

MEMORIA VALORADA

REFORMAS EN LA RESIDENCIA ANDRAMARI DE LESAKA

LESAKAKO UDALA

2017ko UZTAILA

GENERALIDADES. OBJETO	1
1. TRABAJOS DE MANTENIMIENTO	2
1.1 PINTURA INTERIOR DE PAREDES Y CARPINETRÍAS Y REPARACIÓN DE TECHOS MODULARES	2
1.2 TEJADO	3
1.3 CARPINTERÍAS DE FACHADAS	3
2. MODIFICACIONES DE MEJORA DEL EDIFICIO	4
2.1 INSTALACIÓN DE UN SEGUNDO ASCENSOR	4
2.2 ACONDICIONAMIENTO DE ALMACÉN	4
RESUMEN DE LAS OPERACIONES	5

ANEXOS: 1: PRESUPUESTOS PORMENORIZADOS

2: PLANOS

GENERALIDADES. OBJETO

Esta memoria valorada se redacta por encargo del Ayuntamiento de Lesaka.

Su objeto es definir y valorar las operaciones propuestas para la conservación, mantenimiento y mejoras en el edificio de la Residencia Andramari, el asilo de ancianos de la localidad, construido entre los años 1995 y 1996.

Se describen y valoran las actuaciones que propuestas por la Dirección del Centro a través de su directora han sido solicitadas al Ayuntamiento.

Se agrupan en dos conceptos; trabajos de conservación y mantenimiento y actuaciones de mejora del edificio.

Entre los primeros se valoran trabajos de pintura interior, mantenimiento del tejado y el cambio de las carpinterías de la fachada.

Como medidas de mejora de las condiciones del edificio se propone la instalación de un segundo ascensor y la construcción de dos pequeños almacenes en la parte Este, la trasera de las cocinas y lavandería.

1. TRABAJOS DE MANTENIMIENTO

Dentro del concepto de trabajos rutinarios de conservación y mantenimiento, se proponen:

- Pintura interior de paredes y carpinterías y reparación de techos modulares
- Reparaciones y mantenimiento en el tejado
- Sustitución de carpinterías exteriores

1.1 PINTURA INTERIOR DE PAREDES Y CARPINETRÍAS Y REPARACIÓN DE TECHOS MODULARES

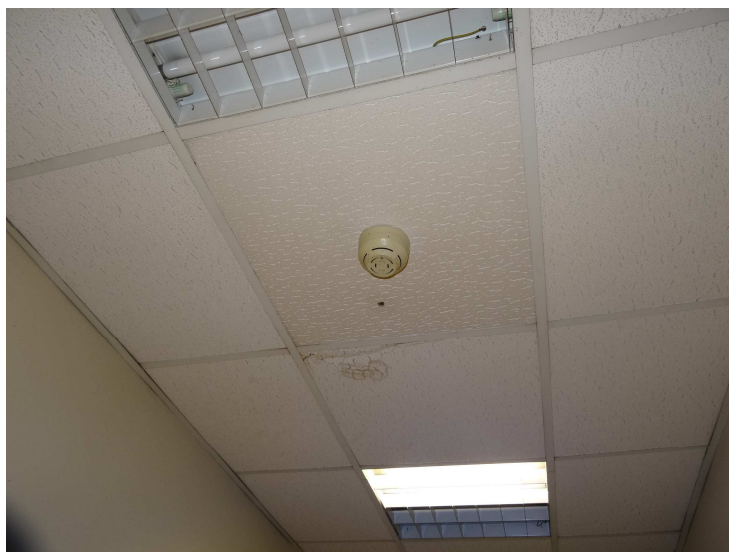
Las paredes y carpinterías interiores presentan zonas con manchas, golpes y rozaduras debido a la constante circulación de sillas de ruedas, carritos del servicio y elementos similares.



Se propone la pintura de paredes en general, de los techos de la segunda planta y de las carpinterías interiores.

Los pasillos de planta baja son de techos modulares tipo Armstrong y algunas placas de los mismos se encuentran en deficiente estado. Se propone su sustitución. Estimando la misma en un 10% de las piezas.

