIÓN COMO **"LA ESTACIÓN DE LOS BIOCUIDADOS Y EL EMPRENDIMIENTO RURAL"**, en la localidad de Sotopalacios, Merindad de Río Ubierna – Burgos, queda ésta, a juicio de este Arquitecto, debidamente completada.

Burgos, enero de 2026

EL PROMOTOR

D. José María del Olmo Arce
Alcalde del Ilmo. Ayuntamiento
de Merindad de Río Ubierna

EL ARQUITECTO

D. Rafael Martínez Ojeda

Rafael Martínez Ojeda
arquitecto

C/ Vitoria nº 56 Bis, 3ºD
09004 - (Burgos).
r.martinez.ojeda@hotmail.com

VALORACIÓN - PRESUPUESTO ESTIMATIVO

MEMORIA TÉCNICA VALORADA PARA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ANTIGUA ESTACIÓN DE FFCC DE SOTOPALACIOS PARA SU RECUPERACIÓN COMO "LA ESTACIÓN DE LOS BIOCUIDADOS Y EL EMPRENDIMIENTO RURAL".
SOTOPALACIOS - MERINDAD DE RÍO UBIERNA - BURGOS.

Rafael Martínez Ojeda
arquitecto

C/ Vitoria nº 56 Bis, 3ºD
09004 - (Burgos).
r.martínez.ojeda@hotmail.com

(Página en blanco)

Rafael Martínez Ojeda
a r q u i t e c t o

C/ Vitoria nº 56 Bis, 3ºD
09004 - (Burgos).
r.martinez.ojeda@hotmail.com

Código	Capítulo	Total €
01	ACTUACIONES PREVIAS DEMOLICIONES	10.811,28
02	CIMENTACIÓN Y RED DE SANEAMIENTO	5.715,28
03	ESTRUCTURA	22.181,52
04	ALBAÑILERÍA INTERIOR	33.754,19
05	CARPINTERÍA INTERIOR	6.340,00
06	CARPINTERÍA EXTERIOR	92.389,04
07	FACHADA	13.135,33
08	REVESTIMIENTOS Y SOLADOS	46.839,07
09	AISLAMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN	5.219,11
10	INSTALACIÓN DE FONTANERÍA	10.830,00
11	INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN	20.910,00
12	INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES	15.500,00
13	ILUMINACIÓN	4.450,00
14	INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA	15.140,00
15	ASCENSORES	24.850,00
16	PUNTO DE INFORMACIÓN TURÍSTICA	10.500,00
17	EQUIPAMIENTO COCINA Y BARRA	37.990,00
18	URBANIZACIÓN	16.029,00
19	CONTROL DE CALIDAD	1.250,00
20	GESTIÓN DE RESIDUOS	3.600,00
21	SEGURIDAD Y SALUD	6.900,00

P.E.M	404.333,82
Gastos Generales 13%	52.563,40
Beneficio Industrial 6%	24.260,03
PRESUPUESTO TOTAL	481.157,25
IVA 21%	101.043,02
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN DE CONTRATA	582.200,27

- Asciende el **Presupuesto de Ejecución Material** a la cantidad de **cuatrocientos cuatro mil trescientos treintaitrés euros con ochentaidós céntimos. (404.333,82 €).**

- Asciende el **Valor Estimado** (Gastos Generales y Beneficio Industrial incluidos), a la cantidad de **cuatrocientos ochenta y un mil ciento cincuentaisiete euros con veinticinco céntimos. (481.157,25€).**

- Asciende el **Presupuesto de base de licitación** (IVA incluido), a la cantidad de **Quinientos ochenta y dos mil doscientos euros con veintisiete céntimos (582.200,27€).**

(Página en blanco)

Rafael Martínez Ojeda
a r q u i t e c t o

C/ Vitoria nº 56 Bis, 3ºD
09004 - (Burgos).
r.martinez.ojeda@hotmail.com

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

MEMORIA TÉCNICA VALORADA PARA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ANTIGUA ESTACIÓN DE FFCC DE SOTOPALACIOS PARA SU RECUPERACIÓN COMO "LA ESTACIÓN DE LOS BIOCUIDADOS Y EL EMPRENDIMIENTO RURAL".
SOTOPALACIOS - MERINDAD DE RÍO UBIERNA - BURGOS.

