

MEMORIA TÉCNICA VALORADA SOBRE APERTURA DE “CASA KOLETO” UBICADA EN EL BARRIO LABARIA N ° 10 DE OCHAGAVÍA PARA VISITAS CULTURALES

UBICACIÓN: Barrio Labaria n° 10, Ochagavía (Navarra)

PROMOTOR: Ayuntamiento de Ochagavía

AUTORA DEL INFORME: Inés Patricio Zafra



INDICE

1	MEMORIA DESCRIPTIVA.....	3
1.1	CONDICIONES DE PARTIDA Y AMBITO DE ACTUACIÓN	4
1.2	DATOS DEL EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FÍSICO	6
1.3	ESTADO URBANÍSTICO DE LA PARCELA.....	7
1.4	DESCRIPCIÓN DE PLANTA BAJA. ZONA DE ACTUACIÓN.....	8
1.5	SISTEMAS CONSTRUCTIVOS EN GENERAL.....	10
2	OBJETIVOS Y PROPUESTA DE SOLUCIÓN.....	12
2.1	OBJETIVOS	12
2.2	PROPUESTAS DE SOLUCIÓN	13
2.3	CARÁCTER INNOVADOR DE LA PROPUESTA.....	13
2.4	DEFINICIÓN CONSTRUCTIVA	13
2.4.1	SUELOS Y PAREDES DE LAS ESTANCIAS	13
2.4.2	ASEO ACCESIBLE	14
2.4.3	INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y SISTEMA DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.....	14
3	NORMATIVA DE APLICACIÓN	15
4	REPERCUSIONES RELACIONADAS CON LA ACTIVIDAD A DESARROLLAR. APLICACIÓN DE LA NORMATIVA	16
4.1	RUIDOS Y VIBRACIONES	16
4.2	EMISIONES ATMOSFÉRICAS	17
4.3	DEPURACIÓN Y VERTIDOS. AGUAS RESIDUALES.....	17
4.4	ELIMINACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.....	17
4.5	RIESGO DE INCENDIO Y EVACUACIÓN DE LOS OCUPANTES	17
4.7	APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS. CTE-DB-SI ..	18
4.8	APLICACIÓN DE LA NORMATIVA SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD. CTE-DB-SUA	23
4.8.1	CTE-DB-SUA 1. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAÍDAS.....	23
4.8.2	CTE-DB-SUA 2. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE IMPACTO	23
4.8.3	CTE-DB-SUA 3. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE APRISIONAMIENTO	23
4.8.4	CTE-DB-SUA 4. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE UNA ILUMINACIÓN INADECUADA.....	23
4.8.5	CTE-DB-SUA 5,6,7 y 8.	24
4.8.6	CTE-DB-SUA 9. ACCESIBILIDAD	24
4.8.7	DA DB-SUA/2. ADECUACIÓN EFECTIVA DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS EXISTENTES.....	24
4.9	APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO. CTE-DB-HR	24

4.10	APLICACIÓN DE LAS EXIGENCIAS DE SALUBRIDAD.....	25
4.10.1	HS 1. PROTECCIÓN FRENTE A LA HUMEDAD.....	25
4.10.2	HS 2. RECOGIDA Y EVACUACIÓN DE RESIDUOS	25
4.10.3	HS 3. CALIDAD DEL AIRE INTERIOR.....	25
4.10.4	HS 4. SUMINISTRO DE AGUA.....	25
4.10.5	HS 5. EVACUACIÓN DE AGUAS	26
4.11	APLICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE OCHAGAVIA.....	27
5	INFORME FOTOGRÁFICO.....	29
6	PLANOS.....	32
7	PRESUPUESTO	33

1 MEMORIA DESCRIPTIVA

DATOS AUTOR DEL ENCARGO	
Nombre	Ayuntamiento de Ochagavía
CIF	P3118500B
Dirección	Barrio Labaria nº 1 31680 Ochagavía (Navarra)
DATOS AUTOR DE LA MEMORIA	
Nombre	Inés Patricio Zafra
NIF	47095120K
Nº Colegiado	CSCAE nº 710156 COAVN nº 5505
Dirección	Barrio Irigoyen nº 5 31680 Ochagavía (Navarra)
Datos contacto	Tel. (34) 617791188 inespatriciozafra@gmail.com
Nombre colaborador	Lidia Soto Uriz

Se redacta la presente memoria técnica a instancia del **Ayuntamiento de Ochagavía** con dirección Barrio Labaria nº 1, con el objetivo de solicitar licencia de obras para la realización de trabajos de albañilería en la planta baja y la adaptación de instalaciones (electricidad y protección contra incendios) en el conjunto del edificio conocido como "Casa Koleto" ubicado en el Barrio Labaria nº 10 de Ochagavía.

Además, se justificará el cumplimiento de la normativa para que la vivienda pueda ser visitada por los habitantes y turistas de Ochagavía, para la realización de visitas programadas con aforo limitado y dar a conocer su valor histórico y cultural.

El carácter INNOVADOR de la propuesta se centra en la apertura de una **vivienda representativa de la tipología Pirenaica** a los visitantes, que serán informados de su existencia gracias a la **publicidad que se realizará alrededor del Valle**, de tal manera que, se dé a conocer su **valor como patrimonio histórico y cultural de Ochagavía**.

Además de esto, se acondicionarán en la PLANTA BAJA del edificio varias salas, añadiendo;

- dos salas de exposiciones temporales de fotografía, cuadros o elementos característicos de Ochagavía y del Valle de Salazar;
- una sala de recepción, donde se controle el aforo y se expongan productos de la zona para que posteriormente puedan ser vendidos por los comerciales. De este modo, se pueden dar a conocer, aunque la venta del producto no se produzca en el local.
- dos salas etnográficas donde se comprueba el estado original de un corral típico del Pirineo y una bodega.
- la creación de un baño accesible

La adecuación del edificio, permite la **creación de un puesto de trabajo** que se encargue de organizar las visitas, a promocionarlas durante el resto del año y a acompañar a las personas durante el recorrido al edificio.

Junto con la descripción de los trabajos a ejecutar y la justificación del cumplimiento de la normativa, se acompañada el presente documento con una valoración económica estimada, de la ejecución de dichos trabajos de adecuación.

Sirva el presente documento para la entrega junto con el resto de documentación, y posterior solicitud de ayudas relacionadas con la *Implementación de operaciones conforme a las Estrategias de Desarrollo local Participativo (LEADOR) de Cederna Garalur, en el marco del PDR de Navarra 2014-2020 para promotores públicos y privados.*

DATOS DE PROYECTO	
Objetivo	Memoria técnica valorada del edificio conocido como "Casa Koleto"
Fase	Memoria técnica valorada
Ubicación	Barrio Labaria 10, Ochagavía
Uso del edificio	10 Bajo: Vivienda
	10 Bajo: Almacén agrícola
	10 2º: Almacén agrícola
Datos catastrales	310000000001563959RQ
Superficie de parcela	717,52 m2
Superficie útil de actuación en planta baja	270 m2

1.1 CONDICIONES DE PARTIDA Y AMBITO DE ACTUACIÓN

La presente MEMORIA TÉCNICA VALORADA sobre el edificio ubicado en el Barrio Labaria nº10 de Ochagavía, conocido como "Casa Koleto", describe los trabajos necesarios para adecuar la planta baja del edificio y destinarlo a fines relacionados con LA RECUPERACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS RECURSOS DEL PATRIMONIO CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO (línea de acción 4.1.2. dentro del marco de PDR de Navarra 2014-2020).

Para ello se nombrará la normativa vigente en el Municipio de Ochagavía, así como las diferentes normativa de aplicación, incluido el Código Técnico de la Edificación. Una vez definidos estos criterios, se completará el documento con una valoración económica de las unidades de obra definidas.

Se trata de un edificio formado por dos rectángulos en planta, unidos en sus lados más cortos de dimensiones diferentes. El acceso principal al conjunto se realiza a través de la planta baja en el lado este. Ambos conjuntos se desarrollan en planta baja, planta primera, planta segunda y bajo cubierta.

El edificio cuenta con un anexo adosado al sur de posterior construcción y reformado en 1995 con uso de vivienda. Este anexo se construyó para la creación de una sala de estar en planta baja que contaba con su propia estufa para generar calor y una cocina en planta primera más moderna que la que disponía la vivienda original para poder cocinar y preparar alimentos por medio de una cocina convencional. En esta planta se construyó también un pequeño aseo en la zona de etxekarte (espacio restante entre "Casa Koleto" y la vivienda de al lado conocida como "Casa Asa"). Por el momento, no se plantean realizar adecuaciones en esta zona. Se procederá a condonar la puerta que comunica interiormente el volumen principal de la vivienda con este anexo para evitar el paso de los visitantes.

La vivienda dispone de suministro eléctrico, abastecimiento de agua potable y red de saneamiento para la evacuación de aguas residuales originales. Estas no cumplen con la normativa actual aunque no se plantea la demolición de las mismas salvo la instalación eléctrica para su adecuación a la norma.

Se ha realizado consulta en el Archivo Municipal en el Ayuntamiento, sobre la existencia de documentación previa sobre el edificio y se ha encontrado únicamente, la memoria constructiva para la remodelación de la cocina en la planta primera del anexo. La información recopilada, no se considera relevante para tenerla en cuenta en el presente documento.

Según el "Registro de vivienda de Navarra" esta no dispone de cedula de habitabilidad registrada, ni Informe de Evaluación de Edificio, ni certificado energético. Se encuentra catalogada como vivienda libre. El año de construcción de la vivienda según el Registro es de 1900.

Municipio	OCHAGAVIA		
Localidad	Ochagavía		
Calle	BARRIO LABARIA		
Número	10	C.P.	31620
Piso	Bajo	Puerta	
Localización UTM(X)	065687,15	Localización UTM(Y)	4752003,10



Detalle de parcela

Ref. Catastral Provisional	01000006000150395NRQ		
Polígono	2	Parcela	125
Subparcela	1		

Id. Unidad	Destino	Superf. (m2)	Año construcción
1	VIVIENDA	268,00	1900
2	ALMACEN AGRICOLA	644,00	1900
3	ALMACEN AGRICOLA	150,00	1900

Actualmente el Ayuntamiento de Ochagavía, ha comprado la propiedad a los herederos de la familia Garmendia Landa, y está interesado en abrir "Casa Koleto" para visitas privadas, programadas para dar a conocer como modelo de antigua casa pirenaica.

■ HISTORIA

Durante la guerra de la Convención, el 17 de octubre de 1794, los franceses incendiaron la villa de Ochagavía y ardieron 182 casas, así como las ermitas de San Martín y de Santa Cruz. Por esta razón, predominan en Ochagavía las casas de finales del siglo XVIII o del siglo XIX. Existe cierta disparidad a la hora de fechar la construcción original de Casa Koleto, situándola en 1718, otra fuente en 1786.

Según un artículo publicado en el año 2007 que habla sobre la Madre María Josefa (monja que vivió en la casa) y sobre la vivienda, esta fue destruida y devastada y al fin sacada a pública subasta, pudo salvarse muy poco de ella.

La siguiente información que se tiene, es relativa a sus propietarios, ya en el siglo XX, D. Tomás Garmendia y D^a Lucía Landa. Posteriormente, dejaron la casa en herencia a su hija D^a Isabel Garmendia Landa, casada con D. Florencio Marco, natural de Uztarroz en el valle del Roncal, quienes a su vez tuvieron siete hijos.

Casa Koleto, es un ejemplo de las casas palaciegas que abundan en el pueblo, de fachada de buen sillar, y una cubierta de arquitectura popular con tejados muy inclinados a cuatro aguas; modelo de antigua casa pirenaica, y que conserva una cocina tradicional con chimenea, de las que quedan muy pocas en Navarra.

La historia con la que cuenta el edificio junto con el valor cultural con el que cuentan la mayor parte de sus elementos, como la cocina original, que hace que adquiera un gran encanto e interés dignos de mostrar y hacer saber al resto de habitantes de Ochagavía, así como al resto de personas que quieran conocer un poco más la historia de Navarra.

■ PARCELA

La parcela se encuentra edificada. Tiene forma irregular, y se sitúa en el casco urbano de Ochagavía, cerca de la propia Casa Consistorial (Ayuntamiento). Se encuentra calificada como suelo urbano, contando con una superficie de 717,52 m2. Del total de la superficie de parcela, se encuentran 465 m2 edificados, el resto se trata de una zona ajardinada.

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble	310000000001563959RQ	Cód. Seguridad: T/S5ZRJLSJWR	Hoja 111
Municipio	OCHAGAVÍA	Cód. 185	Entidad OCHAGAVÍA
Expedida el 2/3/2021 vía Internet https://catastro.navarra.es			
CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS			
CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²) Principal Común	USO, DESTINO O CULTIVO
2 123 1 1	BO LABARIA. 10 Bajo	268,00	VIVIENDA
2 123 1 2	BO LABARIA. 10 Bajo	444,00	ALMACEN AGRICOLA
2 123 1 3	BO LABARIA. 10 2º	150,00	ALMACEN AGRICOLA
Las referencias relacionadas son conocidas con el nombre de CASA COLETO			

GRADO DE PROTECCIÓN

La edificación se encuentra catalogado como Edificio de Interés Especial con un grado I de protección integral, según las Normas Subsidiarias (NS) de Ochagavía.

Resumen de las datos proporcionados en la Ficha del Edificio:

Catálogo de Edificios de Interés Especial:

EDIFICIO: 180

MANZANA: 103

PARCELA: 123

DIRECCIÓN: IRIBARREN 3

Elementos de Protección Integral: Fachada Principal y Alero de Madera

Elementos Impropios: No dispone

1.2 DATOS DEL EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FÍSICO

La localidad de Ochagavía se encuentra situada a una altura de 758 metros sobre el nivel del mar. Es una localidad y concejo de la Comunidad Foral de Navarra perteneciente al Valle de Salazar. Se encuentra situada en la Merindad de Sangüesa, en la comarca de Roncal-Salazar y a 85 km de Pamplona. Su población en 2020 fue de 501 habitantes. Ochagavía se encuentra unido con el resto de poblaciones de su entorno a través de la carretera NA-140 que se conecta a su vez con NA-178.





Imagen 1: Ortofoto año 2017

La vivienda se encuentra situada en el casco urbano de Ochagavía contando con acometidas a los servicios necesarios de electricidad, saneamiento y abastecimiento de agua potable.

El acceso principal al edificio se realiza a través de la fachada principal, fachada este por la calle Barrio Labaria.

Se accede en planta baja, a un recibidor a base de piedra de canto rodado de gran encanto e interés histórico, donde se encuentran las escaleras que dan acceso a al resto de plantas.

1.3 ESTADO URBANÍSTICO DE LA PARCELA

Dirección	Referencia Catastral
Actual: Barrio Labaria 10	310000000001563959RQ
Antiguamente: Calle Iribarren 3	
Código Postal: 31680	
Localidad: Ochagavía (Navarra)	
Polígono 2 Parcela 123 Subárea 1 Unidad Urbana 1,2 y 3	



La parcela limita al sur con la 124 y al oeste, con la parcela 122, al norte y este con la vía pública que da acceso al edificio, la calle Barrio Labaria. El edificio principal se sitúa con sus fachadas norte, este y oeste en el límite de la

parcela. El anexo con su fachada este y sur limita con la parcela 124. El jardín ubicado al Sudoeste limita con las parcelas 122 y 124.

La parcela se encuentra dentro del casco urbano definido en el Catastro. Según se especifica en las Normas Subsidiarias (NS) de Ochagavía del año 1993, en el plano de calificación del suelo urbano, la edificación se ubica dentro del Area Homogénea I, cuyos usos pormenorizados son residencial y dotacional.

USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	USO PROHIBIDO
Residencial y dotacional	En uso pormenorizado residencial: - residencial unifamiliar, comercial, dotacional. Únicamente en planta baja, liado a uno de los anteriores usos: - Industrial, almacenaje o corral doméstico. Se consolida el uso industrial o almacenaje en las parcelas que actualmente tienen tal uso. En uso pormenorizado dotacional: - dotacional y comercial.	Todos los demás

Según la información gráfica representada en el plano I03- Información- **Usos del Suelo y de la Edificación**. Morfología de la Edificación. Espacios Libres y Accesos Rodados: El edificio se encuentra incluido como edificio de interés especial.

Según la información gráfica representada en el plano O03- Ordenación- **Calificación del Suelo Urbano**. Usos Globales.: El edificio se encuentra integrado en el casco urbano de Ochagavía, dentro de la zona de suelo urbano con uso residencia.

Según la información gráfica representada en el plano O04- Ordenación- Calificación del Suelo Urbano- Usos Pormenorizados: Edificio ubicado dentro de suelo de uso residencial.

Según la información gráfica representada en el plano O05- Ordenación- Delimitación de Áreas Homogéneas y Unidades de Actuación Urbanística. **Sistemas Generales. Edificios Catalogados. Alineaciones. Rasantes. Cotas. Alturas:** El edificio se encuentra catalogado como Edificio de Interés Especial

Según la información gráfica representada en el plano O06- Ordenación- Infraestructuras- **Red de Abastecimiento de Agua:** Se puede comprobar, que la red de abastecimiento de agua pasa por delante del acceso principal del edificio.

En conclusión, el edificio se encuentra catalogado como Edificio de Interés Especial, cuyos elementos de PROTECCIÓN INTEGRAL son la FACHADA PRINCIPAL Y EL ALERO DE MADERA.

No dispone de elementos impropios.

1.4 DESCRIPCIÓN DE PLANTA BAJA. ZONA DE ACTUACIÓN

El edificio objeto de estudio dispone de una composición en planta resultante de la suma de dos rectángulos, más un anexo en la zona sudeste. El resto de la parcela, constituye el jardín interior con orientación sur con una superficie aproximada de 252 m².

El conjunto dispone de cuatro plantas; baja, primera, segunda y bajo cubierta, mientras que el anexo nombrado dispone de planta baja y planta primera.

Los trabajos y el programa de usos a desarrollar se llevan a cabo en la planta baja del edificio, por lo que la descripción se centra esta. Aunque el edificio adquiere valor entendido como un conjunto.

En esta planta se encuentra el acceso principal desde la calle Barrio Labaria al edificio (orientación este), un gran espacio recibidor y distribuidor a la entrada, desde donde se accede al resto de salas en planta baja o a la escalera que comunica con las plantas superiores. Desde los establos, se accede al jardín exterior donde se sitúa una estancia

cubierta, pero abierta al jardín, y adjunto a esta estancia, el almacén agrícola. Esta zona tiene acceso independiente a través de la fachada norte por medio de un portón de madera.

También desde los establos, se accede a través de una sala intermedia, al distribuidor del anexo, que se compone de una sala de estar con salida al jardín en planta baja, y un aseo, y cocina en planta primera.

Este anexo fue reformado en 1995, con la intención de facilitar unas mejores condiciones de habitabilidad para el uso vivienda, como es el caso de la cocina, con unos equipamientos y electrodomesticos de uso doméstico. Este anexo se encontraba calefactado por medio de una caldera con chimenea para evacuación de humos exterior, desde planta baja adosada a la fachada lateralmente.

El ambito de actuación se centra en el volumen principal de la planta baja, sin modificar la zona del anexo ya que no se va a utilizar ni a tener acceso.

La planta primera del volumen principal, cuenta con un comedor, cocina, un baño y cuatro dormitorios. Tanto en esta planta como en la segunda las estancias se distribuyen contiguas en fachadas norte y sur, a las que se accede por un gran corredor en el eje central este-oeste. Al final de este corredor se dispone de una salida a los balcones exteriores desde donde se accede al segundo volumen principal. Por el momento, no se tienen en cuenta el acceso a esta zona. Para poder acceder, es necesario pasar previamente por los balcones que actualmente no se encuentran en buen estado. El Ayuntamiento está en proceso de solicitar su reparación (sustitución de tableros dañados).

Una vez hayan sido reparados, se elaborará el correspondiente escrito, por parte de técnico competente, donde se acredite que los balcones se encuentran en buenas condiciones técnicas para poder acceder al resto del conjunto.

La segunda planta mantiene el mismo esquema de distribución que la planta primera y cuenta con un estudio, un baño y seis dormitorios. Las estancias a las que se da acceso desde el balcón, tienen un uso de almacenaje ya que constituye el bajo cubierta de este segundo volumen.

La planta bajo cubierta se trata de un espacio diáfano al que se accede con facilidad a través de la continuación del núcleo de escaleras principal de toda la vivienda. Se trata de una cubierta con gran inclinación que permite unas alturas interiores hasta la cumbrera de aproximadamente cinco metros. No tiene ningún uso en concreto, probablemente servía de almacenaje. La estructura de madera que forma la cubierta tiene una capa negra de hollín debido a los humos de evacuación procedentes de la chimena de cocina. Durante la visita realizada no se observa presencia de entrada de agua en ningún punto de la cubierta ya que nos comentan las autoridades Municipales, que han sido reparadas recientemente.