Así mismo, se propone la colocación de guardavivos - cantoneras en las esquinas de los pasillos.



Estas operaciones se valoran en 7.037,20 € en concepto del total de la inversión, según se detalla en presupuesto anexo nº 1.

1.2 TEJADO

Revisado el tejado se observa que los canalones y las uniones con las bajantes se encuentran en mal estado incluso dejando caer el agua libremente ante situaciones de lluvia copiosa.

El tejado en general no parece necesitar de momento de una sustitución total de tejas si bien se propone y valora una revisión más pormenorizada con sustitución de piezas movidas o rotas y limpieza de juntas y recolocación con masilla de agarre químico, tipo Sikaflex, básicamente en las piezas de limatesa.

En este apartado se proponen y valoran las operaciones de limpieza y pintado de los aleros de madera.

Estas operaciones se valoran en 4.577,74 € en concepto del total de la inversión, según se detalla en presupuesto anexo nº 2.

1.3 CARPINTERÍAS DE FACHADAS

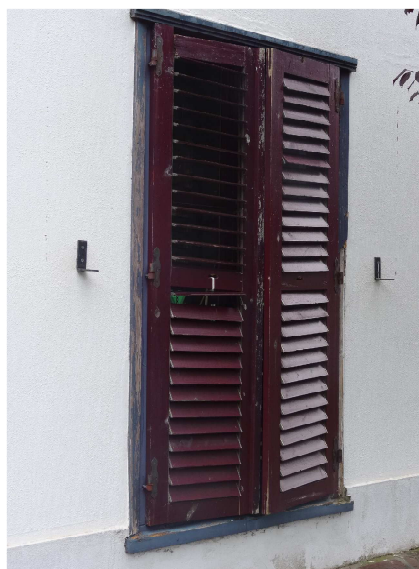
Las carpinterías de las ventanas actuales de fachada son casi en su totalidad las originales instaladas en la obra, de madera y con vidrios sencillos y contraventanas de lamas también de madera excepto en algún área, como el comedor, donde ya fueron sustituidas por otras de PVC y en consecuencia, no se incluyen aquí.

Tienen de 21 años de antigüedad y además de resultar muy poco eficientes desde el punto de vista térmico, por sus deficientes condiciones de aislamiento térmico y de estanqueidad se refiere, su estado de conservación es defectuoso, presentan faltas de algunas piezas, zonas con la pintura desconchada, algunos marcos bastante podridos, etc.

Con estas carpinterías se origina una situación de notable pérdida de calor, o sea, de energía. A este respecto citar que el edificio está calificado con la letra D generando una emisión de $82.2 \text{ kgCO}_2/\text{m}^2 \text{ año}$ y una demanda global de calefacción de $57,35 \text{ kWh/m}^2 \text{ año}$.

Estos valores se mejorarían de forma sensible con la sustitución propuesta de las carpinterías exteriores. Si se procede a su sustitución habría de ser revisada la calificación energética.

Se propone la sustitución de todas las ventanas del centro a excepción de las del comedor, las del mirador de la fachada principal y las de la fachada norte que ya lo fueron en ejercicios anteriores, por otras de PVC de perfil de 70 mm con doble junta de estanqueidad y vidrios 4/16/4 bajo emisivo. Color exterior Burdeos similar al actual e interior blanco.



Estas operaciones se valoran en 83.627,34 € en concepto del total de la inversión, según se detalla en presupuesto anexo nº 3.

2. MODIFICACIONES DE MEJORA DEL EDIFICIO

Como obras de mejora del edificio se plantean; la instalación de un segundo ascensor y la habilitación de un espacio anexo a las cocinas como zona de almacenamiento.

2.1 INSTALACIÓN DE UN SEGUNDO ASCENSOR

El edificio dispone en la actualidad de un ascensor preparado para el transporte de camas y camillas y ubicado en la zona central del edificio con acceso desde el vestíbulo de la entrada principal de la Residencia y desembarco en la zona central de la planta primera.

Prácticamente la totalidad de las habitaciones de los asilados se encuentran en la primera planta y este ascensor resulta francamente escaso para el número de servicios que debe de atender.