Rafael Martínez Ojeda
arquitecto

C/ Vitoria nº 56 Bis, 3ºD
09004 - (Burgos).
r.martinez.ojeda@hotmail.com

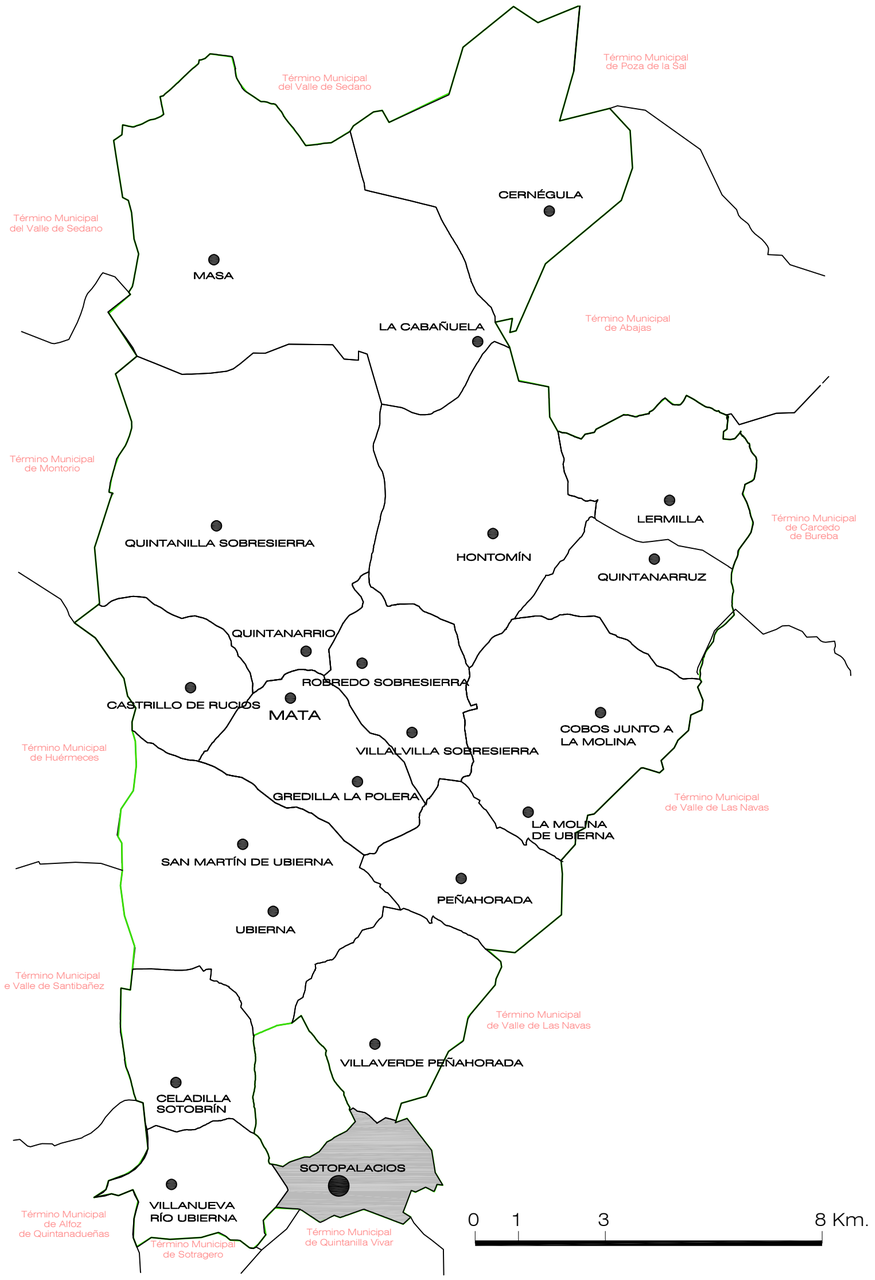
(Página en blanco)