CUADRO DE SUPERFICIES

Estado Actual

PLANTA BAJA

DISTRIBUIDOR P0	46,0 m2
SALA P0.01	16,0 m2
SALA P0.02	16,0 m2
SALA P0.03	10,0 m2
SALA P0.04	10,0 m2
SALA ESTABLOS P0	60,0 m2
SALA EXTERIOR P0	29,0 m2
ALMACÉN P0	31,0 m2

ANEXO

DISTRIBUIDOR P0	8,0 m2
SALA DE ESTAR P0	18,0 m2
TOTAL sup útil	270,0 m2
TOTAL sup construida	360,0 m2

1.5 SISTEMAS CONSTRUCTIVOS EN GENERAL

■ CUBIERTA

Se distinguen tres cubiertas diferentes, correspondientes al volumen principal, secundario y al anexo. La cubierta del anexo es de construcción posterior, y el volumen secundario el faldón sur ha sido retejado recientemente. Todas son de teja plana sobre listones apoyadas directamente sobre la estructura de madera. La cubierta principal tiene una estructura de cerchas que apoya sobre las fachadas de piedra y sobre tirantes intermedios que unen cada conjunto de cerchas. Las cubiertas no cuentan con ningún tipo de aislamiento. No existe presencia de agua en el interior durante la visita realizada. No se plantean trabajos en cubierta.

■ CERRAMIENTOS Y FACHADAS

Los muros de la fachada principal (este) son de sillería de piedra hasta la altura de los huecos de ventana de planta primera, siguiendo con mampostería de piedra enfoscado y pintado en color blanco, con sillares en esquinas y huecos de ventana. Este cerramiento de mampostería se repite en las demás fachadas con la variante: con enfoscado o sin él (en fachada norte, en planta baja, a modo de zócalo, y toda la fachada exterior del volumen secundario otorgándole una gran diferenciación). En la fachada interior también se repite este zócalo de piedra vista sin enfoscado, esta vez a una altura menor. En el anexo, el zócalo se representa con la variación de pintura blanca a una de color gris



Imagen 2: imágenes de fachadas

Hay que destacar la presencia de una grieta importante, en el muro de fachada norte, en la esquina este del núcleo de comunicación de escalera. Ésta se puede observar en el comedor, pero en la sala de estudio en planta segunda un gran mueble-estantería impide la visión).

Se ha procedido a instalar testigos de yeso para estudiar la evolución de dicha grieta a lo largo del tiempo.



Imagen 3: grietas en fachada norte

En la fachada interior sur, como se ha comentado, existen en planta primera y segunda, dos balcones que forman una "L" recorriendo la línea de fachada que marca la esquina de los dos volúmenes principales. Se trata de tableros de madera de poco grosor apoyados en unas viguetas de madera con una barandilla de barrotes metálicos.

El Ayuntamiento ha encargado la sustitución de los tableros en mal estado. Hasta que estos trabajos no se encuentren ejecutados, no se puede acceder a la planta primera de esa zona del edificio, ya que se necesita pasar por los balcones que deben ser sustituidos.

▪ ACABADOS

El suelo de las estancias de planta baja varía en su acabado, por ejemplo, en el recibidor se forma un tapiz de pequeñas piedras formando un patrón decorativo, mientras que en los establos o en las salas adyacentes lo compone un adoquinado de piedra. Otras salas tienen baldosas de hormigón o simplemente acabado en losa. En el porche que da al jardín, hay una baldosa con un patrón geométrico decorativo. En el anexo, distribuidor en losa, y sala de estar, aseo y cocina con baldosa cerámica.



Imagen 4: planta baja: recibidor, porche, anexo

Las paredes están enfoscadas y pintadas en color blanco. Los techos, exceptuando el anexo y los baños que cuentan con falso techo, muestran la estructura de madera, dejando vista, vigas, solivos y tablero de las estancias superiores.

▪ ESTRUCTURA-ALBAÑILERÍA

La estructura la forman muros de fachada que son portantes de sillería y mayoritariamente de mampostería de piedra sobre la que apoyan los forjados compuestos por vigas y solivos de madera. El conjunto se divide en tres crujiás que componen estancias a ambos lados y el pasillo de distribución en la crujiá intermedia. La crujiá ubicada en la zona norte apoya por un lado sobre el muro de piedra de la fachada principal y por el otro, por un muro interior de 60 cm continuo de planta segunda hasta planta baja. Mientras que la crujiá sur apoya sobre el muro exterior de fachada y sobre pilares repartidos a lo largo de la viga principal. En planta baja el pilar queda visto.



Imagen 5: establos de planta baja, estructura.

▪ CARPINTERÍAS

Las carpinterías exteriores son de madera con vidrio simple y como sistema de oscurecimiento por medio contraventanas de madera en su lado interior. Las carpinterías exteriores están deterioradas por la falta de mantenimiento. Todos los huecos de los dos volúmenes principales cuentan con un marco de sillar de piedra.

Todas las carpinterías interiores, así como los portones de acceso son de madera. Las puertas que dan a los balcones, y la del anexo que da al jardín, son de doble hoja.

2 OBJETIVOS Y PROPUESTA DE SOLUCIÓN

2.1 OBJETIVOS

Se pueden definir los siguientes principios y focos de actuación como objetivos fundamentales:

1. El inmueble como centro cultural: tiene como objetivo, mostrar a la población y visitantes, la arquitectura tradicional de una casa solariega pirenaica, así como, las funciones propias de cada una de las estancias destinadas a vivienda, almacenes, cuadras y patio, así como su vinculación y funcionalidad con la actividad fundamentalmente agrícola-ganadera que se desarrollaba en la zona.

2. Diferentes salas de exposición etnográfica donde cada una de las estancias contendrá a modo de exposición aquellos instrumentos, aperos, herramientas, mobiliario y utensilios relacionados con su función propia y característica dentro de la edificación.

De esta manera, se pretende divulgar entre las actuales generaciones las formas y costumbres de vida de sus antepasados, fomentando las relaciones intergeneracionales.

3. Exposición del folclore autóctono: se expondrá el vestuario tradicionalmente utilizado por los Danzantes de Ochagavía vinculados al Patronato "Mere Lego" de N.º. de Muskilda, de gran arraigo en la localidad y cuyas actuaciones los días 7 y 8 de septiembre en el Santuario y en la plaza concentran a gran número de personas por su vistosidad y espectacularidad.

Asimismo se documentará la historia, características y evolución de las danzas a lo largo del tiempo.

4. Exposición "Orhipean : Oficios y tradiciones": Se expondrán las características de la fiesta que anualmente se realiza en la localidad de Ochagavía/Otsagabia denominada "Orhipean : Oficios y tradiciones" que es organizada por una asociación cultural de la localidad y en la que se rememora las formas de vida y tradiciones existentes hace cien años. Para ello, la localidad se decora con elementos propios de la época y los vecinos se visten con vestuario que rememora dichos tiempos. Dicha fiesta acoge un gran número de visitantes por su originalidad.

5. Hermanamiento con Tardets/Atharratzte: Se destinará un espacio para divulgar la relación de hermanamiento de una desde el año 1965 a las localidades de Ochagavía (Navarra) con Tardets/Atharratzte (Soule) y que se mantiene viva con las recepciones oficiales que con motivo de la celebración de la respectivas fiestas patronales realizan mutuamente ambas corporaciones municipales, así como con las excelentes relaciones existentes entre la población de ambas localidades.

Dentro de las actividades previstas a desarrollar en el edificio se encuentran:

1. Visitas programadas a la vivienda de "Casa Koleto" para conocer su historia y la tipología de vivienda pirenaica.
2. Creación de dos salas para exposiciones temporales o fijas (folclore de los danzantes, exposiciones sobre Orhipean, hermanamiento de Tardets, etc.).
3. Creación de un espacio de recepción para el control del aforo y muestras de productos típicos de la zona.
4. Dotación de un aseo accesible en planta baja.
5. Acceso a un espacio exterior para la celebración de eventos con invitación previa a los asistentes.

Se trata de un edificio que cuenta con aforo limitado y donde se necesita cita previa para poder acceder. De este modo, el Ayuntamiento se encargará de organizar previamente las visitas de tal manera que, bajo ninguna circunstancia se supere el aforo permitido.

2.2 PROPUESTAS DE SOLUCIÓN

Dentro de los trabajos a ejecutar para poder acondicionar la planta baja del edificio se encuentran:

1. Rehabilitación de estancias para usos expositivos así como sala de recepción.
2. Rehabilitación de instalación eléctrica en planta baja, distribuidor y escaleras de las plantas superiores.
3. Instalación de las medidas de protección contra incendios necesarias.
4. Creación de un aseo en planta baja.

La organización de las visitas se realizará de modo que, una persona recepcione a los visitantes, les explique el funcionamiento del recorrido en la vivienda, las medidas de seguridad y realice una introducción de historia de la vivienda. Las visitas se podrán realizar de forma libre por parte de los visitantes.

Se podrá acceder a las estancias representadas en los planos, estando prohibida la entrada de los visitantes a la zona de almacén de la planta baja, el anexo comestivo y a las diferentes habitaciones de las plantas superiores. Únicamente se permite el acceso en plantas superiores, hasta los pasillos. Las salas etnográficas preparadas con diferentes temáticas, se visualizarán desde las puertas ubicadas en los pasillos.

2.3 CARÁCTER INNOVADOR DE LA PROPUESTA

El proyecto contempla una propuesta innovadora mediante la difusión de aspectos culturales se pretende revitalizar la vida local, fomentar el turismo sostenible, favorecer el diálogo intergeneracional y potenciar el voluntariado:

- El proyecto pretende revitalizar la vida local mediante el fomento del conocimiento de la cultura popular, donde se pueda contemplar la arquitectura, etnografía, danzas, euskara de la zona, mediante una infraestructura representativa del concepto que se tiene en la zona de "Casa", no sólo en su sentido arquitectónico sino de pertenencia a una unidad familiar y organización social.
- La realización del proyecto supondrá fomentar el turismo sostenible, ya que los numerosos visitantes que acuden a la localidad de Ochagavía atraídos por la naturaleza y el paisaje natural podrán conocer la cultura y costumbres de la zona, lo que les permitirá tener un mayor y profundo conocimiento del carácter de la población y redundará en una mejor adaptación y comprensión a la sociedad que visitan.
- Se potenciará el diálogo intergeneracional a fin de resalta la necesidad de un diálogo entre la población de distintas generaciones, dispuestas a entenderse, para ello se conectará a las nuevas generaciones con las formas de vida y costumbres que eran habituales en generaciones pasadas y que se consideran fundamentales para entender el presente.
- El proyecto cuenta con una amplia aceptación social entre la población para lo cual existe un grupo de voluntariado, compuesto mayoritariamente por mujeres, que mediante el "auzolan" o trabajo en común han colaborado en las tareas de limpieza, ordenación y organización del inmueble y su mobiliario y enseres.

2.4 DEFINICIÓN CONSTRUCTIVA

2.4.1 SUELOS Y PAREDES DE LAS ESTANCIAS

Para evitar el contacto del suelo a instalar, se ejecutará un suelo basado en el siguiente sistema constructivo:

1. Se realizará la excavación en el terreno eliminando la piedra actual que se encuentra deteriorada por el paso del tiempo y la humedad.
2. Se dispondrá una capa de grava de 10 cm
3. Aislamiento rígido de tipo XPS de 5 cm de alta resistencia a la compresión
4. Lámina separada de polietileno previo vertido del hormigón de limpieza.
5. Capa de 10 cm de hormigón de limpieza

6. Se dispondrá de una impermeabilización a base de una lámina de betún adherida y solapes en el muro perimetral.
7. Por último, se ejecutará una solera de hormigón armado de 10 cm sobre la que se instalará el pavimento a base de gres y tarima de madera. Previo a la instalación del mismo, se dispone una base de regulación de mortero autonivelante de 4 cm.

Se dispondrá un trasdosado ventilado de pladur, formado por montantes horizontales y verticales con aislamiento en su interior de lana mineral. Dispondrá de rejillas en la parte superior e inferior, permitiendo de este modo, el paso del aire para evitar la aparición de humedades por capilaridad.

No es una solución que elimine el problema de capilaridad existente por el contacto que existe entre la cimentación del edificio (propios muros de piedra) y el terreno, pero evita la manifestación de la humedad.

Se trata de una solución temporal, teniendo en cuenta que no se quiere alterar el bien inmueble agujereando el muro de piedra, para sacar ventilaciones o añadir un sistema que evite la ascensión del agua por capilaridad.

2.4.2 ASEO ACCESIBLE

Se añade un aseo en planta baja para el uso de los visitantes. Este dispondrá de un inodoro y un lavabo accesible.

Se añade una sistema de ventilación forzada con evacuación del aire viciado al exterior con rejilla a la zona de la "belena", de tal manera que, no se altera la fachada principal del edificio. Este apartado queda justificado en el punto 4.10.3 detallado más adelante.

2.4.3 INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y SISTEMA DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Se realizará una nueva instalación eléctrica superficial en determinadas estancias y un nuevo cuadro eléctrico donde se recojan los diferentes circuitos:

- Distribuidor de planta baja junto con escaleras
- Salas de exposiciones, recepción y aseo de planta baja.
- Se añadirán luminarias en las salas etnográficas para permitir la circulación de las personas y que puedan localizar los recorridos de evacuación.
- Distribuidor y escaleras de planta primera y planta segunda.

Esta se adaptará a la normativa vigente y será certificado por un técnico.

Se añaden los sistemas de protección contra incendios exigidos por parte de la normativa, de tal manera que, exista un extintor cada 15 metros. Se disponen señales indicadoras de "SALIDA", "SALIDA DE EMERGENCIA", "SIN SALIDA" y señales del recorrido de evacuación. Se representa su ubicación en los planos facilitados.

La nueva instalación eléctrica incluye la iluminación en caso de emergencia.

CUADRO DE SUPERFICIES EN PLANTA BAJA

Estado Reformado

PLANTA BAJA

DISTRIBUIDOR PO	46,30 m2
SALA DE EXPOSICIONES 1	15,10 m2
SALA RECEPCIÓN	15,10 m2
SALA ETNOGRÁFICA 1	60,60 m2
SALA ETNOGRÁFICA 2	35,90 m2
SALA DE EXPOSICIONES 2	31,00 m2
SALA EXTERIOR PO	31,50 m2
ASEO	4,80 m2
ALMACÉN	4,50 m2
TOTAL sup útil	244,80 m2

Se mantienen las superficies del resto de plantas ya que no se altera su distribución.

3 NORMATIVA DE APLICACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

La Normativa Urbanística de Ochagavía se encuentra definida dentro de las **Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico Municipal de Ochagavía** aprobadas definitivamente mediante acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Navarra (Resolución 3036/1993, de 10 de noviembre), y publicadas en el Boletín Oficial de Navarra número 144, de 26 de noviembre de 1993.

NORMATIVA RELATIVA A LA CONSTRUCCIÓN

- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el **Código Técnico de la Edificación**.
- Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de **prevención de Riesgos Laborales**, publicado en el Boletín Oficial de Navarra nº 269.
- Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de **seguridad y de salud en las obras de construcción**, publicado en el Boletín Oficial de Navarra nº 256.
- Decreto Foral 23/2011, de 28 de marzo, por el que se regula la **producción y gestión de los residuos de construcción** en el ámbito territorial de la comunidad Foral de Navarra, publicado en el Boletín Oficial de Navarra nº 69.

NORMATIVA RELATIVA A LA ACTIVIDAD

- Decreto Foral 6/2002, de 14 de enero, por el que se establecen las condiciones aplicables a la implantación y funcionamiento de las actividades susceptibles de emitir contaminantes a la atmósfera. Anejo I
- Ley Foral 4/2005, de 22 de marzo, de intervención para la protección ambiental (Navarra).
- Decreto Foral 96/2006, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley Foral 4/2005, de 22 de marzo, de intervención para la protección ambiental.
- Decreto Foral 135/1989, de 8 de junio, por el que se establecen las condiciones técnicas que deberán cumplir las actividades emisoras de ruidos o vibraciones.

REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES TÉCNICAS DE INSTALACIONES VIGENTES

- Instalación eléctrica. Reglamento electrotécnico para baja tensión e ITC
- Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios (RITE). Ventilación
- Instalación de abastecimiento de agua, saneamiento y evacuación

4 REPERCUSIONES RELACIONADAS CON LA ACTIVIDAD A DESARROLLAR. APLICACIÓN DE LA NORMATIVA.

Como se ha nombrado en párrafos anteriores, el objetivo de las actuaciones es; adecuar la planta baja de la vivienda, para poder disponer de espacios acondicionados, para la recepción de los visitantes que estén interesados en conocerla desde un punto de vista cultural.

El propietario se reserva el **derecho de admisión** al edificio a las personas que invitará previamente mediante visitas programadas y además con un **aforo limitado**, el cual determina la ocupación del edificio, y por tanto, las condiciones técnicas que se deben cumplir según el CTE-DB-SI y en materia de sistemas de protección contra incendios.

Se considera que se trata de una actividad INOCUA, ya que se trata de una actividad relacionada con el interés cultural del edificio, donde prima el valor histórico con el que cuenta, frente al cumplimiento de otras normativas.

No todas las personas podrán acceder al edificio ya, que se limitará el acceso y existe un aforo de personas.

Se ha tratado este tema con los arquitectos municipales, los cuales han dado su aprobación, siempre y cuando quede justificado.

A continuación, se justifica el cumplimiento de las siguientes normativas

4.1 RUIDOS Y VIBRACIONES

Según el **Decreto Foral 135/1989**, nombrado en el capítulo IV de las Ordenanzas dentro de las Normas Subsidiarias de Ochagavía, *prevención de ruidos y vibraciones*.

Artículo 15

1. No se permite el funcionamiento de actividades o instalaciones, cuyo nivel sonoro exterior sobrepase los siguientes valores (en dBA):

ZONA	DE DÍA	DE NOCHE
Residencial o docente (sin talleres ni tráfico importante)	55 dBA	45 dBA

2. No se permite el funcionamiento de actividades o instalaciones, cuyo nivel sonoro interior sobrepase los siguientes valores (en dBA):

LOCAL RECEPTOR	DE DÍA	DE NOCHE
Viviendas, edificios sanitarios y edificio docentes	40 dBA	35 dBA

En el caso estudiado: No existe maquinaria en el interior del edificio.

Artículo 17

Las ordenanzas municipales podrán variar los límites establecidos en el presente Decreto Foral para determinadas zonas urbanas y situaciones especiales en +/- 5 dBA.

Artículo 18

No se permite el funcionamiento de actividades, máquinas o instalaciones, cuyo nivel de vibraciones sobrepase los siguientes valores (en LA):

LOCAL RECEPTOR	DE DÍA	DE NOCHE
Zona no industrial	60 dBA	55 dBA

En el caso estudiado: No existe maquinaria en el interior del edificio

Artículo 19

Las ordenanzas municipales podrán establecer los límites del parámetro LA para determinadas zonas no industriales con situaciones especiales en 65 durante el día y 60 durante la noche.

En el caso estudiado: El edificio se ubica en una zona residencial consolidada, de tal manera que, se garantiza que no se superan los límites de 60 dBA durante el día y durante la noche el edificio permanecerá cerrado.

4.2 EMISIONES ATMOSFÉRICAS

Se nombra el Decreto 833/1975, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de abril de protección del ambiente atmosférico actualizada según el **Decreto Foral 6/2002**, por el que se regulan las condiciones aplicables a la implantación y el funcionamiento de actividades susceptibles de emitir contaminantes a la atmósfera.

La actividad objeto de la presente memoria (visitas programas culturales) no tiene repercusión alguna sobre la sanidad ambiental, ya que no se producen residuos, emisiones, ni vertido alguno de carácter insalubre, nocivo o peligroso.

Por lo tanto, la actividad propuesta, se puede considerar INOCUA para el medio ambiente que le rodea.

4.3 DEPURACIÓN Y VERTIDOS. AGUAS RESIDUALES

Según el Decreto Foral 55/1990, de 15 de marzo, por el que se establecen limitaciones al vertido de las aguas residuales a colectores públicos.

No se prevén vertidos de sustancias peligrosas o dañinas a la red de alcantarillado o vía pública. Los procedentes del aseo proyectado, son de composición totalmente inocua, ya que son de carácter orgánico, o bien aguas con cierto contenido de detergentes domésticos. Se estima que la composición no difiere sensiblemente de un vertido tipo doméstico.

Tampoco se prevé el vertido de materiales sólidos a la red de alcantarillado que puedan producir obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento de los colectores o dificulten los trabajos de mantenimiento de los mismos.

Los caudales previstos para los vertidos son prácticamente despreciables, siendo vertidos a la red general de alcantarillado hasta la depurada municipal.