Se propone la instalación de un segundo ascensor ubicado en la fachada sur del edificio, que proporcionaría acceso directo desde el segundo piso a la sala-comedor y a través de este al patio de esparcimiento o a la capilla.

Se adjuntan esquemas del planteamiento.



El coste de esta instalación sería de 38.946,88 € tal y como se desarrolla en presupuesto anexo nº 4.

2.2 ACONDICIONAMIENTO DE ALMACÉN

Se propone el acondicionamiento del espacio existente en la parte trasera de las cocinas generando dos pequeños espacios cerrados como almacenes. Se pretende ordenar mejor el material ahí acopiado y a su vez, protegerlo de los gatos que han tomado la costumbre de merodear por ese espacio.



El coste de la inversión, todos los conceptos incluidos es de 3.627,36 € según se desglosa con detalle en presupuesto nº 5 y plano adjuntos.

RESUMEN DE LAS OPERACIONES

En resumen y a modo de esquema se relacionan a continuación las operaciones planteadas en esta Memoria Valorada y el coste de cada una de ellas.

También se propone que estos trabajos sean contratados de forma independiente por la diferente tipología de las empresas dedicadas a su ejecución.

Estos costes incluyen todos los conceptos para la ejecución de la obra y asistencia técnica e impuestos.

Trabajos de pintura de interiores y techos	7.037,20 €
Mantenimiento del tejado	4.577,74 €
Sustitución de ventanas exteriores	83.627,34 €
Instalación de ascensor	38.946,88 €
Acondicionamiento de almacén	3.627,36 €

Quedo a disposición de ese Ayuntamiento para efectuar cuantas aclaraciones o explicaciones complementarias estime necesario.

Lesaka, 2017ko uztaila

PASTOR
ARRIAZU
JOAQUIN -
15789954V

Firmado digitalmente por:
PASTOR ARRIAZU JOAQUIN -
15789954V
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=15789954V,
sn=PASTOR ARRIAZU,
givenName=JOAQUIN,
cn=PASTOR ARRIAZU JOAQUIN -
15789954V
Fecha: 2017.08.04 11:22:13
+02'00'

Jokin Pastor Arriazu, eraikuntza ingeniaria – arkitekto teknikoa

ANEXO 1
PRESUPUESTOS PORMENORIZADOS

REFORMAS EN LA RESIDENCIA ANDRAMARI. LESAKA

PARTIDA	CONCEPTO	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
Presupuesto 1: PINTURA INTERIOR				
1.1	m2 Pintura en paredes y techos Pintura en paramentos interiores verticales y horizontales interiores con pintura plástica resistente al roce color blanco o crema claro, con emplastecido previo de faltas, una mano de fondo muy diluida y dos manos de acabado liso aplicadas con brocha o rodillo. Medida la superficie ejecutada.			
		Pta. Baja	294,50	
		Pta. 1ª	247,20	
		Techos 1ª	75,60	
			617,30	5,57
				3.438,36
1.2	m2 Pintura en carpintería de madera Pintura sobre elementos de carpintería de madera en interiores o exteriores con pintura al esmalte sintético brillante, en color según carta, una mano de imprimación y dos de acabado aplicadas con pincel, brocha, rodillo o pistola. Medida la superficie ejecutada.	130,20	9,00	1.171,80
1.3	Ud Sustitución de placas en falso techo Sustitución de placas del falso techo de los pasillos y comedor de planta baja con placas de la misma marca y modelo que las existentes. Unidad completa.	1,00	80,00	80,00
1.4	m Guardavivos de aluminio Suministro y colocación de guardavivos de aluminio mate en escuadra de 40 mm de lado colocado en esquinas de pasillos y salas.	18,00	6,00	108,00
TOTAL PRESUPUESTO 1 EM				4.798,16
16% Gastos Generales y Beneficio Industrial				767,71
TOTAL CONTRATA				5.565,87
IVA 21%				1.168,83
TOTAL DE LA OBRA				6.734,70
ASISTENCIA TÉCNICA				
Por la organización y el control de la ejecución				250,00
IVA 21%				52,50
TOTAL ASISTENCIA TÉCNICA				302,50
TOTAL DE LA INVERSIÓN				7.037,20