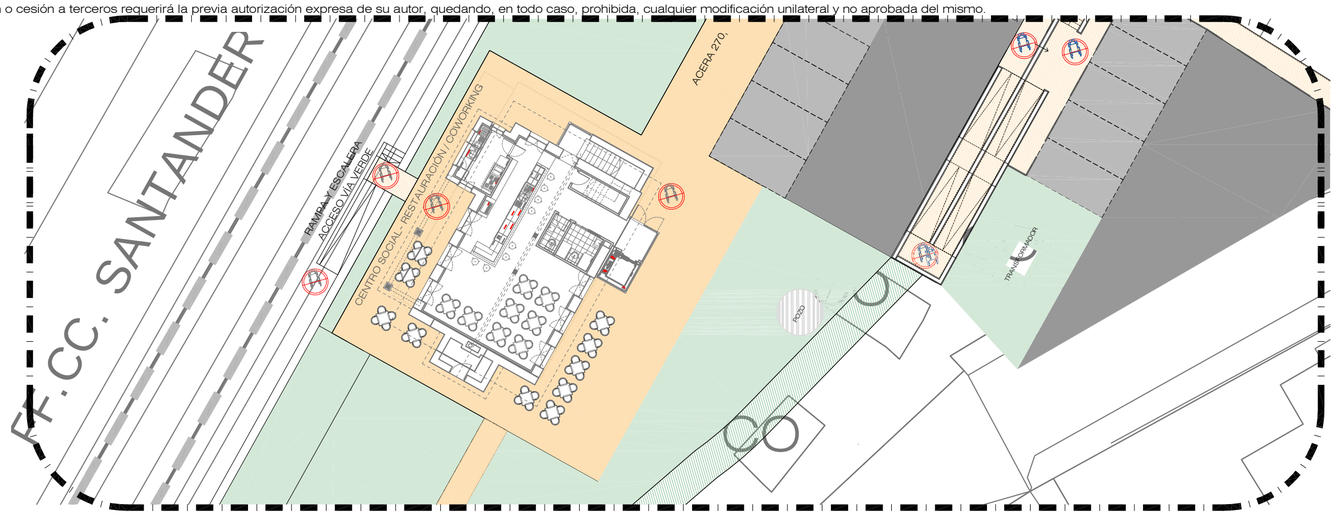
Rafael Martínez Ojeda
a r q u i t e c t o

C/ Vitoria nº 56 Bis, 3ºD
09004 - (Burgos).
r.martinez.ojeda@hotmail.com

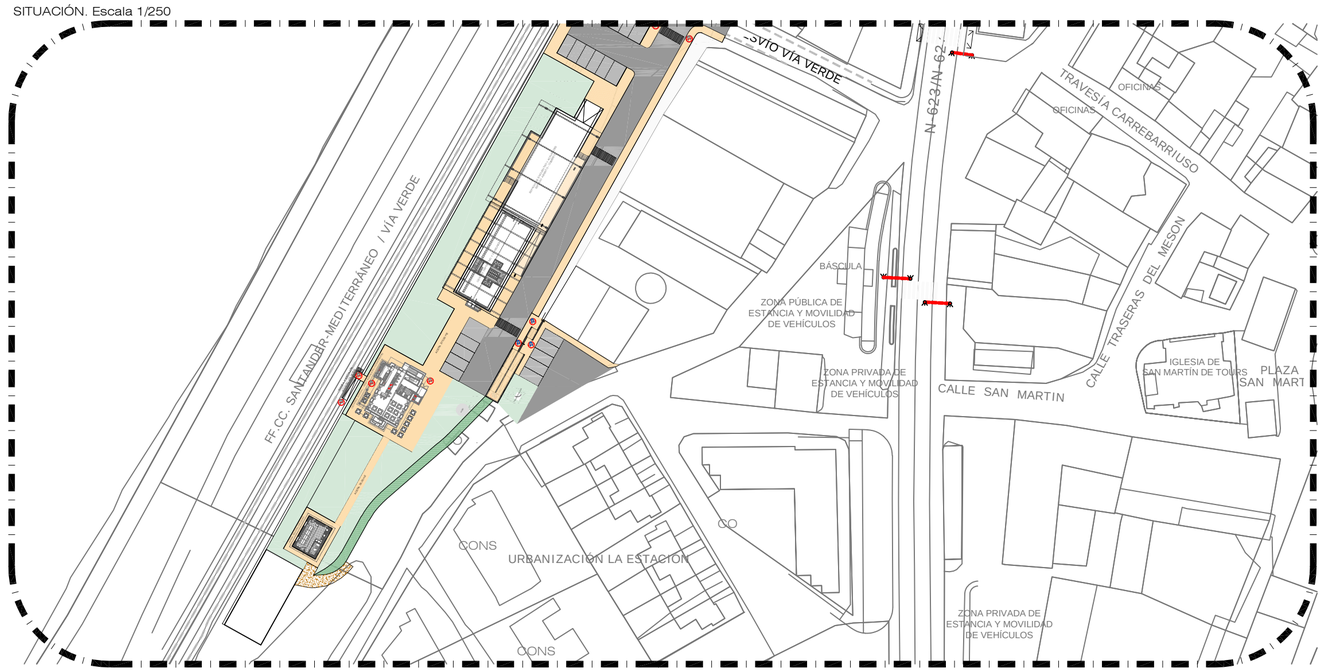
El presente documento es copia de su original , del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización total o parcial así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando, en todo caso, prohibida, cualquier modificación unilateral y no aprobada del mismo.