4.4 ELIMINACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS

No es necesario dar cumplimiento al Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, sobre residuos tóxicos y peligrosos ya que no existen sustancias peligrosas, ni se generan. Además el tipo de actividad a desarrollar (visitas culturales) no se encuentra dentro de las nombradas en la norma según la Tabla 6 (actividades que pueden generar residuos tóxicos y peligrosos).

Los residuos sólidos que puedan llegar a generar como pueden ser papeles, cajas de cartón, plásticos se depositarán en bolsas de basura que posteriormente se desplazarán hasta los contenedores Municipales.

4.5 RIESGO DE INCENDIO Y EVACUACIÓN DE LOS OCUPANTES

En el local no se prevé almacenar productos que puedan originar explosiones. El riesgo de incendio se reduce al mínimo con sistemas de extinción de incendios adoptado mediante la instalación de equipos de protección contra incendios.

Se debe dar cumplimiento a la **NBE-CPI-82**, condiciones de protección contra incendios en los edificios y al **Real Decreto 1942/1993**, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.

4.7 APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS. CTE-DB-SI

Se debe tener en cuenta que según el Artículo 2 de la primera parte del CTE; Cuando la aplicación del Código Técnico de la Edificación no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.

Es de aplicación el documento básico de Seguridad en caso de incendio publicado por última vez según las actualizaciones del 20 de diciembre de 2019.

En el caso de estudio: Cuando la aplicación de este DB en obras en edificios protegidos sea incompatible con su grado de protección, se podrán aplicar aquellas soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación posible, desde los puntos de vista técnico y económico, de las condiciones de seguridad en caso de incendio. En la documentación final de la obra deberá quedar constancia de aquellas limitaciones al uso del edificio que puedan ser necesarias como consecuencia del grado final de adecuación alcanzado y que deban ser tenidas en cuenta por los titulares de las actividades. En este caso, se limita el uso del edificio sólo a personas invitas previamente, contando con un aforo limitado.

SI1: Propagación interior

El edificio constituye un único sector de incendios:

- La superficie es inferior a los 2.500 m² (950 m² construidos).

No existen locales de riesgo especial

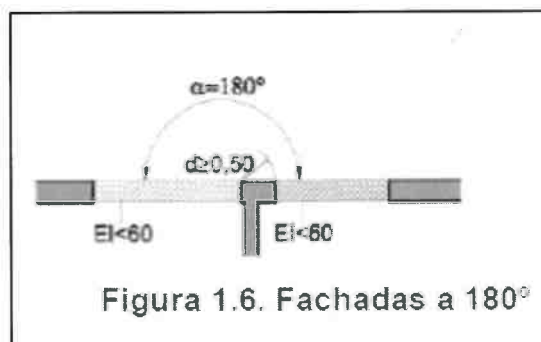
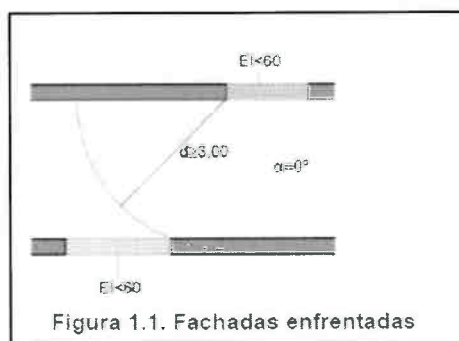
Para talleres o almacén de decorados, de vestuarios, etc; se tiene en cuenta el volumen construido. En nuestro caso de estudio, existe una sala destinada a la exposición de elementos o trajes típicos con un volumen de sala inferior a 100 m³. No se considera, por tanto, un local de riesgo especial dado el volumen.

SI2: Propagación exterior

En la separación con otros edificios colindantes, los puntos de la fachada del edificio considerado con una resistencia al fuego menor que EI 60, cumplen el 50% de la distancia exigida entre zonas con resistencia menor que EI 60, hasta la bisectriz del ángulo formado por las fachadas del edificio objeto y el colindante.

Fachadas enfrentadas > 3,0 metros

Fachadas a 180° > 0,50 metros



Además, los elementos verticales separadores de otros edificios cumplen una resistencia al fuego mínima EI 120, garantizada mediante muros de piedra de más de 50 cm de espesor (Anejo F 'Resistencia al fuego de los elementos de fábrica').

La clase de reacción al fuego de los materiales que ocupen más del 10% de la superficie del acabado exterior de las fachadas, será D-s3 d0.

En aquellas fachadas de altura igual o inferior a 18 m cuyo arranque inferior sea accesible al público desde la rasante exterior o desde una cubierta, la clase de reacción al fuego de los sistemas constructivos, debe ser al menos B-s3,d0 hasta una altura de 3,5 m como mínimo

En el caso estudiado: dentro de las actuaciones a realizar, no se contempla la modificación del volumen del edificio en su conjunto, así como las fachadas o la cubierta.

SI3: Evacuación de los ocupantes

A partir de la tabla 2.1 del CTE-DB-SI se determina la densidad de ocupación, teniendo en cuenta usos similares a los que se van a implantar (uso cultural con invitación previa).

Según el CTE-DB-SI; cuando los diferentes aspectos de riesgo de una determinada actividad sean asimilables a diferentes usos de los contemplados en el DB SI (los definidos en el Anejo A-Terminología), es posible aplicar en cada aspecto las condiciones reglamentarias del uso al cual dicho aspecto se puede asimilar, siempre que se justifique adecuadamente en base a un análisis de los riesgos específicos de la actividad en cuestión.

Aunque el uso del conjunto del edificio es uso cultural por medio de visitas programas, se asimilan las estancias a los usos definidos en la tabla 2.1 del CTE-DB-SI:

SUPERFICIE UTIL		USO ASIMILABLE	OCUPACIÓN
PLANTA BAJA	270,0 m2	-	-
Zona de recepción	16,0	Áreas de venta Comercial(5m2/persona)	3,2 personas
Aseo	5,8	Aseos de planta (3m2/ persona)	2 personas
Almacén	4,2	Almacenes (40m2/ persona)	Una persona
Sala de exposiciones	16,0	Vestuarios, camerinos y dependencias similares (2m2/persona)	8 personas
Distribuidor	46,0	Vestíbulos generales (2m2/persona)	23 personas
Cuadra y bodega	96,0	Según el aforo	15 personas
Rancho	31,0	Zonas de uso público en museos, galerías, exposiciones, etc (2m2/persona)	15,5 personas
PLANTA PRIMERA	290,0 m2	Condicionada por la planta baja	-
PLANTA SEGUNDA	262,0 m2	Condicionada por la planta baja	-
PLANTA BAJOCUBIERTA	130,0 m2	Condicionada por la planta baja	-
TOTAL	952,0 m2		68 personas

Si se considera el conjunto del edificio con su uso original como residencial, la ocupación máxima es de 47,60 personas (20m2/persona).

Se establece un aforo máximo permitido en el edificio de 35 personas.

Según el CTE, el aforo no es una característica de un proyecto (no se menciona en el DB SI) sino una autorización administrativa que normalmente concede un Ayuntamiento.

Por lo que, este aforo deberá ser aprobado por las autoridades municipales y controlado en todo momento.

En el caso de plantas o recintos que disponen de más de una salida de planta o salida de recinto, los recorridos de evacuación hasta alguna salida de planta no deben exceder de 50 metros, como es el caso. Queda justificado en el plano correspondiente.

DIMENSIONADO DE LOS MEDIOS DE EVACUACIÓN

TIPO DE ELEMENTO	DIMENSIONADO NORMA	PROYECTO
Puertas y pasos	$A \geq P / 200(1) \geq 0,80 \text{ m}$ La anchura de toda hoja de puerta no debe ser menor que 0,60 m, ni exceder de 1,23 m Anchura libre de puertas según DB SI y DB SUA El DB-SI establece condiciones desde el punto de vista de la evacuación y el DB-SUA desde el punto de vista de la accesibilidad. Cuando se trata de un elemento de evacuación que está situado en un itinerario accesible hay que cumplir las condiciones de ambos DB. Es decir, que prevalecen las que sean más exigentes. No obstante, en lo relativo a la anchura de paso mínima de las puertas puede aplicarse en el DB-SI el mismo criterio que en el DB-SUA, es decir, que en el ángulo de máxima apertura se admite que la anchura libre de paso reducida por el grosor de la hoja de la puerta sea $\geq 0,78 \text{ m}$. Anchura de puertas de cabinas de aseos Las puertas de las cabinas de aseos no precisan cumplir la anchura mínima de 0,80 m exigible a las puertas conforme a este apartado, excepto cuando deba ser accesible (incluido dentro de la definición de servicios higiénicos accesibles en DB SUA, Anejo A).	Todas las puertas disponen de una ancho superior a 80 cm. <u>Puertas de evacuación:</u> Al disponer de una ocupación inferior a 50 personas. No es necesario que la puerta de salida del edificio gire en el sentido de la evacuación. No se plantea la modificación de las puertas exteriores del edificio. Sólo su mantenimiento o restauración.
Pasillos	$A \geq P / 200 \geq 1,00 \text{ m}$	Se da cumplimiento a este apartado. No existe en el edificio ninguna zona de paso o pasillo con un ancho de paso inferior a un metro.
Escaleras no protegidas (evacuación descendente)	$A \geq P / 160$	El ancho de la escalera es superior a valor límite establecido, contando con una ancho de 1,45 metros. No se plantean actuaciones en las mismas. Según el DB SUA 1-4.2.2, TABLA 4.1 , la escalera debe tener un ancho

mínimo de 1,00 metros. Ya cumple con esa condición.

Teniendo en cuenta el ancho de la escalera (no protegida) y que se trata de una evacuación descendente, tiene una capacidad de evacuación de 208 personas.

Se trata de una escalera NO PROTEGIDA ya que dispone de una altura de evacuación descendente < 10 metros (8,90 metros)

SEÑALIZACIÓN DE LOS MEDIOS DE EVACUACIÓN

Se utilizarán las señales de evacuación definidas en la norma UNE 23034:1988, conforme a los siguientes criterios:

1. Las salidas de recinto, planta o edificio tendrán una señal con el rótulo "SALIDA" (no será necesario cuando se trate de salidas de recintos cuya superficie no exceda de 50 m², sean fácilmente visibles desde todo punto de dichos recintos y los ocupantes estén familiarizados con el edificio).

En el caso de estudio: Se instalarán señales indicadas "SALIDA DE EMERGENCIA" en la puerta del distribuidor principal en planta baja y en la puerta que da acceso al patio desde la Sala etnográfica. Además se instalarán señales que indiquen "SALIDA" en la sala de recepción para evitar confusión con la puerta que da acceso al baño. Además, se dispondrán de señales indicadoras de "SIN SALIDA" en aquellas puertas ubicadas en recorridos de evacuación que puedan ocasionar confusión. Estas señales quedan representadas en los planos de incendio.

2. La señal con el rótulo "Salida de emergencia" debe utilizarse en toda salida prevista para uso exclusivo en caso de emergencia.
3. Deben disponerse señales indicativas de dirección de los recorridos, visibles desde todo origen de evacuación desde el que no se perciban directamente las salidas o sus señales indicativas.

En el caso de estudio: Se ubicarán señales indicando el sentido de la evacuación. Quedan representadas en los planos de incendio.

4. En los puntos de los recorridos de evacuación en los que existan alternativas que puedan inducir a error, también se dispondrán las señales antes citadas, de forma que quede claramente indicada la alternativa correcta.
5. En dichos recorridos, junto a las puertas que no sean salida y que puedan inducir a error en la evacuación debe disponerse la señal con el rótulo "Sin salida" en lugar fácilmente visible pero en ningún caso sobre las hojas de las puertas.

Las señales deben ser visibles incluso en caso de fallo en el suministro al alumbrado normal. Cuando sean fotoluminiscentes deben cumplir lo establecido en las normas UNE 23035-1:2003, UNE 23035-2:2003 y UNE 23035-4:2003 y su mantenimiento se realizará conforme a lo establecido en la norma UNE 23035-3:2003.

El tamaño de las señales será de

- 420 x 420 ya que la distancia de observación de la señal puede estar comprendida entre 10 y 20 m

CONTROL DE HUMO DE INCENDIO

No es de aplicación, no es necesaria la instalación de un sistema de control de humo de incendio. El uso no se encuentra integrado dentro de los nombrados en el apartado correspondiente del CTE-DB-SI3

EVACUACIÓN DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD

Este apartado no es de aplicación ya que no supera los límites de altura de evacuación nombrados en el CTE-DB-SI donde establece el cumplimiento en "edificios de uso Residencial Vivienda con altura de evacuación superior a 28 m, de uso Residencial Público, Administrativo o Docente con altura de evacuación superior a 14 m, de uso Comercial o de Pública Concurrencia con altura de evacuación superior a 10 m o en plantas de uso Aparcamiento con superficie superior a 1.500 m².

Además, como se ha comentado en apartados anteriores, el edificio cuenta con derecho de admisión, de tal manera que debido a las características constructivas con las que cuenta el edificio, una persona en silla de ruedas no puede acceder al mismo por la existencia de desniveles.

SI4: Instalaciones de protección contra incendios

En proyecto, se consideran los medios de protección necesarios con carácter general. Ya que no existen sectores de incendios diferenciados.

DOTACIÓN DE INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS			
SECTOR	INSTALACIÓN	En proyecto	CONDICIONES
En general	Extintores portátiles	Si	Uno de eficacia 21A -113B: - A 15 m de recorrido en cada planta, como máximo, desde todo origen de evacuación. - En las zonas de riesgo especial.*
	Ascensores de emergencia	No requiere	Al disponer de una altura de evacuación inferior a 28 m
	Hidrantes exteriores	No requiere	La altura de evacuación descendente es inferior a 28 m
	Bocas de incendio equipadas	No requiere	No existen materias combustibles sólidas. Además la ocupación es inferior a 50 personas.
	Columna seca	No requiere	
	Inst. automática de extinción	No requiere	La altura de evacuación descendente es inferior a 80 m y no dispone de cocinas en uso.

*Un extintor en el exterior del local o de la zona y próximo a la puerta de acceso, el cual podrá servir simultáneamente a varios locales o zonas. En el interior del local o de la zona se instalarán además los extintores necesarios para que el recorrido real hasta alguno de ellos, incluido el situado en el exterior, no sea mayor que 15 m en locales y zonas de riesgo especial medio o bajo, o que 10 m en locales o zonas de riesgo especial alto

La señalización de las instalaciones manuales de protección contra incendios debe cumplir lo establecido en el vigente Reglamento de instalaciones de protección contra incendios, aprobado por el Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo.

SI5: Intervención de los bomberos

No es de aplicación ya que se trata de un edificio cuya altura de evacuación descendente es inferior a 9 metros. De todas formas el edificio cuenta con dos fachadas accesibles y otras dos colindantes a otros edificios (fachadas que dan al patio interior).

La calle frente al acceso principal del edificio cumple con las siguientes condiciones:

- Anchura mínima libre > 3,50 metros
- Altura mínima libre o gábito > 4,50 metros
- Capacidad portante del vial > 20kN/m²

Además de lo indicado anteriormente. No se plantea realizar modificaciones formales o volumétricas de la fachada o del conjunto del edificio.

SI6: Resistencia al fuego de la estructura

Este apartado no es de aplicación, ya que no se plantea dentro de las actuaciones la modificación de la estructura.

Además, se aplica el comentario indicado dentro del apartado de "ámbito de aplicación" del CTE-DB-SI donde se especifica que: "La adecuación a este DB de un elemento que se modifica puede no ser efectiva cuando depende de la necesaria contribución de otros elementos que, por no modificarse con la reforma, no se adecuan a este DB. Por ejemplo, puede ser el caso de reformas que no llegan a tener la suficiente envergadura, en cuanto elementos involucrados, para poder dar una solución efectiva a condiciones de compartimentación, de resistencia al fuego de la totalidad de un elemento (como puede ser una medianería), de reacción al fuego de los acabados de una determinada zona, etc".

Como **conclusión**, se entiende que queda justificado el apartado de seguridad de incendio ya que se aplican los sistemas de protección de incendios necesarios para minimizar al máximo el peligro en caso de incendio.

4.8 APLICACIÓN DE LA NORMATIVA SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD. CTE-DB-SUA

Al igual que ocurre con la normativa de seguridad de incendios, en el caso de accesibilidad ocurre lo mismo según el apartado de "criterios generales de aplicación"; *Cuando la aplicación de las condiciones de este DB en obras en edificios existentes no sea técnica viable o, en su caso, sea incompatible con su grado de protección, se podrán aplicar aquellas soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación posible a dichas condiciones. En la documentación final de la obra deberá quedar constancia de aquellas limitaciones al uso del edificio que puedan ser necesarias como consecuencia del grado final de adecuación alcanzado y que deban ser tenidas en cuenta por los titulares de las actividades.*

De forma adicional se establece que: Un establecimiento nuevo integrado en un edificio existente, que impone unas condiciones de contorno principalmente de acceso, puede tener una dificultad de modificación o adaptación que ha de tenerse en cuenta a la hora de aplicar el DB SUA con un razonable grado de flexibilidad.

Si bien esta flexibilidad puede ser razonable en un edificio construido con anterioridad a la aprobación del DB-SUA.

4.8.1 CTE-DB-SUA 1. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAÍDAS

Este apartado es de aplicación para aquellos elementos que se sustituyen o reforman en el caso estudiado que quedan representados en la documentación gráfica.

Los suelos nuevos instalados cumplen con las condiciones establecidas en la siguiente tabla:

Para zonas interiores secas con una pendiente menor del 6%	Clase 1
Para zonas interiores húmedas como aseos con superficies con una pendiente menor del 6%	Clase 2

Los apartados de discontinuidad en el pavimento y desniveles no son de aplicación ya que se existen elementos protegidos por su interés cultural como son las algunas puertas, resaltos de piedra, escaleras, etc.

4.8.2 CTE-DB-SUA 2. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE IMPACTO

No existen en exterior del edificio elementos que sobresalgan o que estén situados en zonas de circulación a una altura inferior a 2,20. Tampoco existen en las paredes interiores, elementos salientes que vuelen más de 15 cm en una altura comprendida entre 15 y 2,20 metros que presenten riesgo de impacto.

No existen grandes elementos acristalados que sean imperceptibles o elementos frágiles.

Tal y como se indica más adelante, en el apartado de tolerancias admisibles para edificios existentes donde se aplica la normativa, para elementos que puedan ocasionar riesgo de impacto, siempre se deben adoptar medidas compensatorias que reduzcan el riesgo. En el caso de estudio, se señalarán adecuadamente impidiendo la proximidad al elemento saliente.

4.8.3 CTE-DB-SUA 3. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE APRISIONAMIENTO

Para la puerta de acceso al baño de planta baja, se dispone de un sistema de desbloqueo desde el exterior para evitar que las personas puedan quedar accidentalmente atrapadas en el interior.

4.8.4 CTE-DB-SUA 4. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE UNA ILUMINACIÓN INADECUADA

Al modificar la instalación eléctrica, en las zonas de circulación se garantiza que esta proporciona una iluminación interior de 100 lux.

Se dispone ALUMBRADO DE EMERGENCIA en los pasillos como recorridos de evacuación para que, en caso de fallo del alumbrado normal, exista iluminación suficiente para facilitar la visibilidad a los usuarios de manera que puedan abandonar el edificio y permita la visión de las señales indicativas de las salidas y los medios de protección existentes. Estas luces de emergencias se disponen en:

ESTANCIA	UBICACIÓN DE LUCES DE EMERGENCIA
Aseo de planta baja	Sobre puerta de acceso a más de 2m del suelo
Salas etnográficas en planta baja	Sobre puerta de acceso a más de 2m del suelo
Sala de recepción en planta baja	Sobre puerta de acceso a más de 2m del suelo
Distribuidor en planta baja	Sobre puerta de acceso desde la calle (salida de emergencia) a más de 2m del suelo
Sala de exposiciones en planta baja	Sobre puerta de acceso a más de 2m del suelo
Almacén en planta baja	Sobre puerta de acceso a más de 2m del suelo
Escaleras PB-P1 P1-P2	En un punto medio del rellano, a más de 2m de altura de tal manera que queden iluminados los dos tramos de escalera
Distribuidor P2	Frente a la zona de las escaleras, en la pared contraria, a más de 2m del suelo
Distribuidor P1	Frente a la zona de las escaleras, en la pared contraria, a más de 2m del suelo

4.8.5 CTE-DB-SUA 5,6,7 y 8.

No es de aplicación el apartado correspondientes a la seguridad frente al riesgo causado por situaciones de alta ocupación, ya que el aforo se encuentra limitado y además no se prevé el albergar a 3.000 espectadores bajo ningún caso.

Tampoco son de aplicación los apartados relacionados con la seguridad frente al riesgo de ahogamiento, el riesgo causado por vehículos en movimiento o el riesgo causado por la acción de un rayo. En este último caso, ya que no se modifica el conjunto volumétrico o el exterior del edificio.