Presupuesto 2: TEJADO			
NOTA: Las partidas de este capítulo incluyen la p.p. de los medios auxiliares de elevación y seguridad			
1.1	Ud Limpieza de canalones		
	Partida alzada para la limpieza de canalones y bajantes. Reposición y reparación de remates y piezas sueltas en entronques a bajantes o sujeciones.	1,00	480,00
			480,00
1.2	m Pintura de aleros		
	Pintura sobre elementos de carpintería de madera en aleros exteriores con pintura al esmalte sintético brillante, en color según carta, limpieza y una mano de acabado aplicada con pincel, brocha, rodillo o pistola. Medida la superficie ejecutada.	169,00	11,50
			1.943,50
1.3	Ud Sustitución de tejas		
	Partida alzada para la revisión y la reparación del tejado mediante sujeción de tejas de cumbreras y limatesas mediante masilla Sikaflex y sustitución de piezas rotas o movidas. Limpieza en general. Calculada la sustitución de un 1% de las tejas.	1,00	450,00
			450,00
TOTAL PRESUPUESTO 2 EM			2.873,50
16% Gastos Generales y Beneficio Industrial			459,76
TOTAL CONTRATA			3.333,26
IVA 21%			699,98
TOTAL DE LA OBRA			4.033,24
ASISTENCIA TÉCNICA			
	Por la organización y el control de la ejecución. Incluye la redacción del Estudio Básico de Seguridad y Salud Laboral y su control en ejecución		450,00
	IVA 21%		94,50
TOTAL ASISTENCIA TÉCNICA			544,50
TOTAL DE LA INVERSIÓN			4.577,74

Presupuesto 3: CAMBIO DE CARPINTERÍAS DE FACHADA				
Sustitución de ventanas actuales por otras de las mismas dimensiones de PVC color 3005 Burdeos exterior e interior blanco, serie ZENDOW NEO PREMIUN 70 mm o similar, dos hojas practicables en eje horizontal y oscilante superior. Vidrios 4-16-4 Bajo emisivo con barrotillos, alfeizar de 140 mm en la parte inferior de la ventana, remates exteriores e interiores espumados. Incluida contraventana Mallorquina de PVC de diseño similar a existentes, serie KIUZO 38 en color rojo Burdeos. Manilla secustik de Atlanta. Partida completa incluso colocación con pequeños trabajos auxiliares, retirada de actual y canon de vertido.				
1.1	Fachada Oeste			
		de 1.100 x 1.900 mm	18,00	1.660,00
		de 470x1.200 mm (sin contras)	12,00	319,00
1.2	Fachada Este			
		de 1,100x 1.900 mm	10,00	1.660,00
		de 470x1.200 mm (sin contras)	10,00	319,00
1.3	Fachada Sur, patio			
	Conjunto formado por tres ventanas de 1.200 x 2.000 mm de características similares al resto de las ventanas de fachada, sin contraventanas.	2,00	2.298,00	4.596,00
	Puerta cristalera de salida de comedor al patio, de similares características a las anteriores carpinterías. Abatible de eje vertical, luz de paso 90 cm.	1,00	726,00	726,00
TOTAL PRESUPUESTO 3 EM				58.820,00
16% Gastos Generales y Beneficio Industrial				9.411,20
TOTAL CONTRATA				68.231,20
IVA 21%				14.328,55
TOTAL DE LA OBRA				82.559,75
ASISTENCIA TÉCNICA				
	Por la organización y el control de la ejecución	1,5%/EM		882,30
		IVA 21%		185,28
TOTAL ASISTENCIA TÉCNICA				1.067,58
TOTAL DE LA INVERSIÓN				83.627,34