FORMATO DE IMPRESIÓN A2





SITUACIÓN. Escala 1/250



SITUACIÓN. Escala 1/1000



SITUACIÓN - PLANO DE NNUUMM Escala 1/500

COLECTIVO EQUIPAMIENTO

- PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS ZONAS ESTANCIALES O PEATONALES
- EQUIPAMIENTO
- ZONAS DE COEXISTENCIA

ELEMENTOS CATALOGADOS Y ESPECIFICOS

- EDIFICIO CATALOGADO — PROTECCIÓN DE ELEMENTO SINGULAR
- (124) NUMERO DE FICHA DEL CATALOGO
- ZONA DE ESPECIAL PROTECIÓN. BIC (BIENES DE INETERES CULTURAL)
- Yacimientos arqueológicos
- Vias pecuarias (Cañadas, veredas y coladas)
- Ambito Ferroviario

N

proyecto:
Memoria Técnica Valorada para Rehabilitación del edificio de la antigu estación de FFCC de Sotopalacios para su recuperación como "LA ESTACIÓN DE LOS BIOCUIDADOS Y EL EMPRENDIMIENTO RURAL".
situación:
Sotopalacios.
Merindad de Río Ubierna
Burgos

fecha:
Enero 2.026

arquitecto:
Rafael Martínez Ojeda
nº col 2.567

propiedad:
Excmo. Ayuntamiento de Merindad de Río Ubierna

escala: 1:250 / 1:1.000 - 1:500
referencia: MV-01/26

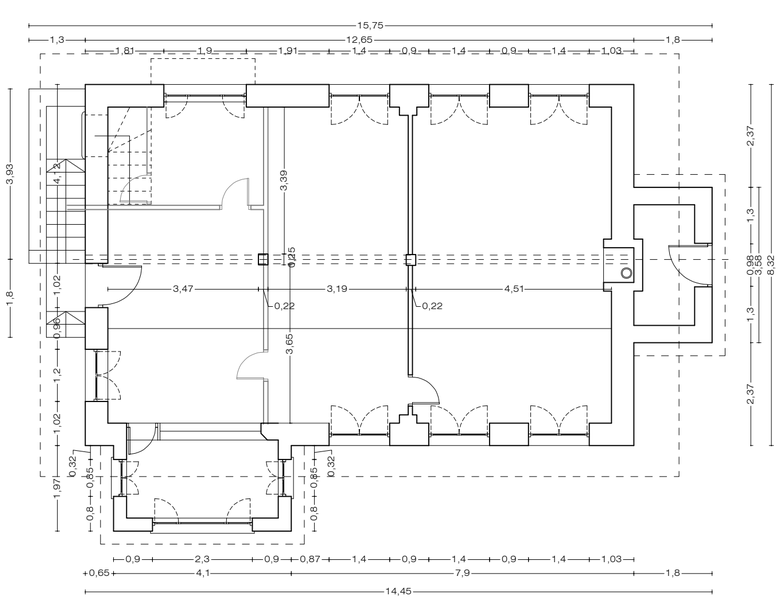
plano:
Situación y emplazamiento

plano Nº:
01

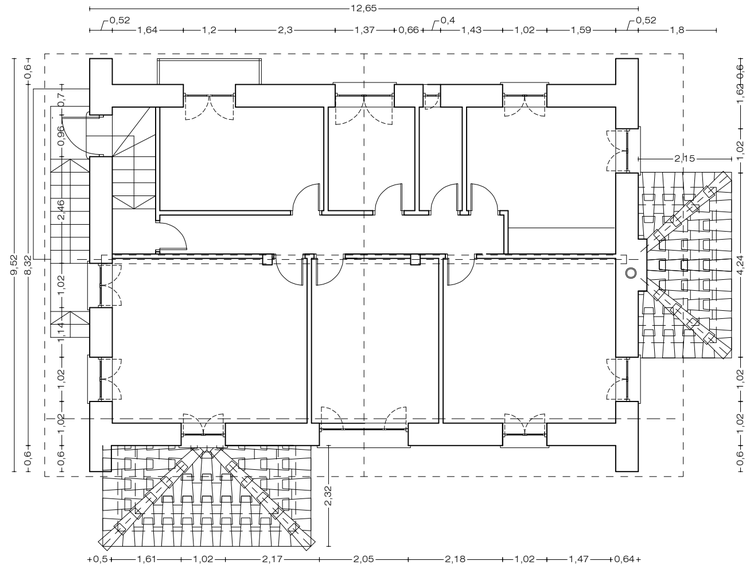
Merindad de Río Ubierna
C/ Vitoria nº56 Bis, 3ºD
Burgos 09004
r.martinez.ojeda@hotmail.com
Arquitecturaurbanismo

El presente documento es copia de su original , del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización total o parcial así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando, en todo caso, prohibida, cualquier modificación unilateral y no aprobada del mismo.

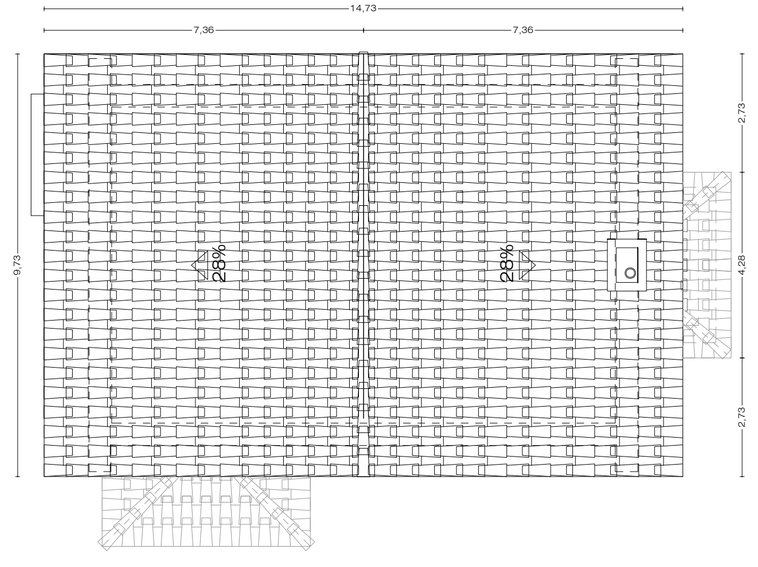
FORMATO DE IMPRESIÓN A2



PLANTA BAJA. Escala 1/100



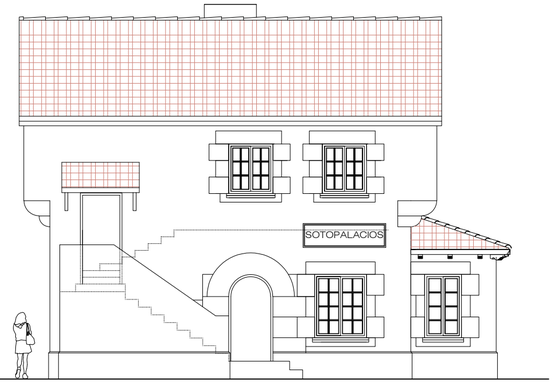
PLANTA PRIMERA. Escala 1/100



PLANTA CUBIERTA. Escala 1/100



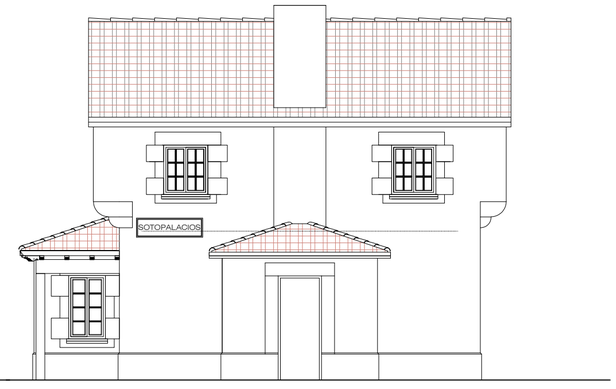
ALZADO SURESTE (SOTOPALACIOS). Escala 1/100