4.8.6 CTE-DB-SUA 9. ACCESIBILIDAD

Se debe tener en cuenta que, cuando no sea viable alcanzar las condiciones del DB en cambios de uso, parece razonable el favorecer o, al menos, no penalizar los cambios de uso que supongan una disminución del nivel de riesgo o de los requisitos exigibles de accesibilidad.

Como conclusión, se determina que el edificio no debe cumplir con las condiciones de accesibilidad recogidas en el CTE-DB-SUA, pero sí que mejora las condiciones en este ámbito en las obras de adecuación realizadas como son el aseo accesible, justificado además, con el último párrafo incluido.

4.8.7 DA DB-SUA/2. ADECUACIÓN EFECTIVA DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS EXISTENTES.

Se incluyen las tolerancias admisibles según la norma, que tienen lugar en el edificio objeto de estudio:

ARTÍCULO DB	TOLERANCIAS ADMISIBLES
SUA 1 -4.2.2	Se admiten las variaciones entre contrahuellas de un mismo tramo existentes.
SUA 2-1.1	Impacto con elementos fijos. En el caso de que no se pueda modificar el elemento fijo por ser estructural, se admite lo existente y deben adoptarse medidas compensatorias que reduzcan el riesgo. En el caso de estudio, se señalarán adecuadamente impiendo la proximidad al elemento saliente.

4.9 APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO. CTE-DB-HR

El caso de estudio, se excluye del ámbito de aplicación ya que, las obras a ejecutar, se tratan de una reforma en un edificio existente, entendido como bien de interés cultural. Por lo tanto, no se modifica la configuración de su fachada ni su configuración interior por el grado de protección especial que dispone, según el Plan Municipal.

4.10 APLICACIÓN DE LAS EXIGENCIAS DE SALUBRIDAD

4.10.1 HS 1. PROTECCIÓN FRENTE A LA HUMEDAD

Este apartado es de aplicación para el suelo planteado para las salas reformadas donde se utiliza la siguiente solución constructiva:

Impermeabilización:

I1 Se impermeabiliza el suelo externamente mediante la disposición de una lámina sobre la capa base de regulación del terreno.

Si la lámina es adherida debe disponerse una *capa antipunzonamiento* por encima de ella.

Drenaje y evacuación:

D1 Se dispone una capa drenante y una capa filtrante sobre el terreno situado bajo el suelo. En el caso de que se utilice como capa drenante un enchado, debe disponerse una lámina de polietileno por encima de ella.

4.10.2 HS 2. RECOGIDA Y EVACUACIÓN DE RESIDUOS

Este apartado no es de aplicación ya que no se prevé la generación de residuos tal y como se ha nombrado en el apartado 4.4

4.10.3 HS 3. CALIDAD DEL AIRE INTERIOR

Se debe aplicar la normativa y justificar el cumplimiento de las exigencias de calidad del aire interior en el aseo añadido en la planta baja del edificio.

Se dispone un sistema de extracción de aire tipo S&P SILENT-100 CR que garantiza un caudal de aire de 100m³/h y un conducto de 100 mm hasta la fachada de interior de la "belena".

Se admite la salida de la ventilación a fachada por medio de rejilla ya que se trata de la "belena" (espacio entre edificio) y no es obligatorio sacarlo hasta cubierta ya que no se modifican el resto de plantas del edificio.

4.10.4 HS 4. SUMINISTRO DE AGUA

El edificio dispone de contador individual y conexión con la red de agua potable. Se adaptará la instalación existente para dar servicio al nuevo aseo que se ubicará en la planta baja, provisto de inodoro y lavabo.

Se dejará una toma de agua en la zona de almacén como previsión.

El agua procedente de la red lleva suficiente presión, no es necesario instalar ningún grupo de presión adicional.

Se toma como caudal mínimo de agua fría (no se dispone de agua caliente) 0,10 dm³/s para el lavabo y 0,10 dm³/s para el inodoro. En el ramal de entrada al local húmedo se dispondrá una llave de cierre accesible. La distribución interior se plantea a través de los tabiques de separación y trasdosados con cámara preparadas para las instalaciones.

La instalación se realiza a base de polietileno reticulado.

4.10.4.1 DIMENSIONADO DE LA INSTALACIÓN DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Los ramales de enlace a los aparatos sanitarios se dimensionarán conforme a lo que se establece en la siguiente tabla:

Aparato o punto de consumo	Diámetro nominal del ramal de enlace			
	Tubo de acero (*)		Tubo de cobre o plástico (mm)	
	NORMA	PROYECTO	NORMA	PROYECTO
Lavabo	½	-	12	16
Inodoro con cisterna	½	-	12	16

Los diámetros de los diferentes tramos de la red de suministro se han dimensionado adoptándose como mínimo los valores de la siguiente tabla:

Tramo considerado	Diámetro nominal del tubo de alimentación			
	Tubo de acero (*)		Tubo de cobre o plástico (mm)	
	NORMA	PROYECTO	NORMA	PROYECTO
Alimentación a cuarto húmedo privado: baño, aseo, cocina.	¾	-	20	25

4.10.5 HS 5. EVACUACIÓN DE AGUAS

Se dispone de una red separativa para aguas residuales y pluviales.

Aguas residuales: Se ejecuta para el aseo ubicado en planta baja. Las aguas producidas disponen de unas características que las hacen aptas para ser enviadas a colector público sin depuración previa.

Aguas pluviales: Se encuentra ejecutado. No se plantea la modificación

Se ejecutará la instalación de saneamiento a base de tuberías de PVC por debajo del suelo de planta baja, por lo que será necesario realizar un zanja. El trazado será lo más sencillo posible procurando realizar siempre la circulación de la evacuación de forma natural por gravedad.

4.10.5.1 DIMENSIONADO DE LA INSTALACIÓN DE EVACUACIÓN DE AGUA

RED DE PEQUEÑA EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES. DERIVACIONES INDIVIDUALES

La adjudicación de UD a cada tipo de aparato y los diámetros mínimos de los sifones y las derivaciones individuales correspondientes se establecen en la tabla 4.1 del CTE-DB-HS en función del uso:

Norma y cumplimiento proyecto. Tabla 4.1 UD's correspondientes a los distintos aparatos sanitarios

		NORMA				PROYECTO
Tipo de aparato sanitario		Unidades de desagüe UD		Diámetro mínimo sifón y derivación individual [mm]		
		Uso privado	Uso público	Uso privado	Uso público	
Inodoros	Lavabo	1	2	32	40	40
	Con cisterna	4	5	100	100	110
	Con fluxómetro	8	10	100	100	-

Los sifones individuales tendrán el mismo diámetro que la válvula de desagüe conectada.

Los colectores horizontales se dimensionan para funcionar a media sección, hasta un máximo de tres cuartos de sección, bajo condiciones de flujo uniforme.

Se obtiene de la tabla 4.5 del CTE-DB-HS en función del máximo número de UD y de la pendiente.

Se considera una pendiente del 2%, por lo que el diámetro del colector horizontal de salida será de 110 mm

4.11 APLICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE OCHAGAVIA

Se nombran a continuación, los apartados de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico Municipal de Ochagavía que se deben tener en cuenta.

No se plantea la modificación del volumen de la edificación ni su alteración exterior.

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE HABITABILIDAD. Se aplica la Sección 4ª para OTROS USOS.

Artículo	Norma
19. Condiciones generales	Los edificios destinados a otros usos no específicos en las presentes Ordenanzas, se regirán por las disposiciones especiales que regulan su construcción y, supletoriamente, por las condiciones generales de habitabilidad de viviendas y otros usos más afines, definidas en los presentes artículos. Especialmente, se deberá cumplir la norma básica NBE-CPI-92 sobre protección contra incendios; los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles. Este apartado queda justificado en el punto 4.7 del presente documento.

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE CONSTRUCTIVAS GENERALES

Artículo	Norma
24. Condiciones generales para protección del ambiente urbano	Las construcciones de cada área habrán de adaptarse tipológicamente al ambiente urbano del área, procurando en todo momento armonizar en materiales, morfología de huecos, condiciones constructivas, etc. De forma que se integren sin desentonar con el resto preexistente. Las obras conservarán y valorarán, todos los elementos históricos, arquitectónicos y constructivos auténticos del edificio (zócalos de piedra, dinteles, esquinas y machones de piedra, recercados, blasones, arcos de medio punto y rebajados, cornisas de piedra y aleros de madera, despieces de carpinterías, pendientes quebradas, etc.) que suponen testimonios culturales y humanas para la ciudad. Los elementos impropios, en obras de rehabilitación tenderán a desaparecer. Se tratan de elementos impropios aquellas partes de edificación y materiales discordantes con el entorno. <u>En el caso de estudio:</u> Se mantiene por completo el conjunto exterior del edificio, así como el interior del mismo por su interés histórico y cultural, prevaleciendo estos criterios frente al cumplimiento de otras normativas.

El edificio se encuentra catalogado como Edificio de Interés Especial con un grado I de protección integral, según las Normas Subsidiarias (NS) de Ochagavía.

Elementos de Protección Integral: Fachada Principal y Alero de Madera.

Elementos impropios: No dispone

EDIFICIOS CATALOGADOS

Artículo	Norma
27. Objeto	Consiste el objeto de esta Ordenanza particular la regularización de las medidas protectoras en edificios y elementos existentes integrados en el catálogo, para la conservación de su identidad actual, sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas generales y Normas Urbanísticas.

28. Régimen de autorizaciones

Las actuaciones que no se ajusten al contenido de esta ordenanza y estén debidamente justificadas o aquellas que en algún aspecto den lugar a interpretación dudosa necesitarán una tramitación previa mediante informe vinculante de la Institución Príncipe de Viana; dicho informe deberá ser favorable para la concesión de licencia.

En rehabilitaciones importantes de estos edificios o elementos catalogados, se condicionará la concesión de licencia a la supresión de los elementos impropios señalados para cada uno de ellos.

29. Criterios generales

Como norma general en el interior de la edificación se permite rehabilitar o renovar parcial o totalmente admitiéndose nuevas instalaciones y materiales de construcción, siendo obligado preservar y recuperar elementos singulares en cuanto a estructura, distribución tipológica, escaleras etc.

En el caso de estudio: No se realiza la modificación de la estructura interior del edificio, distribución interior, escaleras o cocina ya que se consideran elementos singulares. Se aportan imágenes actuales para justificar este apartado.

En el exterior es obligatorio la preservación de la edificación mediante rehabilitación.

En las actuaciones a realizar no se podrá modificar la tipología actual de la edificación, de acuerdo con el anexo "Tipologías" de la Normativa Urbanística.

En el caso de estudio: No se plantea la modificación de ningún elemento exterior como fachadas, balcones, cubiertas, etc.

30. Edificios de Interés Especial

Vincula a los edificios que, por su importancia arquitectónica, cultural o histórica, deben ser objeto de conservación integral en las características principales que los identifican.

Se toma como referencia adecuada para la selección de estos edificios el catálogo de la Institución Príncipe de Viana.

Estos edificios se estudian en fichas individualizadas en las cuales se señalan diferentes aspectos:

- **Elementos de protección integral.** Se definen así, fachadas, partes de edificaciones o edificaciones completas que por su alto valor no deben ser objeto de modificaciones.
- **Elementos impropios.** En cada caso concreto, se citan aquellas partes de edificación y materiales discordantes con el valor artístico del edificio catalogado.

Normativa

En las actuaciones de rehabilitación no se podrá modificar ni la altura ni el volumen edificado ni la forma y pendiente de la cubierta.

Queda prohibida la apertura de huecos o ampliación de los existentes con en aquellas fachadas definidas como de protección integral.

Queda prohibida la creación o ampliación de balcones en aquellas fachadas definidas como de protección integral.

En el caso de estudio: En esta fase de adecuación, no se modifica ningún de los elementos que hacen que el edificio adquiera un interés especial, como son las fachadas o los balcones.

5 INFORME FOTOGRÁFICO

A continuación, se muestra un resumen fotográfico de los elementos a destacar más importantes observados durante la visita realizada a la vivienda en el mes de febrero del año 2021

FACHADAS



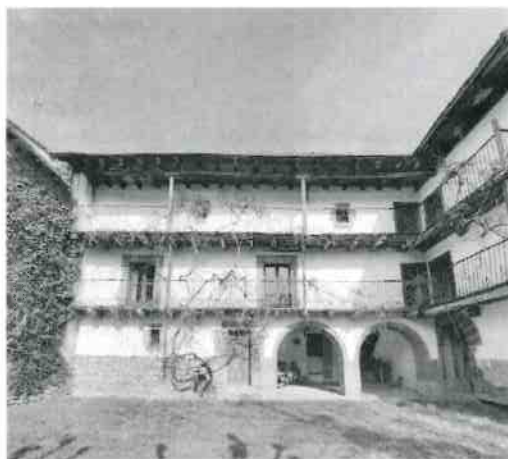
Fachada Oeste. Acceso principal



Esquina Noroeste



Fachada Norte. Acceso almacén agrícola



Fachada interior Sur



Fachada interior Sudoeste



Fachada interior Sudoeste. Anexo

PLANTA BAJA



Distribuidor P0. Puerta acceso principal



Escalera P0. Acceso a Establos y sala P0.04



Sala P0.01



Sala P0.02



Sala P0.03. Acceso a Anexo desde Establos



Sala P0.04



Establos P0



Establos P0

PLANTA BAJA EXTERIOR Y ANEXO



Sala exterior P0



Sala exterior P0



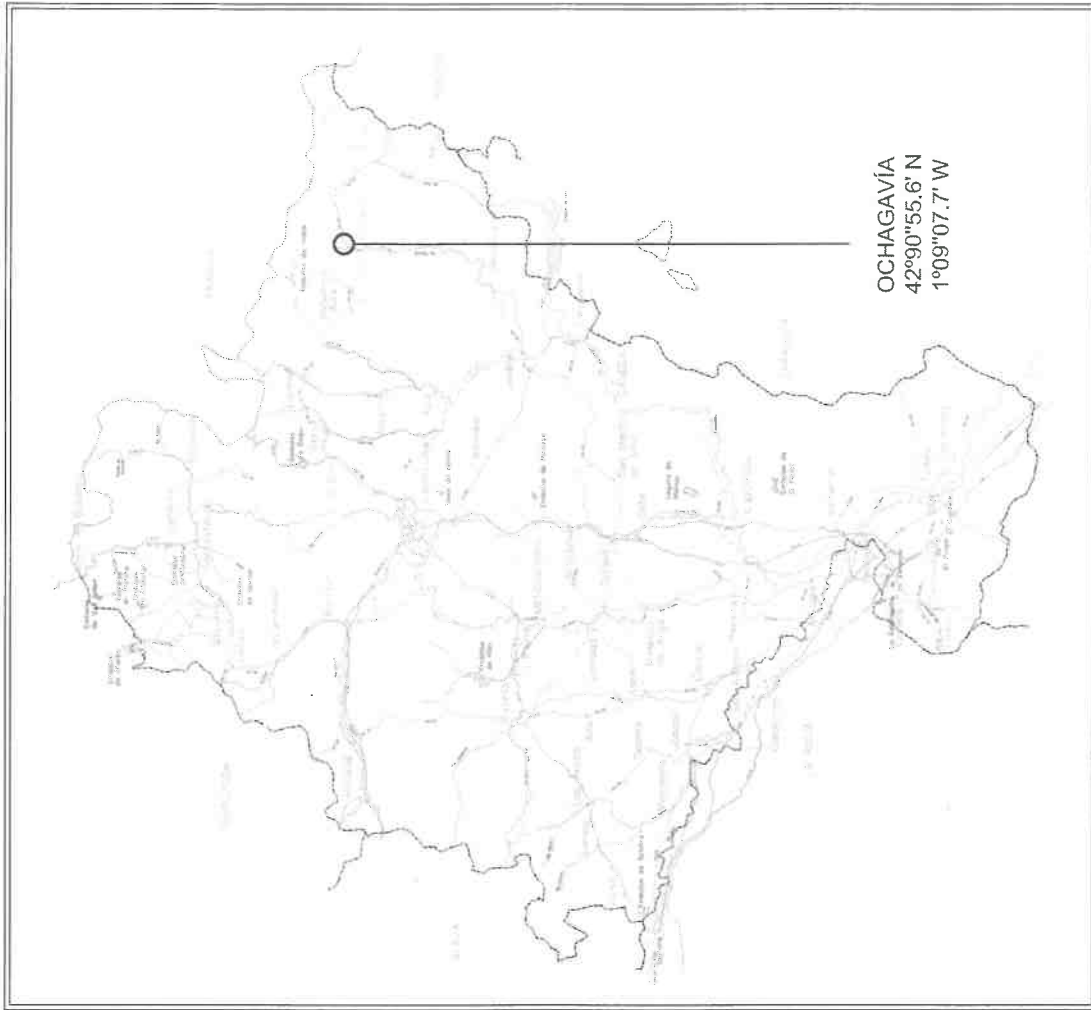
Distribuidor Anexo P0



Sala de Estar Anexo P0

6 PLANOS

PLANO DE SITUACIÓN	G01	PLANO DE SITUACIÓN
ESTADO ACTUAL		
ESTADO ACTUAL	EA 01	PLANTA BAJA. Superficies y cotas
ESTADO ACTUAL	EA 02	PLANTA PRIMERA. Superficies y cotas
ESTADO ACTUAL	EA 03	PLANTA SEGUNDA. Superficies y cotas
ESTADO ACTUAL	EA 04	PLANTA BAJOCUBIERTA. Superficies y cotas
ESTADO ACTUAL	EA 05	PLANTA DE CUBIERTAS
ESTADO ACTUAL	EA 06	ALZADO ESTE
ESTADO ACTUAL	EA 07	ALZADO NORTE
ESTADO ACTUAL	EA 08	ALZADO SUR
ESTADO ACTUAL	EA 09	SECCIÓN LONGITUDINAL A-A'
ESTADO ACTUAL	EA 10	SECCIÓN LONGITUDINAL B-B'
ESTADO ACTUAL	EA 11	SECCIÓN TRANSVERSAL C-C'
ESTADO ACTUAL	EA 12	SECCIÓN TRANSVERSAL D-D'
ESTADO REFORMADO		
ESTADO REFORMADO	ER 01	PLANTA BAJA. Distribución
ESTADO REFORMADO	ER 02	PLANTA PRIMERA. Distribución
ESTADO REFORMADO	ER 03	PLANTA SEGUNDA. Distribución
ESTADO REFORMADO	ER 04	PLANTA BAJA. Superficies y cotas
ESTADO REFORMADO	ER 05	PLANTA PRIMERA. Superficies y cotas
ESTADO REFORMADO	ER 06	PLANTA SEGUNDA. Superficies y cotas
ESTADO REFORMADO	ER 07	SECCIÓN LONGITUDINAL B-B'
INSTALACIONES		
INSTALACIONES	PCI 01	PCI. Protección contra Incendios. Planta Baja
INSTALACIONES	PCI 02	PCI. Protección contra Incendios. Planta Primera
INSTALACIONES	PCI 03	PCI. Protección contra Incendios. Planta Segunda
INSTALACIONES	I 01	Saneamiento, Fontanería y Ventilaciones
INSTALACIONES	AC 01	Accesibilidad: Baño accesible



promotor:
AYUNTAMIENTO DE OCHAGAVÍA
OTSAGABIKO UDALA

Barrio Labana Nº1
31680 Ochagavía, Navarra

arquitectos:
INÉS PATRICIO ZAFRA
LIDIA SOTO URIZ

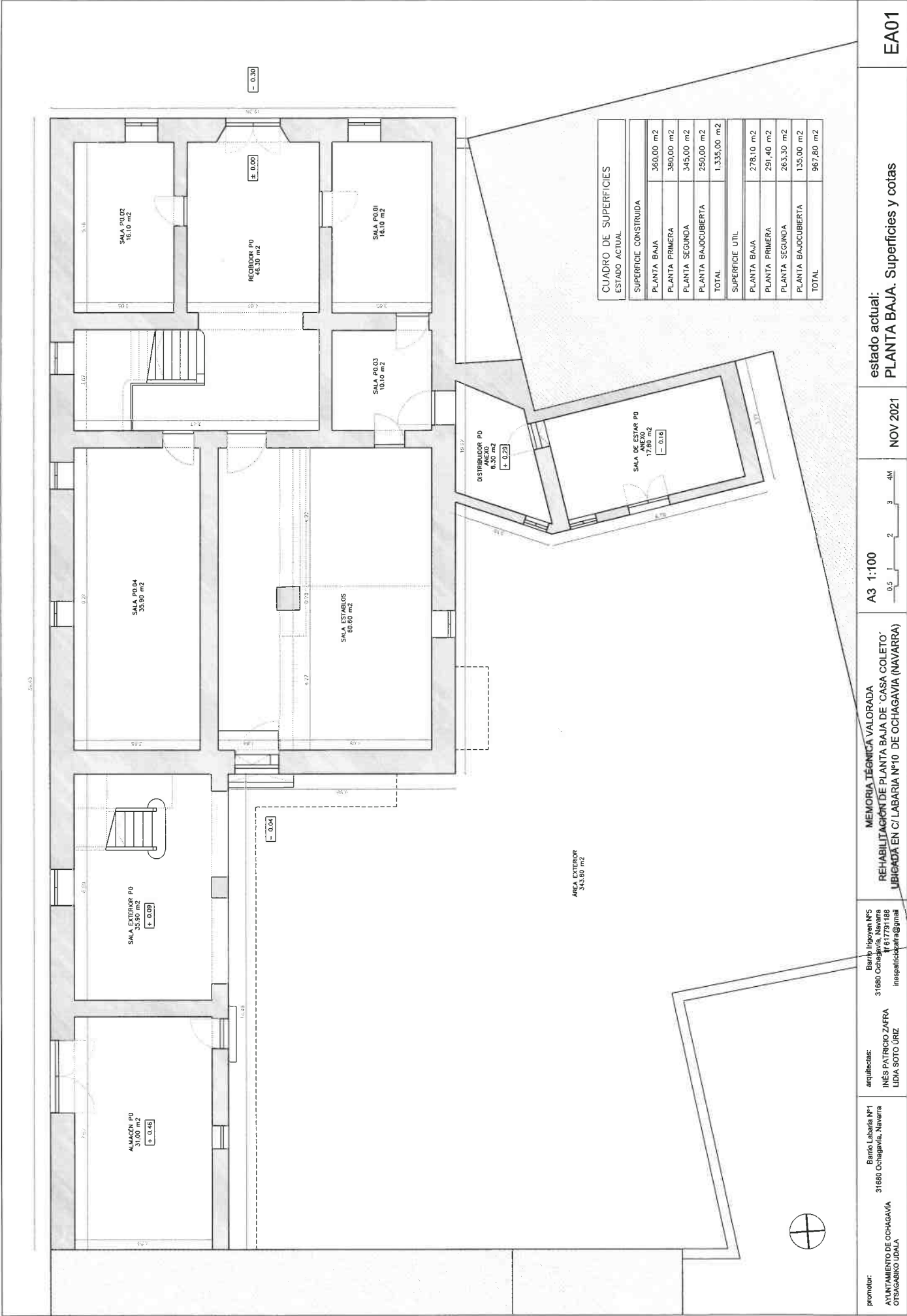
Barrio Ilegoyen Nº5
31680 Ochagavía, Navarra
tel 617791108
inespatriciozafra@gmail