Presupuesto 4: INSTALACIÓN DE ASCENSOR			
1.1	uD Previos y movimiento de tierras		
	Trabajos previos de demolición de losa de hormigón, apertura de huecos con desmontaje de carpinterías, excavación manual y mecánica de foso de ascensor, y subbase de zahorras. Conjunto de trabajos preparatorios y medios auxiliares.	1,00	1.600,00
			1.600,00
1.2	Ud Foso y cuelgue del ascensor		
	Realización del foso con hormigón armado, perfilierías y ganchos de acero para el cuelgue del elevador y losa superior de hormigón armado de cuelgue.	1,00	700,00
			800,00
1.3	Ud Albañilería		
	Levante de paredes de cierre de bloque de hormigón, raseos y lucidos, colocación de marcos y carpinterías y ayudas a la instalación del aparato y a la electricidad. Cubierta de madera y teja e intersección con actual. Pinturas posteriores.	1,00	6.600,00
			7.200,00
1.4	Ud Carpintería		
	Suministro y colocación de carpintería de PVC de características similares a las del resto del edificio en puerta de acceso a planta baja - comedor.	1,00	600,00
			600,00
1.5	Ud Electricidad		
	Partida completa para la instalación eléctrica de la acometida, control y toma de tierra	1,00	550,00
			550,00
1.6	Ud Ascensor		
	Suministro, instalación y puesta en marcha de ascensor de las siguientes características: Carga 385 kg, 2 paradas, medidas de hueco 150x150 cm aprox., medidas interiores de cabina 1200 x 1200 mm. Puertas automáticas dos hojas. Foso necesario 20 cm y escape 265 cm. Tensión 220 V, potencia 3 CV, velocidad 0,15 m/seg. Alarma e iluminación de emergencia. Señalización de sobrecarga y pulsadores. Completo con tres años de garantía mínima.	1,00	14.000,00
			15.000,00
TOTAL PRESUPUESTO 4 EM			25.750,00
16% Gastos Generales y Beneficio Industrial			4.120,00
TOTAL CONTRATA			29.870,00
IVA 21%			6.272,70
TOTAL DE LA OBRA			36.142,70
ASISTENCIA TÉCNICA			
	Por la redacción del proyecto y SyS laboral	5%/EM	1.287,50
	Por la Dirección de obra y coordinación SyS laboral	4%/EM	1.030,00
		suma	2.317,50
	IVA 21%		486,68
TOTAL ASISTENCIA TÉCNICA			2.804,18
TOTAL DE LA INVERSIÓN			38.946,88

Presupuesto 5: ALMACENES			
1.1	Ud Albañilería		
	Tabique interior compuesto por una hoja principal de ladrillo cerámico hueco doble para revestir de dimensiones 25x12x9 cm colocado a 1/2 asta y tomado con mortero seco de albañilería M 5, raseado por las dos caras con mortero de cemento M-10 maestreado y talochado. Incluso pintado final con pintura plástica para exteriores. Medida la superficie ejecutada.	33,60	41,00
			1.377,60
1.2	Ud Carpintería		
	Suministro y colocación de puerta de 80 cm de luz de paso abatible de eje vertical de chapa. Incluso herrajes de cuelgue y seguridad, manillas, et.. Completa. Acabada con pintura al esmalte para exteriores. Completa.	2,00	120,00
			240,00
1.3	Ud Rejilla metálica		
	Suministro y colocación de rejilla metálica compuesta de bastidor PNL y malla soldada de medidas totales 125 x 50 cm acabada en pintura plástica para metal en exteriores. Partida completa.	1,00	165,00
			165,00
1.4	Ud Partidas auxiliares		
	Partida a disponer para remates, acabados y detalles que disponga la Dirección Facultativa	1,00	500,00
			500,00
TOTAL PRESUPUESTO 5 EM			2.282,60
16% Gastos Generales y Beneficio Industrial			365,22
TOTAL CONTRATA			2.647,82
IVA 21%			556,04
TOTAL DE LA OBRA			3.203,86
ASISTENCIA TÉCNICA			
Por la organización y el control de la ejecución			350,00
IVA 21%			73,50
TOTAL ASISTENCIA TÉCNICA			423,50
TOTAL DE LA INVERSIÓN			3.627,36