ALZADO NORRESTE (ALMACENES). Escala 1/100



ALZADO NOROESTE (VÍA VERDE). Escala 1/100



ALZADO SUROESTE (EDIFICIO AUXILIAR). Escala 1/100



proyecto:
Memoria Técnica Valorada para Rehabilitación del edificio de la antigu estación de FFCC de Sotopalacios para su recuperación como "LA ESTACIÓN DE LOS BIOCUIDADOS Y EL EMPRENDIMIENTO RURAL".
situación:
Sotopalacios.
Merindad de Río Ubierna
Burgos

fecha:
Agosto 2.025

arquitecto:
Rafael Martínez Ojeda
nº col 2.567

propiedad:
Excmo. Ayuntamiento de Merindad de Río Ubierna

escala: 1:100
referencia: PR-03/25

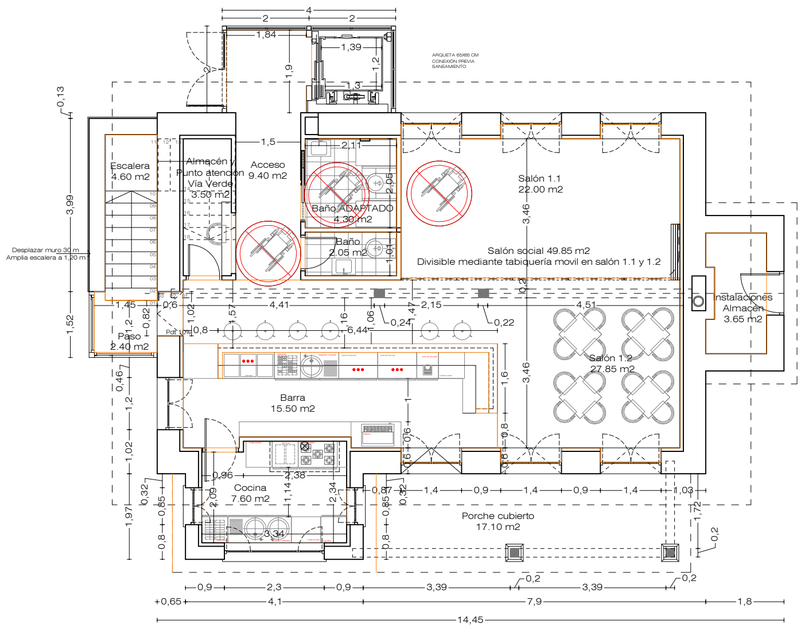
plano:
Estado Original y Actual

plano Nº:
02

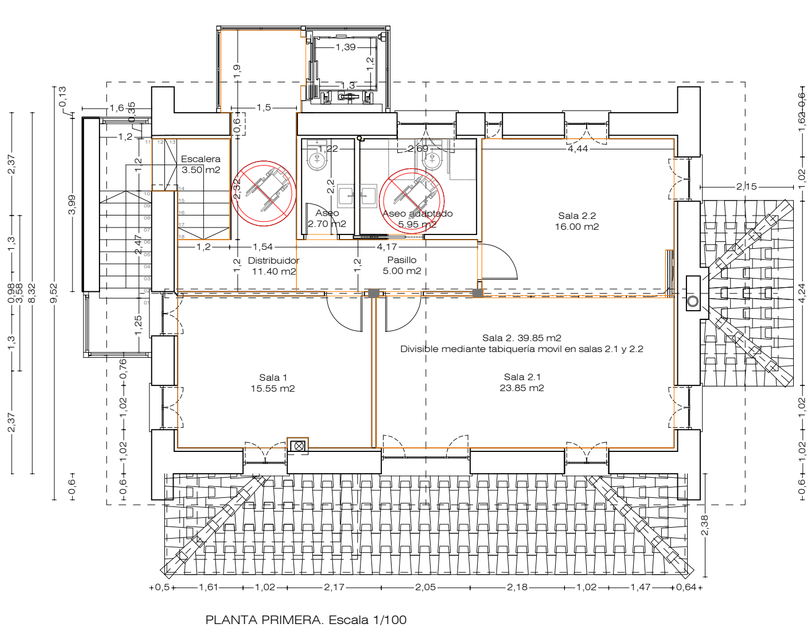
Merindad de Río Ubierna
C/ Vitoria nº56 Bis, 3ºD
Burgos 09004
r.martinez.ojeda@hotmail.com
Arquitecturaurbanismo

El presente documento es copia de su original , del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización total o parcial así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando, en todo caso, prohibida, cualquier modificación unilateral y no aprobada del mismo.