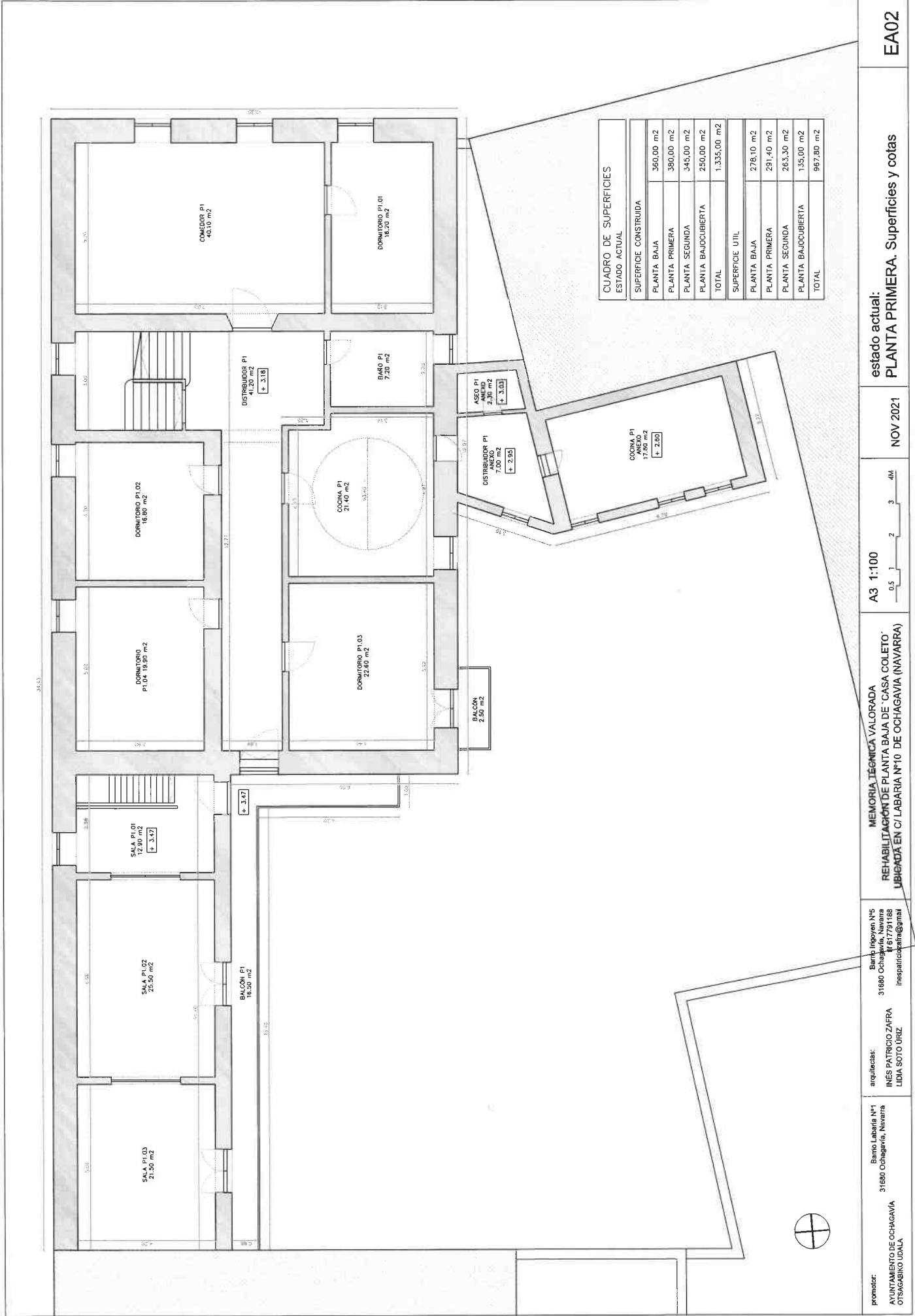
MEMORIA TÉCNICA VALORADA
REHABILITACIÓN DE PLANTA BAJA DE 'CASA COLETO'
UBICADA EN CI LABARRIA Nº10 DE OCHAGAVÍA (NAVARRA)

NOV 2021

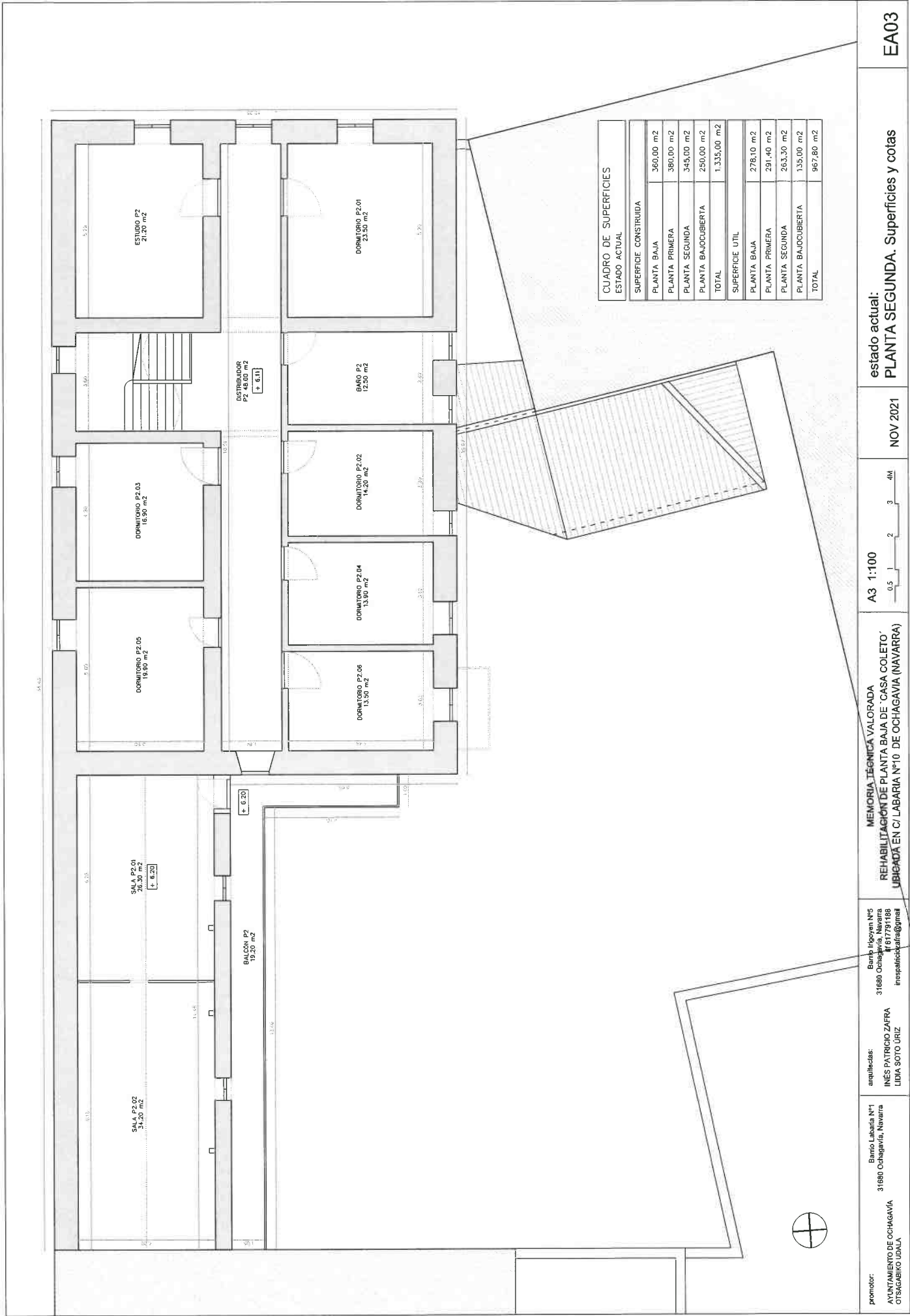
PLANO DE SITUACIÓN.

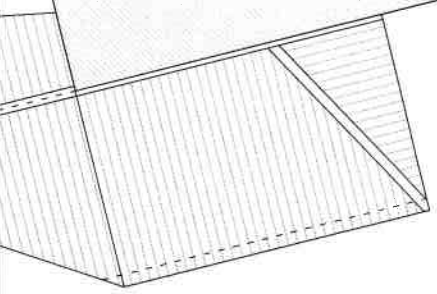
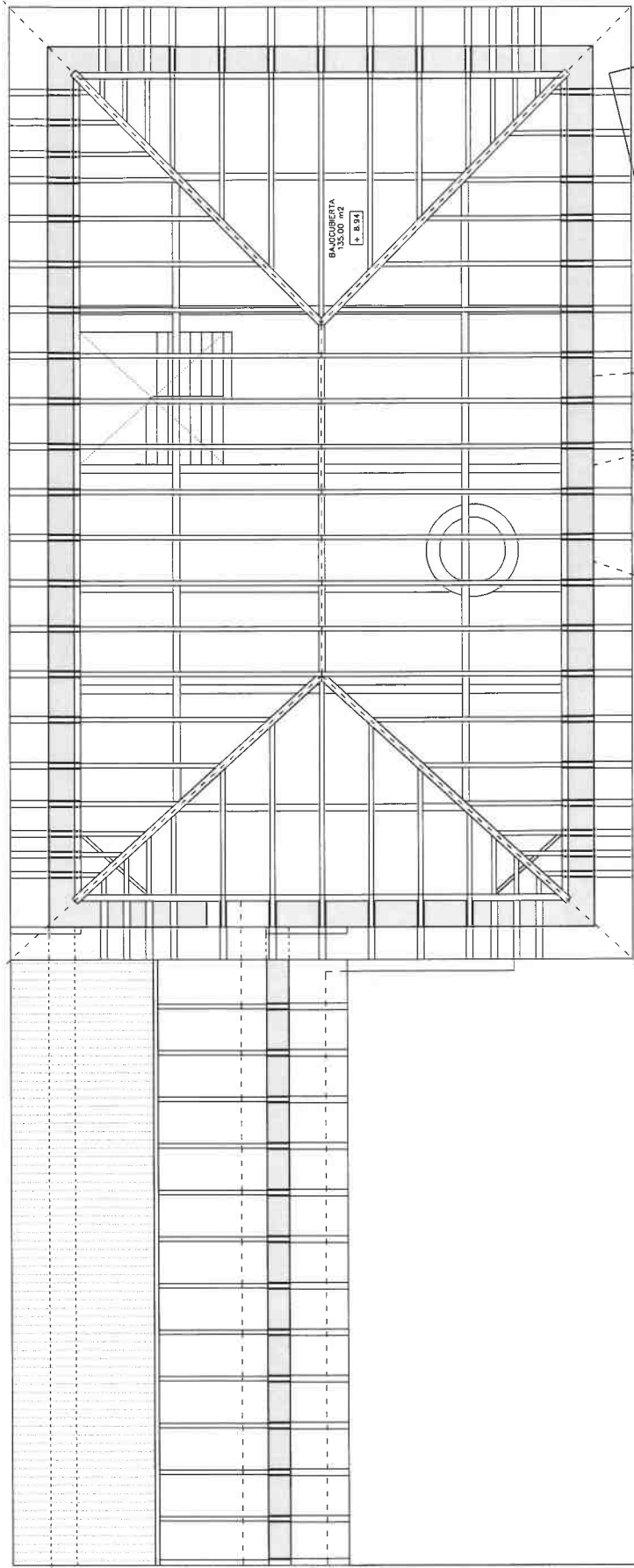
G01





CUADRO DE SUPERFICIES	
ESTADO ACTUAL	
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
PLANTA BAJA	360,00 m2
PLANTA PRIMERA	380,00 m2
PLANTA SEGUNDA	345,00 m2
PLANTA BAJO CUBIERTA	250,00 m2
TOTAL	1.335,00 m2
SUPERFICIE UTIL	
PLANTA BAJA	278,10 m2
PLANTA PRIMERA	291,40 m2
PLANTA SEGUNDA	263,30 m2
PLANTA BAJO CUBIERTA	135,00 m2
TOTAL	967,80 m2





CUADRO DE SUPERFICIES	
ESTADO ACTUAL	
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
PLANTA BAJA	360,00 m2
PLANTA PRIMERA	380,00 m2
PLANTA SEGUNDA	345,00 m2
PLANTA BAJOCUBIERTA	250,00 m2
TOTAL	1.335,00 m2
SUPERFICIE UTIL	
PLANTA BAJA	278,10 m2
PLANTA PRIMERA	291,40 m2
PLANTA SEGUNDA	263,30 m2
PLANTA BAJOCUBIERTA	135,00 m2
TOTAL	967,80 m2



Promotor:
AYUNTAMIENTO DE OCHAGAVIA
OTSAGABINO UDALA

arquitectas:
INÉS PATRICIO ZAFRA
LIDIA SOTO URIZ

Barrio Labarria Nº1
31680 Ochagavía, Navarra

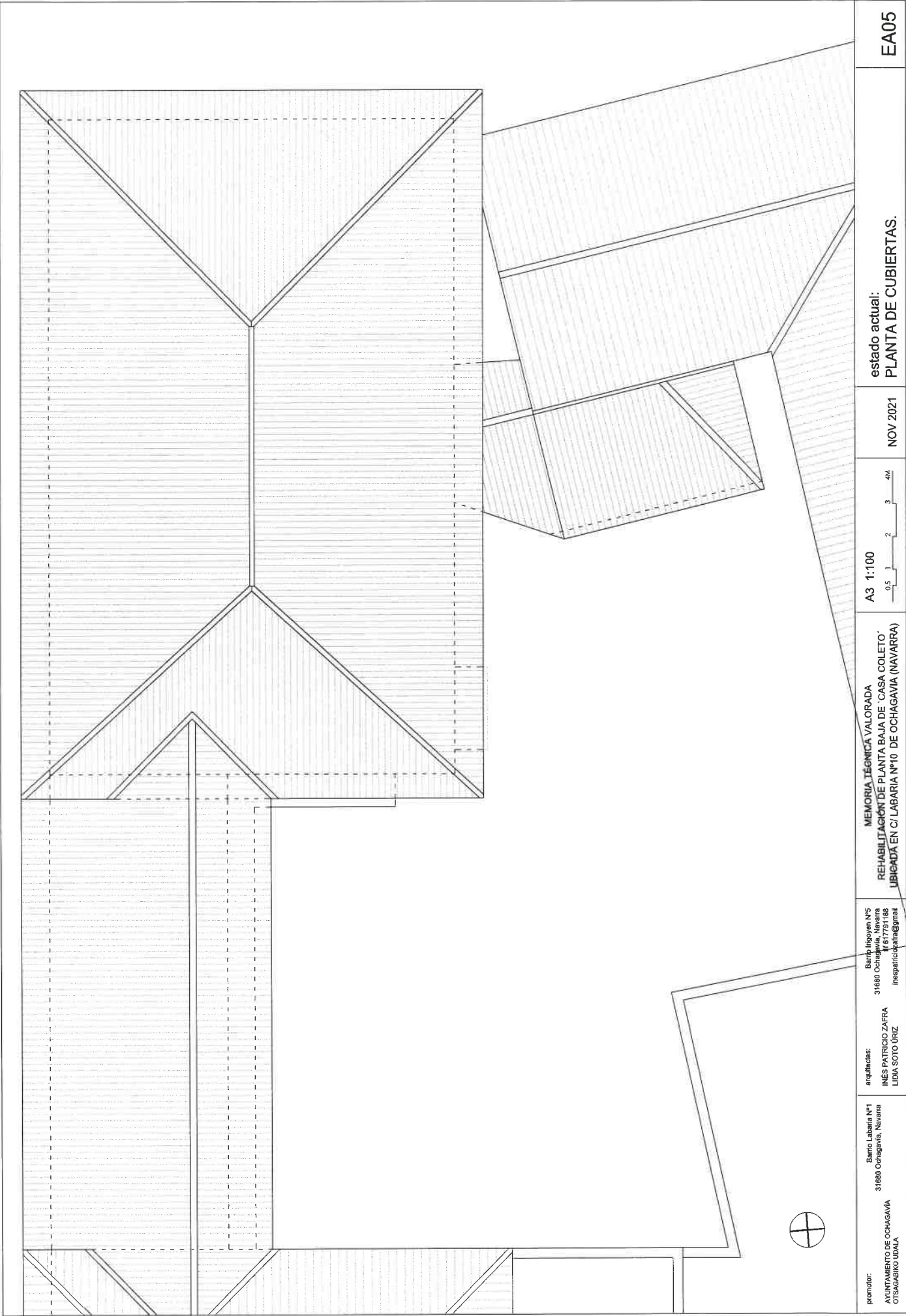
A3 1:100

0,5 1 2 3 4m

NOV 2021

estado actual:
PLANTA BAJOCUBIERTA. Superficies y cotas

EA04



promotor:
AYUNTAMIENTO DE OCHAGAVIA
OTSAGAGIKU UDALA

Barrio Labarria Nº1
31680 Ochagavía, Navarra

arquitectas:
INÉS PATRICIO ZAFRA
LIDIA SOTO UNIZ

Barrio Ifigoyen Nº5
31680 Ochagavía, Navarra
T 617 791 188
inespatriciozafra@gmail.com

MEMORIA TÉCNICA VALORADA
REHABILITACIÓN DE PLANTA BAJA DE 'CASA COLETO'
UBICADA EN C/ LABARRIA Nº10 DE OCHAGAVIA (NAVARRA)