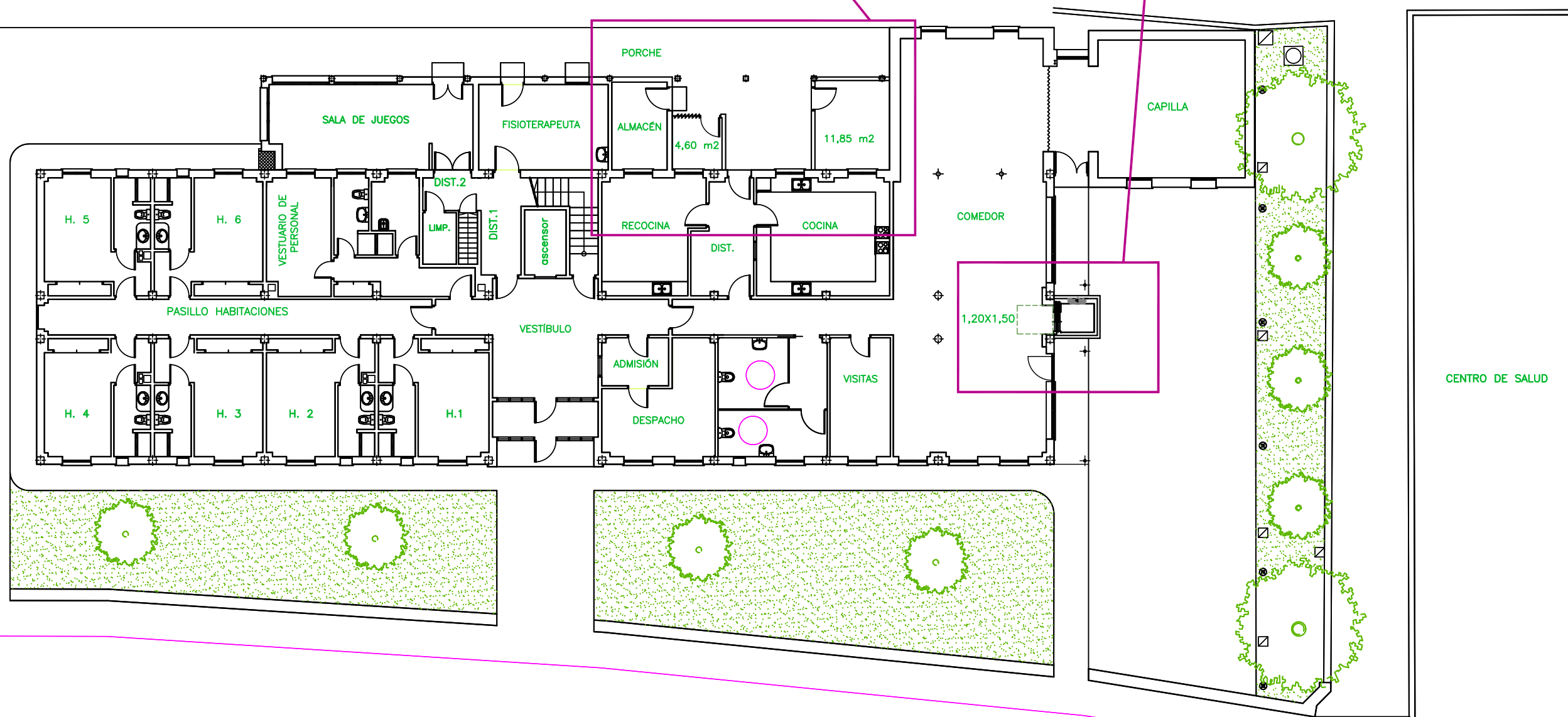
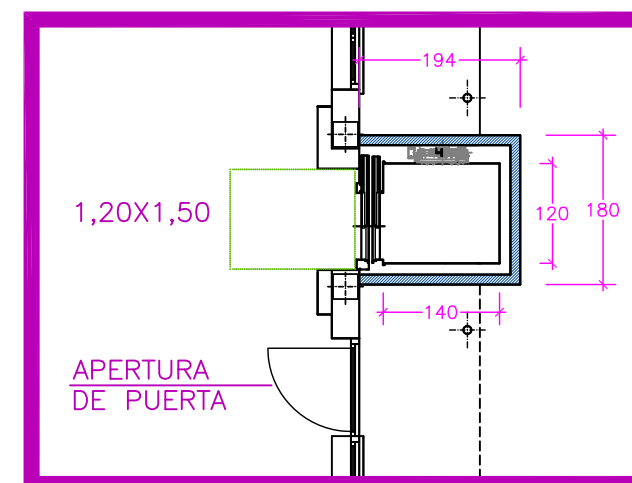
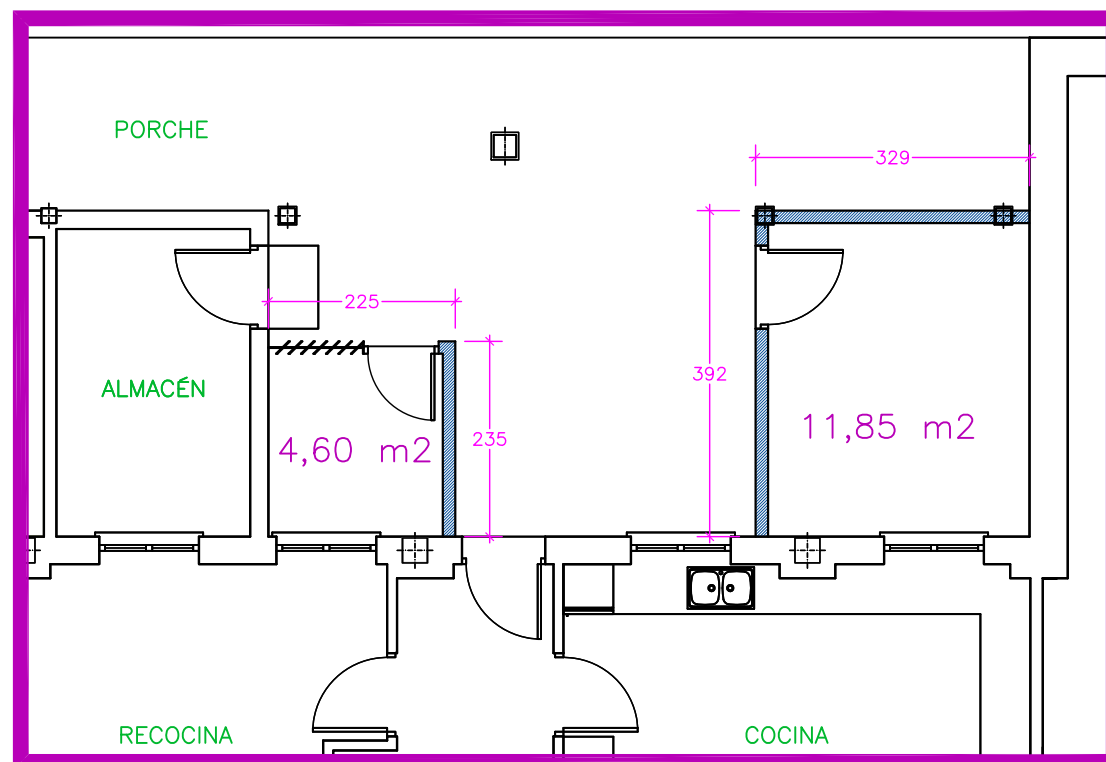
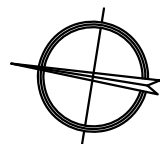
RESUMEN DE PRESUPUESTOS	
1. PINTURA INTERIOR	7.037,20
2. TEJADO	4.577,74
3. CAMBIO DE CARPINTERÍAS DE FACHADA	83.627,34
4. INSTALACIÓN DE ASCENSOR	38.946,88
5. ALMACENES	3.627,36
TOTAL DE LO PRESUPUESTADO	137.816,51