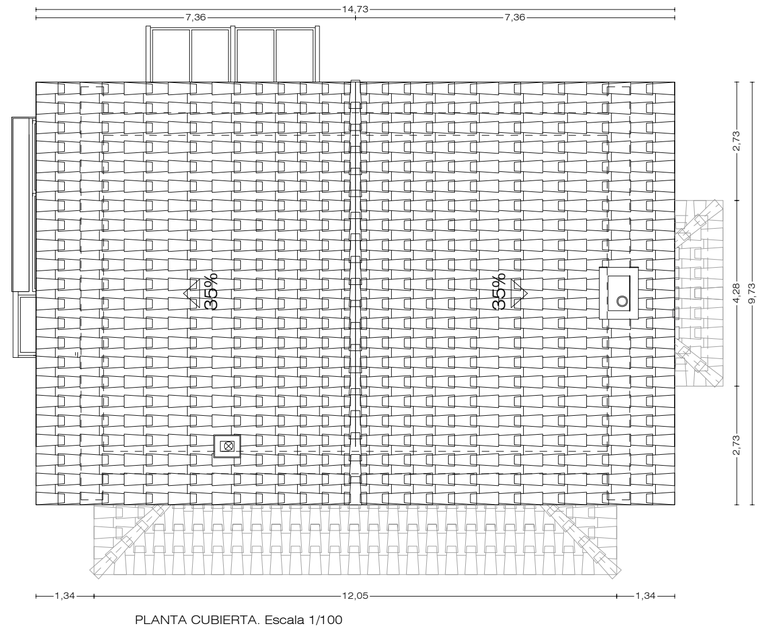
FORMATO DE IMPRESIÓN A2



PLANTA BAJA. Escala 1/100



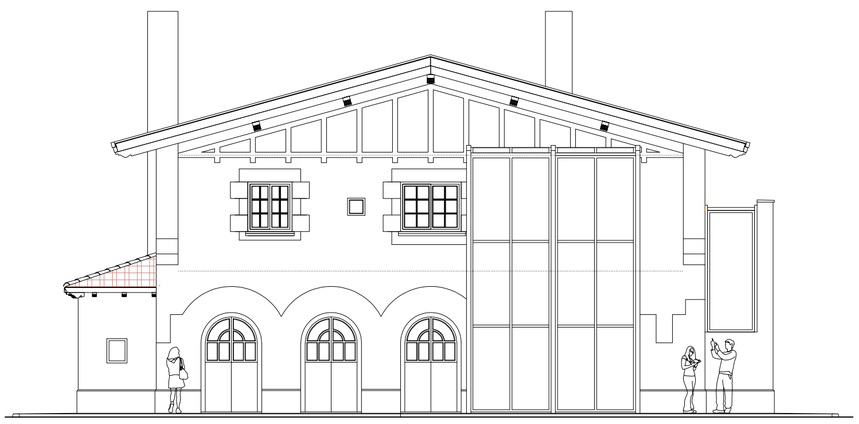
PLANTA PRIMERA. Escala 1/100



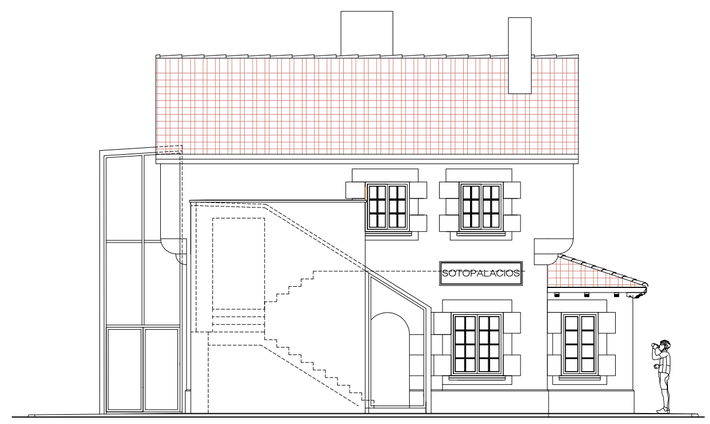
PLANTA CUBIERTA. Escala 1/100

Cuadro de Superficies

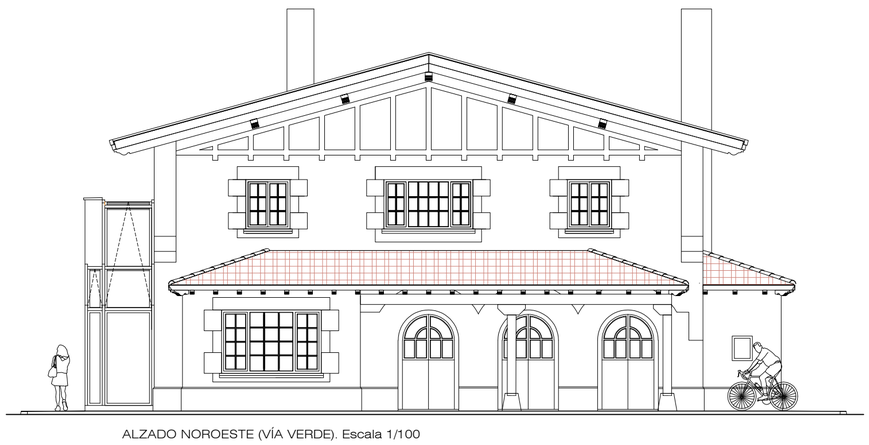
Planta baja		Planta Primera	
Acceso	9.40 m2	Escalera	2.80 m2
Almacén y punto de atención Vía Verde	3.50 m2	Distribuidor	11.40 m2
Baño	2.05 m2	Pasillo	5.00 m2
Baño adaptado	4.30 m2	Sala 1	15.55 m2
Paso	2.40 m2	Sala 2 (16,00 + 23,85 m²)	39.85 m2
Escalera	4.60 m2	Baño adaptado	5.95 m2
Cocina	7.60 m2	Baño	2.70 m2
Salón social (22,00 + 27,85 m²)	49.85 m2	Total Util P. 1ª	83.25 m2
Barra	15.50 m2	Total Const P. 1ª	105.50 m2
Instalaciones	3.65 m2		
Porche cubierto	17.10 m2	Total Util	203.20 m2
		Total Construida	255.70 m2



ALZADO SURESTE (SOTOPALACIOS). Escala 1/100