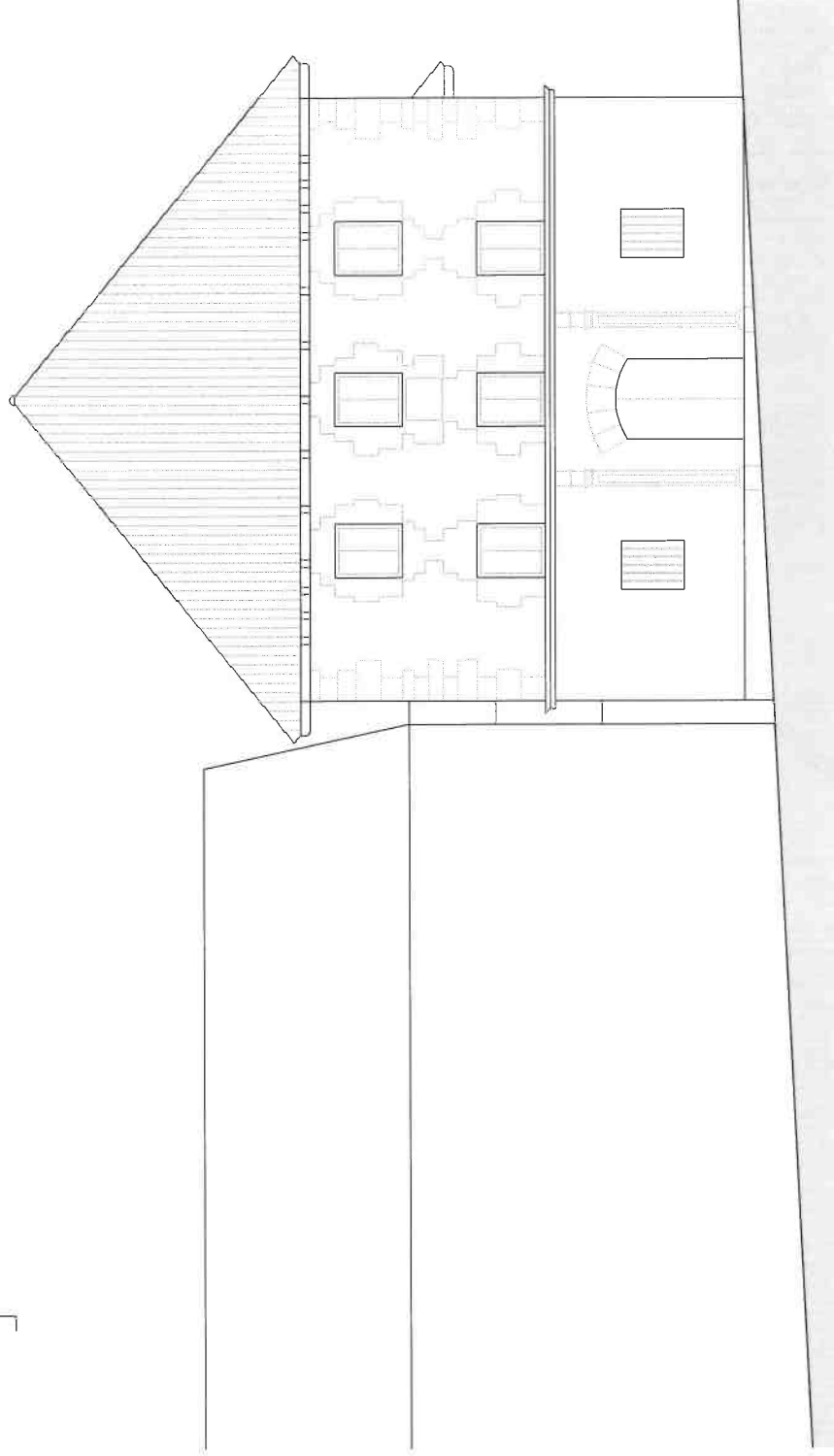
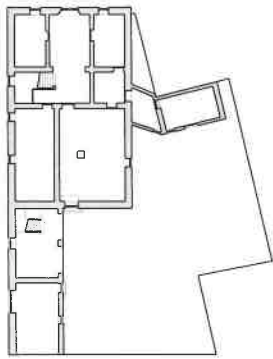
A3 1:100



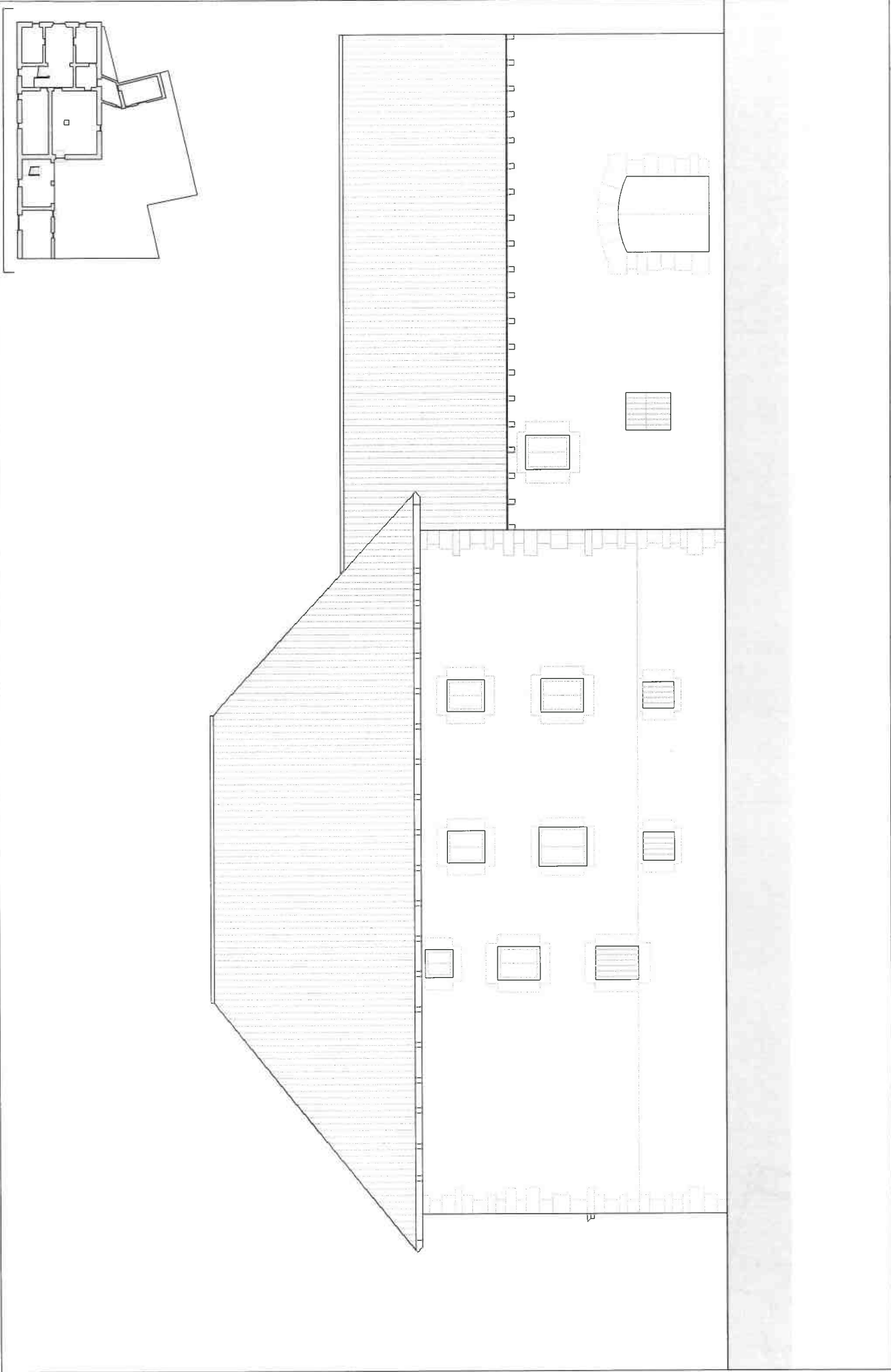
NOV 2021

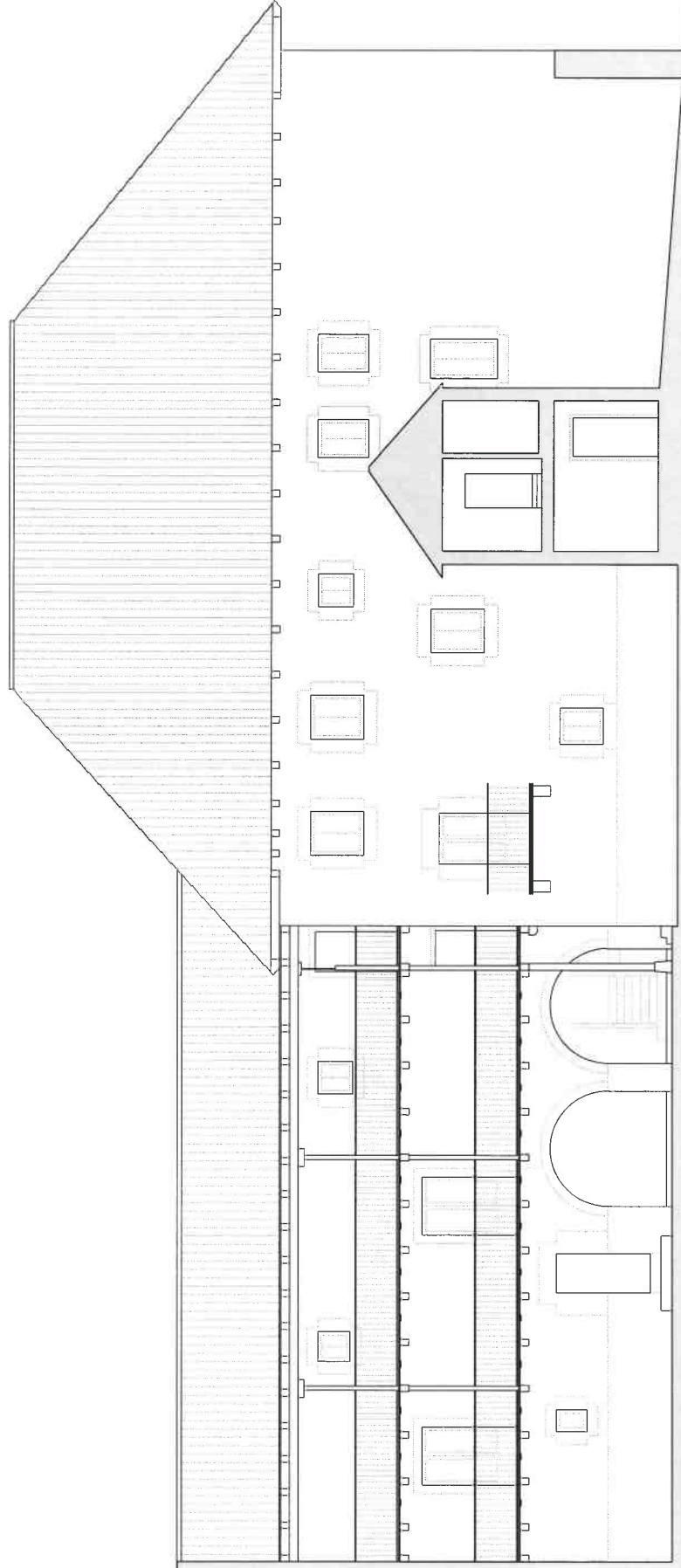
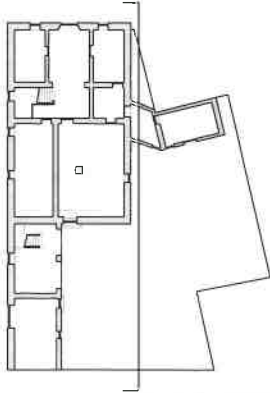
estado actual:
PLANTA DE CUBIERTAS.

EA05

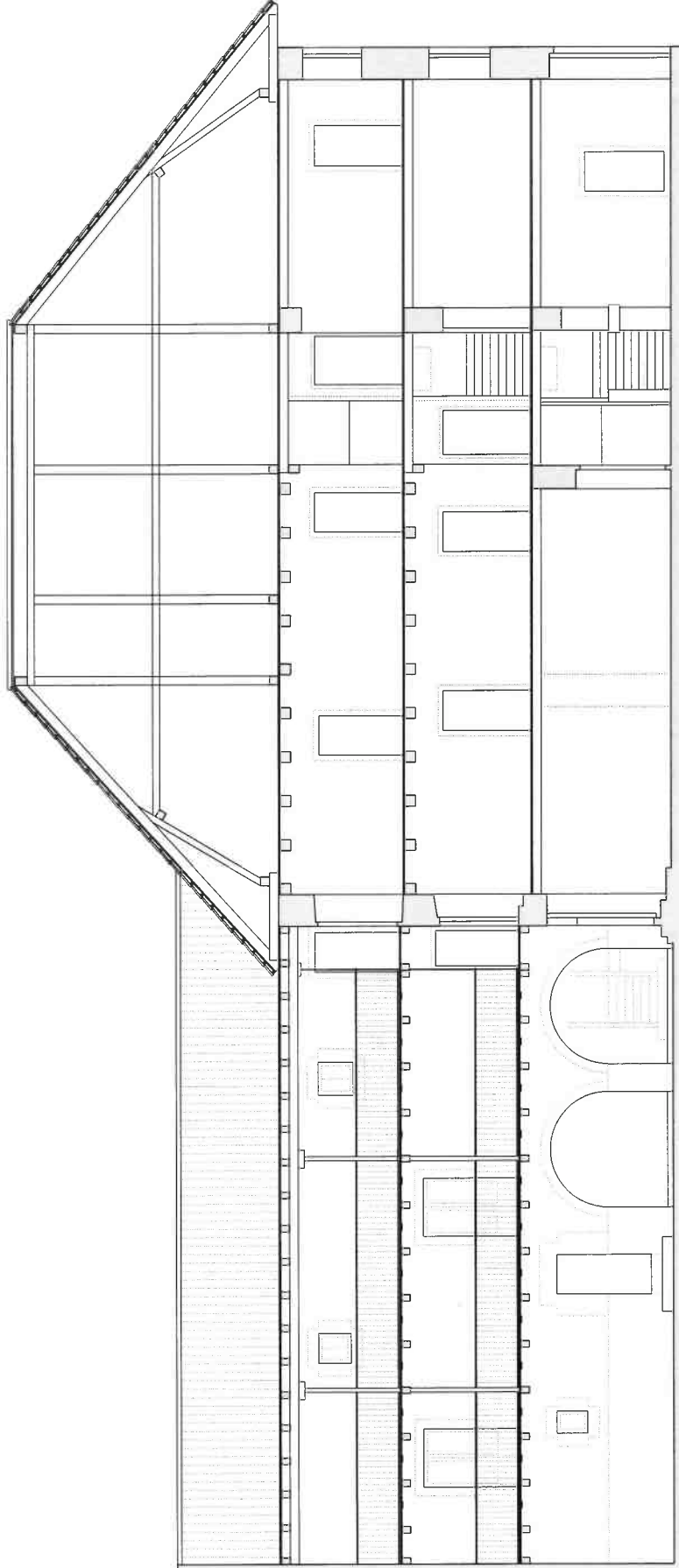
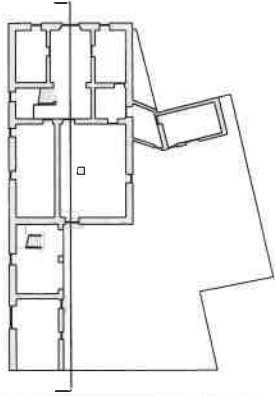


promotor: AYUNTAMIENTO DE OCHAGAVIA OTSAGABIKO UDALA	Barrio Laberia Nº1 31680 Ochagavía, Navarra	arquitectas: INES PATRICIO ZAFRA LIDIA SOTO URIZ	Barrio Irigoven Nº5 31680 Ochagavía, Navarra tlf 617791188 inespatriciozafra@gmail	MEMORIA TÉCNICA VALORADA REHABILITACIÓN DE PLANTA BAJA DE 'CASA COLETO' UBICADA EN C/ LABARIA Nº10 DE OCHAGAVIA (NAVARRA)	A3 1:100 0,5 1 2 3 4m	NOV 2021	estado actual: ALZADO ESTE	EA06
--	--	--	---	---	--------------------------	----------	-------------------------------	------

	promotor: AYUNTAMIENTO DE OCHAGAVIA OTSAGABIKO UDALA Barrio Labaria Nº1 31680 Ochagavía, Navarra arquitectas: INES PATRICIO ZAFRA LIDIA SOTO URIZ Barrio Irigoyen Nº5 31680 Ochagavía, Navarra #67791188 inespatriciozafra@gmail MEMORIA TÉCNICA VALORADA REHABILITACIÓN DE PLANTA BAJA DE "CASA COLETO" UBICADA EN C/ LABARIA Nº10 DE OCHAGAVIA (NAVARRA) A3 1:100 0.5 1 2 3 4M estado actual: ALZADO NORTE NOV 2021 EA07
---	--



promotor: AYUNTAMIENTO DE OCHAGAVIA OTSAGABIKO UDALA	Barrio Labara Nº1 31680 Ochagavía, Navarra	arquitectos: INÉS PATRICIO ZAFRA LIDIA SOTO URIZ	Barrio Igoyen Nº5 31680 Ochagavía, Navarra tlf 617791188 inespatriciozafra@gmail	MEMORIA TÉCNICA VALORADA REHABILITACIÓN DE PLANTA BAJA DE 'CASA COLETO' UBICADA EN C/ LABARIA Nº10 DE OCHAGAVIA (NAVARRA)	A3 1:100 0,5 1 2 3 4M	NOV 2021	estado actual: ALZADO SUR	EA08
--	---	--	---	---	--------------------------	----------	------------------------------	------



promotor:
AYUNTAMIENTO DE OCHAGAVIA
OTOSAGABIKO UDALA

Barrio Labarria Nº1
31680 Ochagavía, Navarra

arquitectas:
INES PATRICIO ZAFRA
LIDIA SOTO URIZ

Barrio Irigoyen Nº5
31680 Ochagavía, Navarra
#167791188
irispaticiozafra@gmail

MEMORIA TÉCNICA VALORADA
REHABILITACIÓN DE PLANTA BAJA DE 'CASA COLETO'
UBICADA EN C/ LABARRIA Nº10 DE OCHAGAVIA (NAVARRA)