€

JOKIN PASTOR ARRIAZU, eraikuntza ingeniaria - arkitekto teknikoa
2017ko uztaila

ANEXO 2

PLANOS



PLANTA BAJA

JOKIN PASTOR ARRIAZU

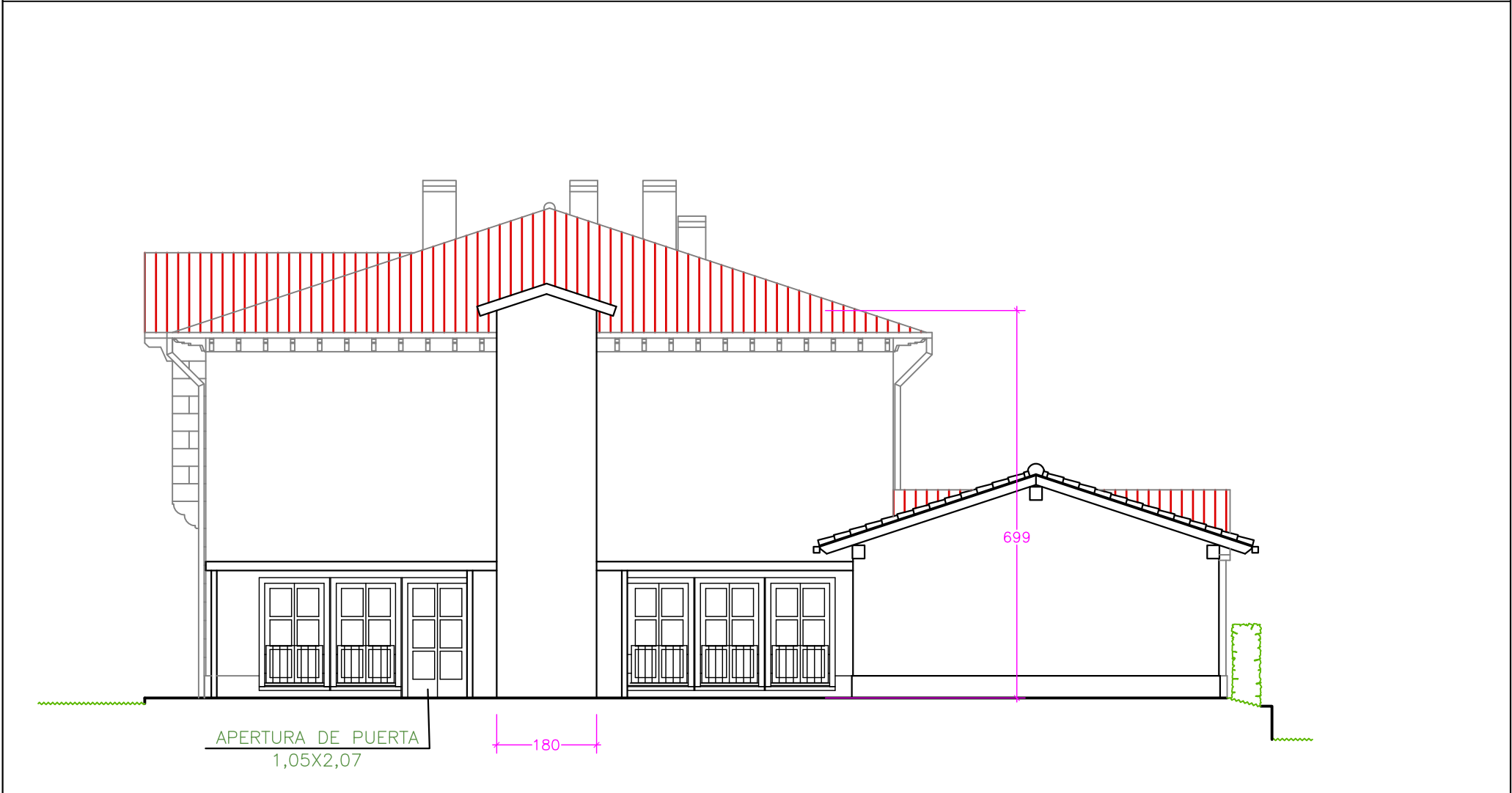
eraikuntza ingeniaria
Albistur kalea 11. 31770 LESAKA T. 948 637 028 e.mail. jokinpastor12@gmail.com

MEMORIA VALORADA. RESIDENCIA ANDRA M^º. LESAKA
julio 2017 PARA AYTO. DE LESAKA

ref.17010 PLANTA B. ASCENSOR Y ALMACENES 1/200



ALZADO OESTE



ALZADO SUR