ALZADO NORRESTE (ALMACENES). Escala 1/100

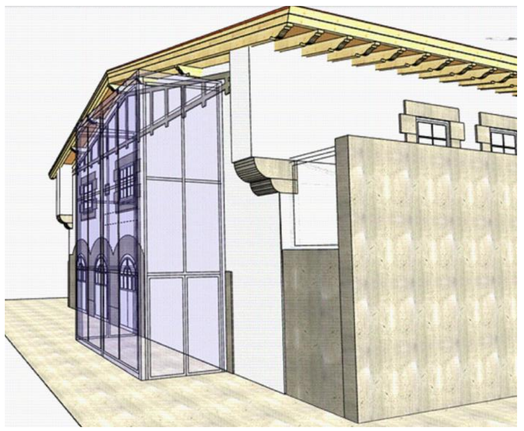


ALZADO NOROESTE (VÍA VERDE). Escala 1/100



ALZADO SUROESTE (EDIFICIO AUXILIAR). Escala 1/100





proyecto:
Memoria Técnica Valorada para Rehabilitación del edificio de la antigu estación de FFCC de Sotopalacios para su recuperación como "LA ESTACIÓN DE LOS BIOCUIDADOS Y EL EMPRENDIMIENTO RURAL".
Situación:

Sotopalacios.
Merindad de Río Ubierna
Burgos

fecha:
Enero 2.026

arquitecto:

Rafael Martínez Ojeda
nº col 2.567

propiedad:

Excmo. Ayuntamiento de Merindad de Río Ubierna

escala: 1:100 1:1.000 - 1:500
referencia: MV-01/26

plano:
Propuesta Estado Reformado

plano **Nº**:
03

Merindad de Río Ubierna

C/ Vitoria nº56 Bis, 3ºD
Burgos 09004
r.martinez.ojeda@hotmail.com
Arquitecturaurbanismo

FORMATO DE IMPRESIÓN A2

PÁGINA EN BLANCO