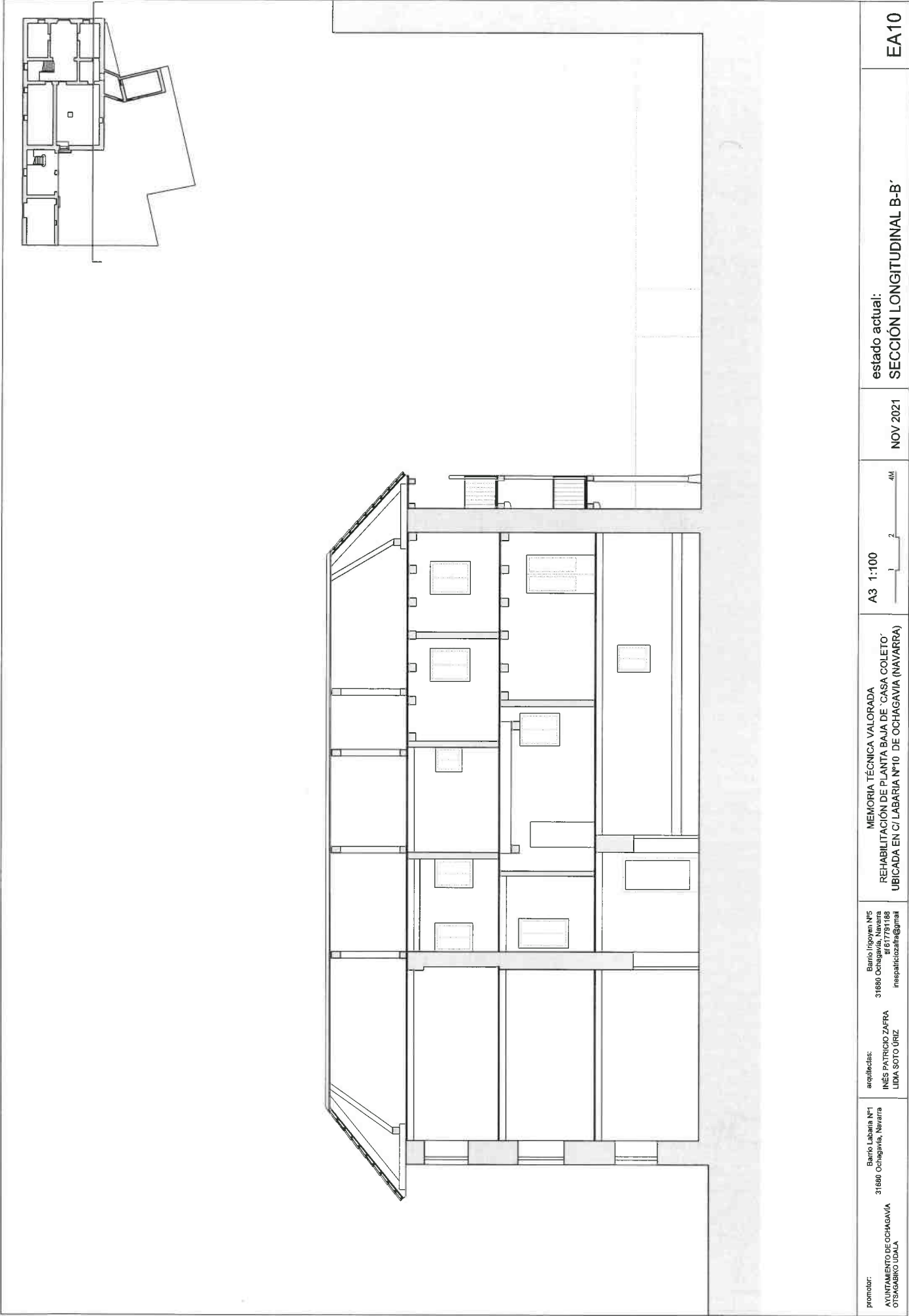
A3 1:100

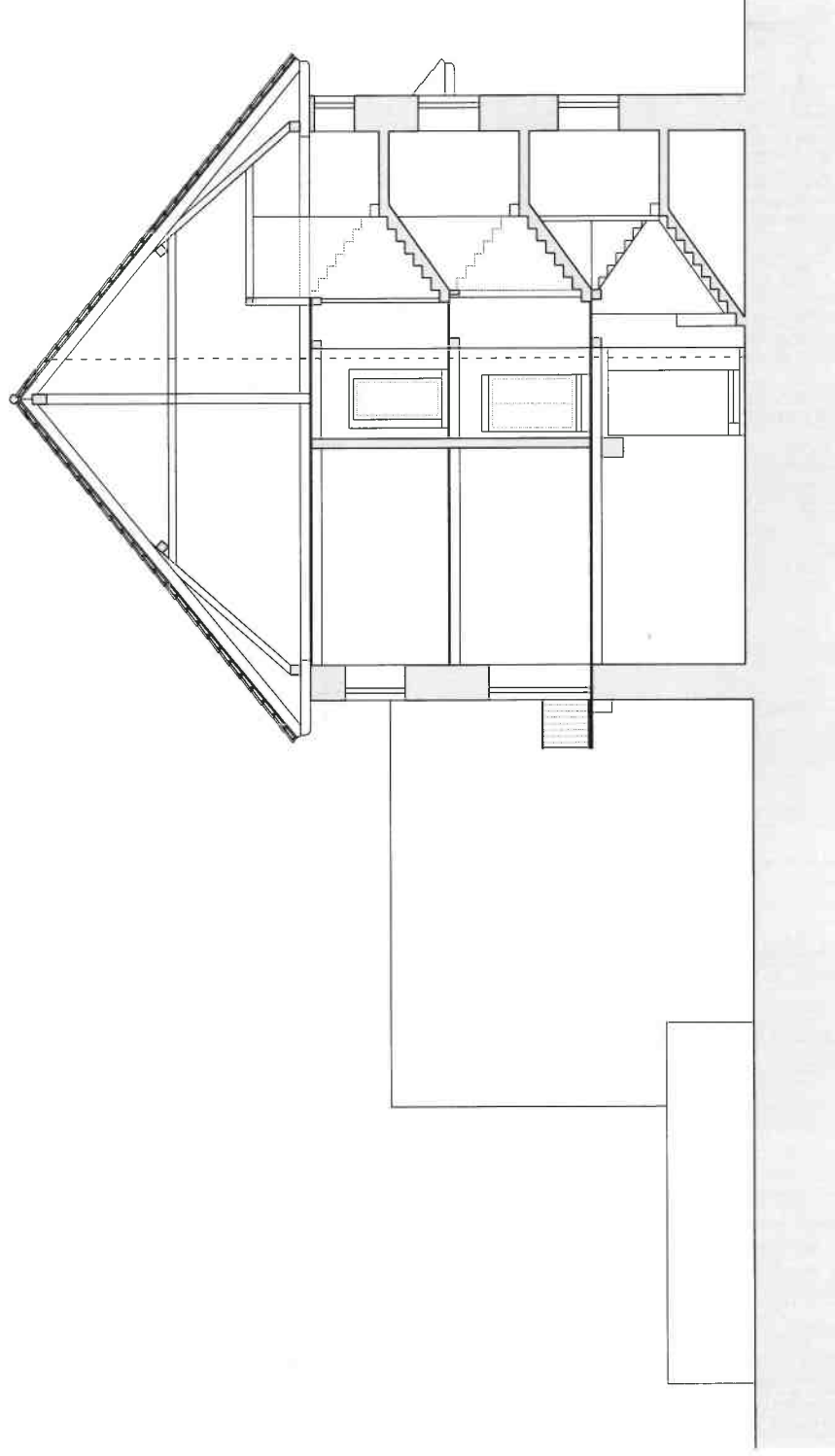
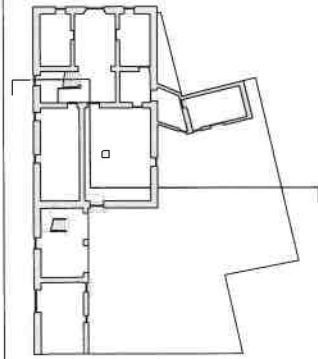


NOV 2021

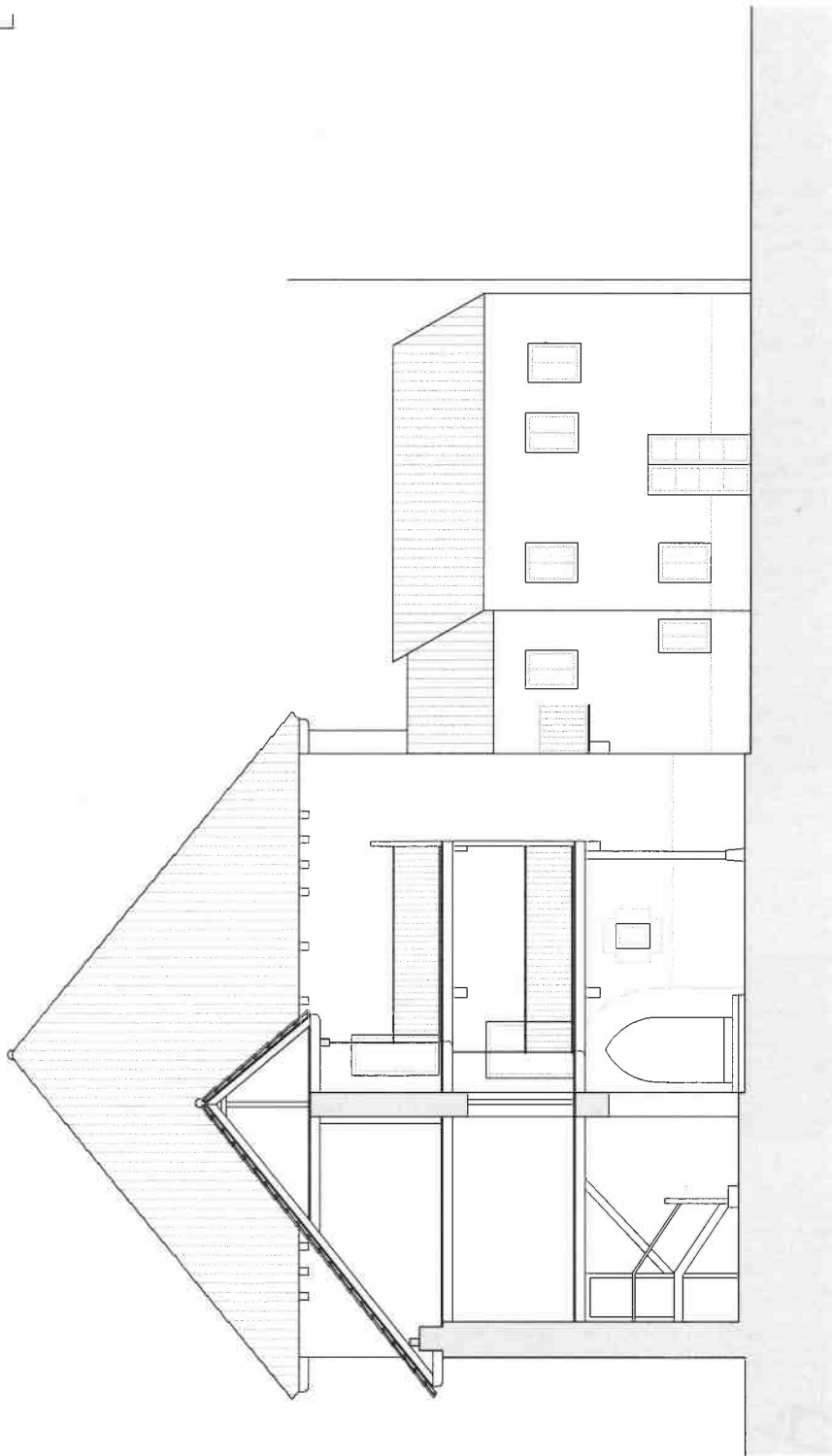
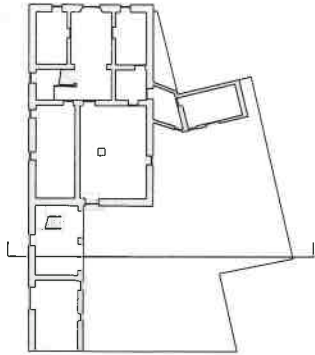
estado actual:
SECCIÓN LONGITUDINAL A-A'

EA09

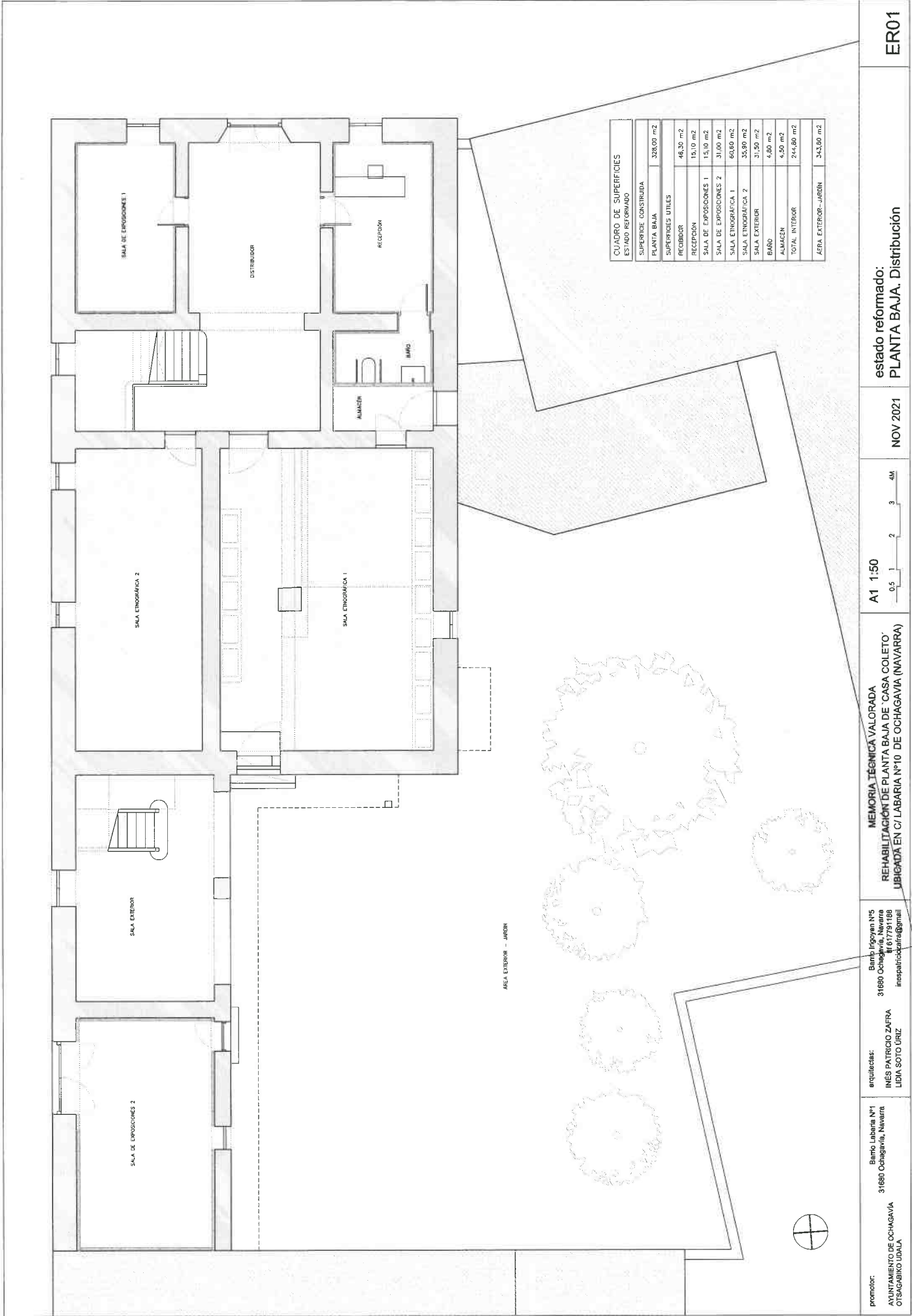


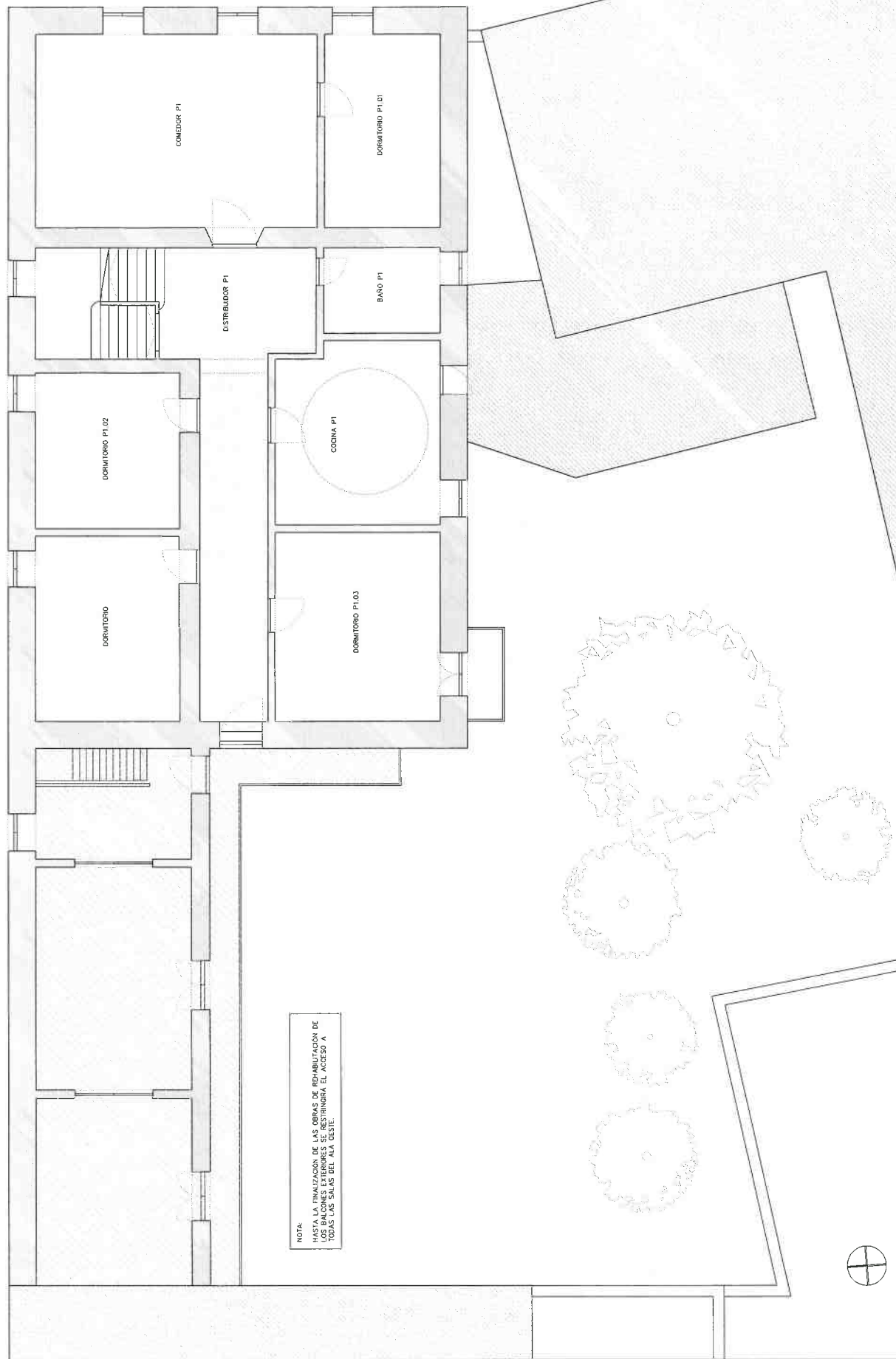


promotor: AYUNTAMIENTO DE OCHAGAVIA OTSAGABIKO UDALA	Barrio Labaria Nº1 31680 Ochagavía, Navarra	arquitectas: INES PATRICIO ZAFRA LIDIA SOTO URIZ	Barrio Idoyen Nº5 31680 Ochagavía, Navarra tel 617781188 inespatriciozafra@gmail	MEMORIA TÉCNICA VALORADA REHABILITACIÓN DE PLANTA BAJA DE 'CASA COLETO' UBICADA EN C/ LABARIA Nº10 DE OCHAGAVIA (NAVARRA)	A3 1:100 0.5 1 2 3 4M	NOV 2021	estado actual: SECCIÓN TRANSVERSAL C-C'	EA11
--	--	--	---	---	--------------------------	----------	--	------



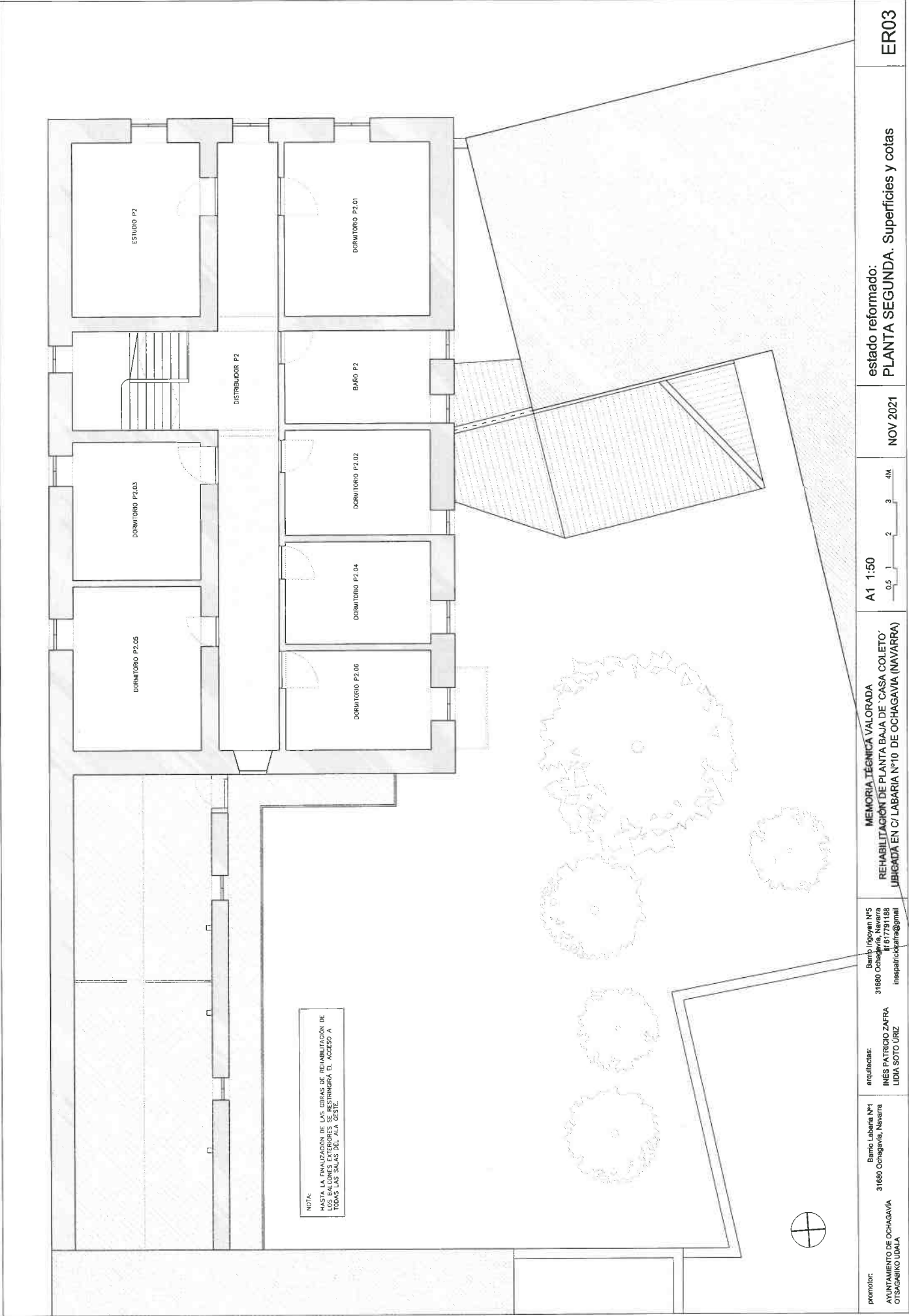
promotor: AYUNTAMIENTO DE OCHAGAVIA OTSAGABIKO UDALA	arquitectas: INÉS PATRICIO ZAFRA LIDIA SOTO URIZ	MEMORIA TÉCNICA VALORADA REHABILITACIÓN DE PLANTA BAJA DE 'CASA COLETO' UBICADA EN C/ LABARIA Nº10 DE OCHAGAVIA (NAVARRA)	A3 1:100 0,5 2 3 4M	NOV 2021	estado actual: SECCIÓN TRANSVERSAL D-D'	EA12
---	---	--	-------------------------------	-----------------	---	-------------

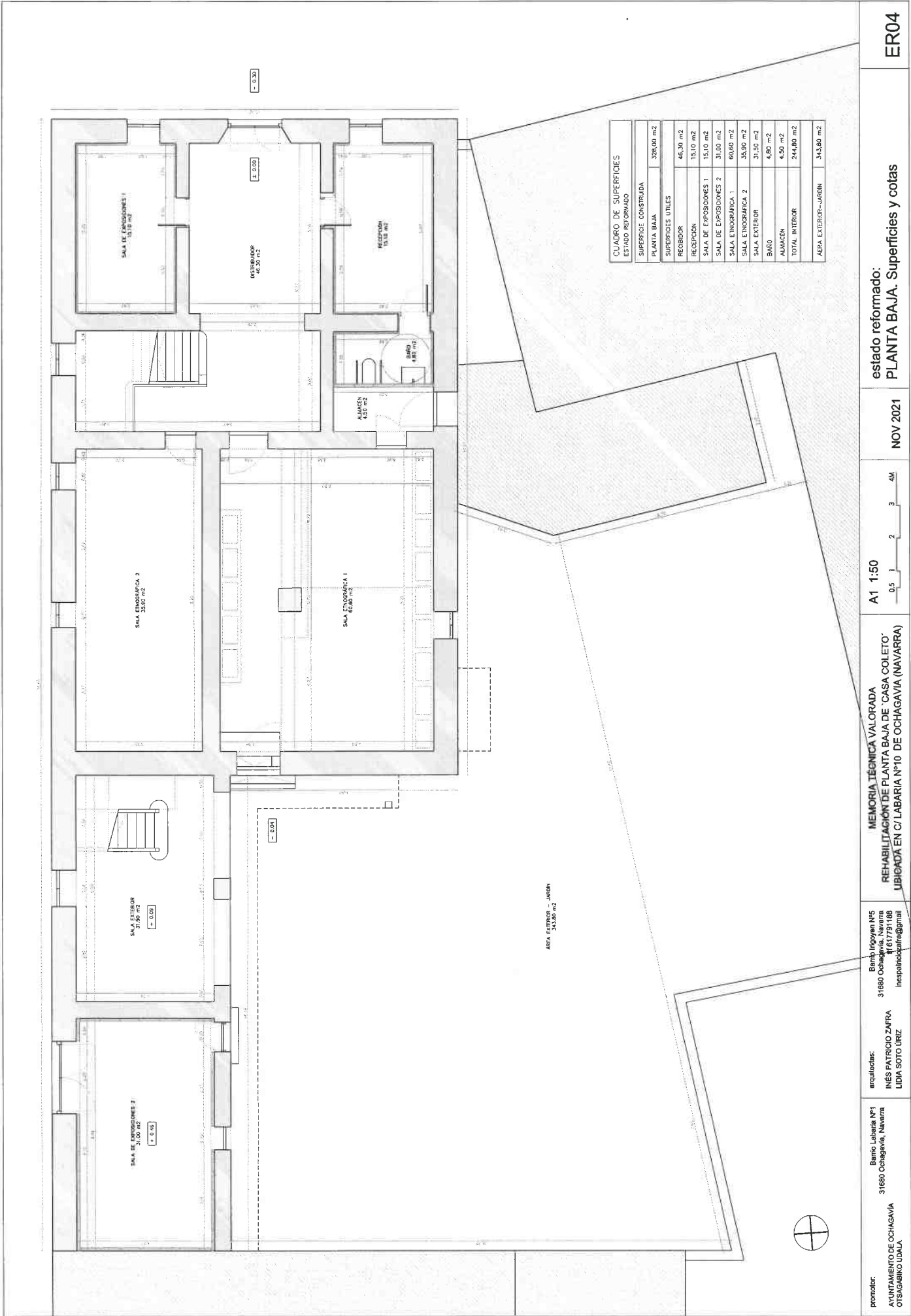




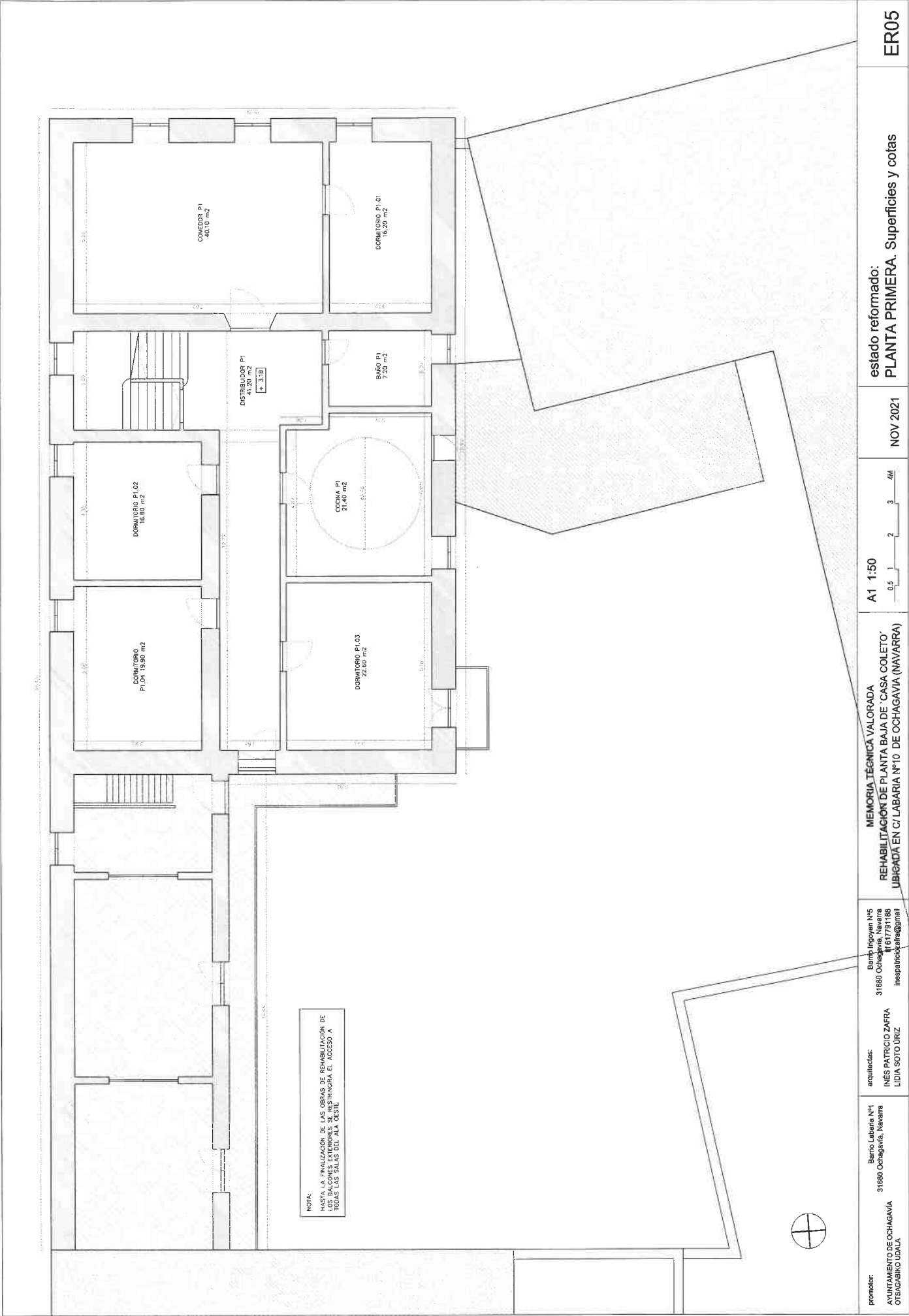
NOTA:
HASTA LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DE
LOS BALCONES EXTERIORES SE RESTRINGIRÁ EL ACCESO A
TODAS LAS SALAS DEL ALA OESTE.

ER02	estado reformado: PLANTA PRIMERA. Distribución	NOV 2021	A1 1:50 0,5 1 2 3 4M	MEMORIA TÉCNICA VALORADA REHABILITACIÓN DE PLANTA BAJA DE 'CASA COLETO' UBICADA EN C/ LABARRIA N°10 DE OCHAGAVIA (NAVARRA)	arquitectas: Berta Isporegui N°5 31660 Ochagavía, Navarra 617791188 inepatriciozapfira@gmail	promotor: AYUNTAMIENTO DE OCHAGAVIA OTSAGABINO UDALA
------	---	----------	-------------------------	--	--	--





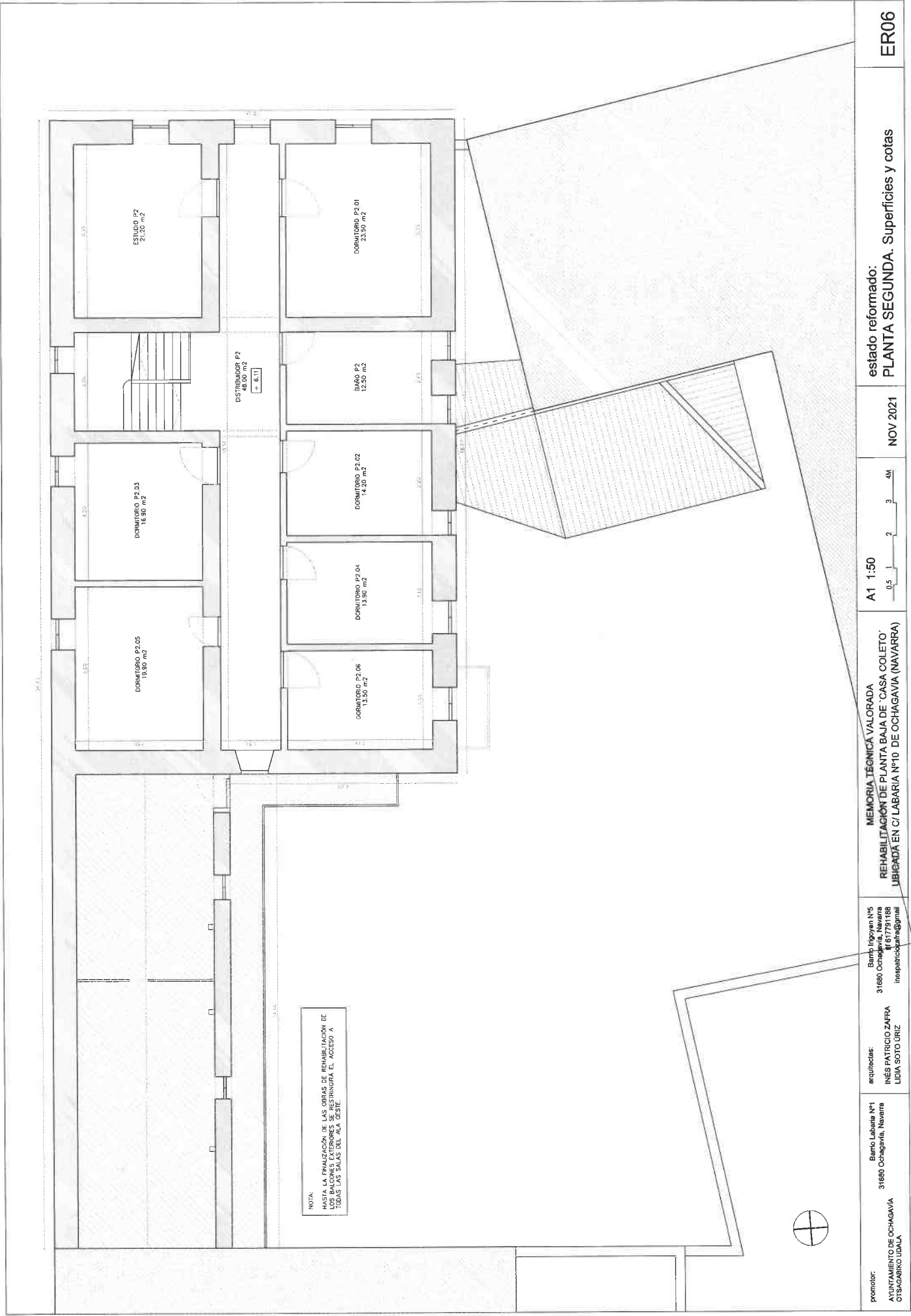
CUADRO DE SUPERFICIES	
ESTADO REFORMADO	
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
PLANTA BAJA	326,00 m2
SUPERFICIES UTILES	
RECEPCION	46,30 m2
SALA DE EXPOSICIONES 1	15,10 m2
SALA DE EXPOSICIONES 2	31,00 m2
SALA ENDOGRAFICA 1	60,60 m2
SALA ENDOGRAFICA 2	35,90 m2
SALA EXTERIOR	31,50 m2
BANO	4,80 m2
ALMACEN	4,50 m2
TOTAL INTERIOR	244,80 m2
AREA EXTERIOR-JARDIN	343,60 m2



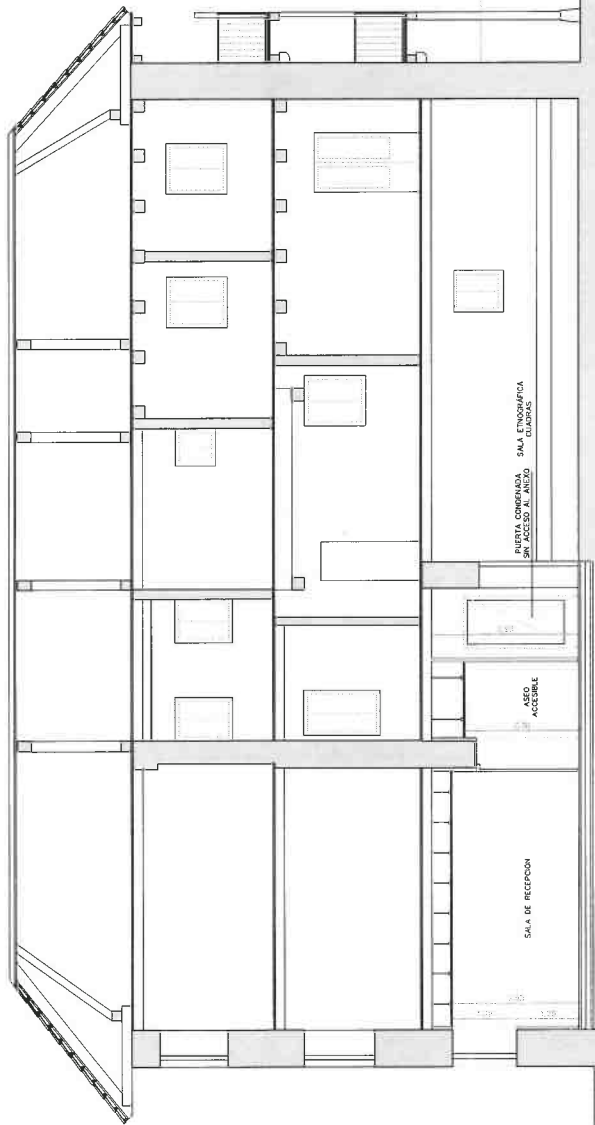
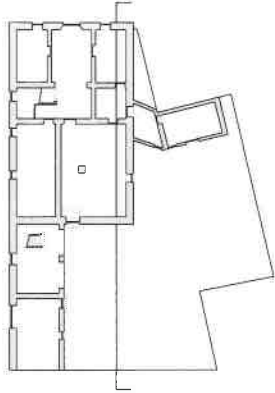
NOTA:
HASTA LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DE
LOS BALCONES EXTERIORES SE RESTRINGIRÁ EL ACCESO A
TODAS LAS SALAS DEL ALA OESTE



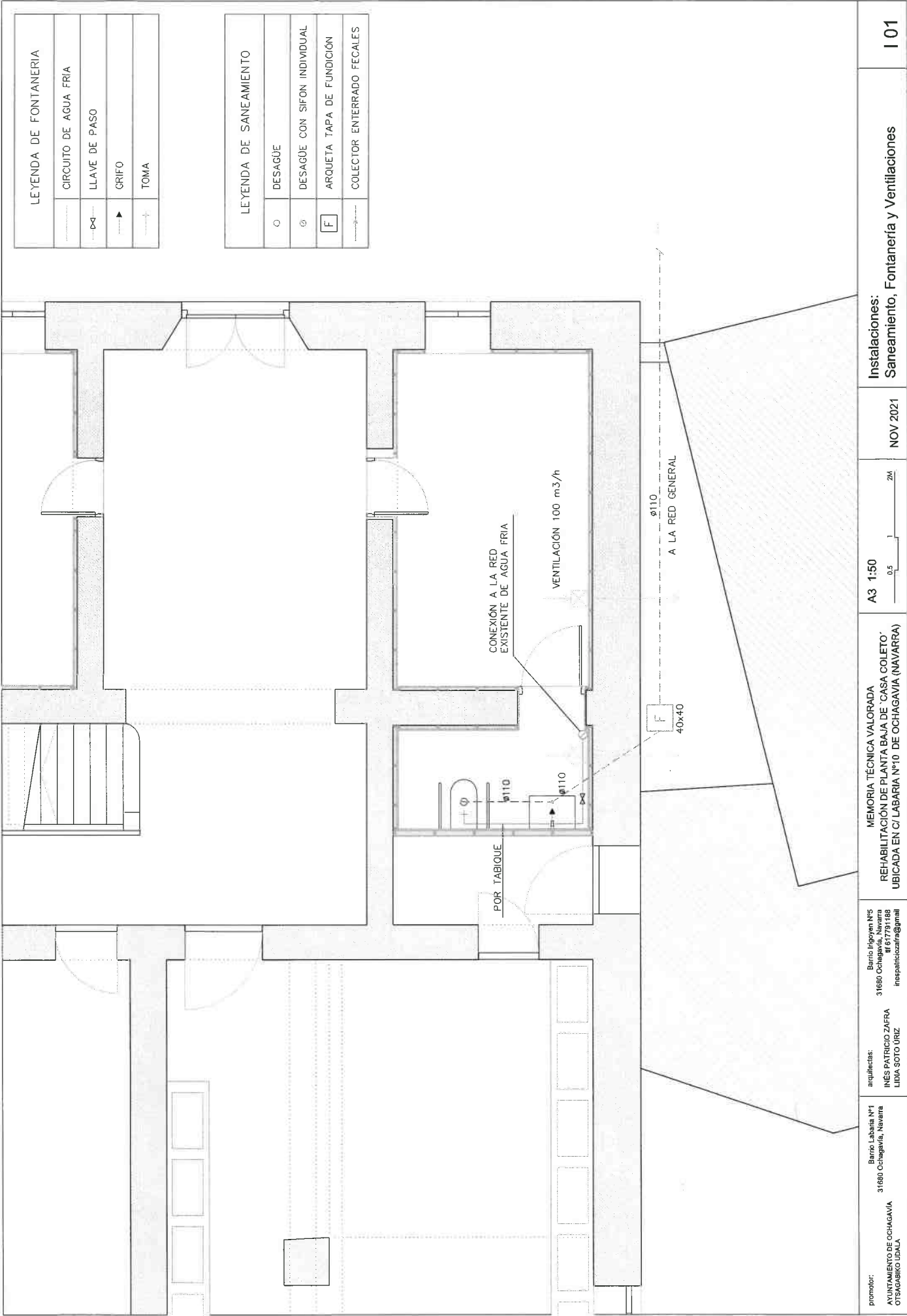
promotor: AYUNTAMIENTO DE OCHAGAVIA OTSAGABIKO UDALA	Barrio Labarra N°1 31680 Ochagavía, Navarra	arquitectas: INÉS PATRICIO ZAFRA LIDIA SOTO URIZ	Barrio Iripoyen N°5 31680 Ochagavía, Navarra #617791188 inespatriciozafra@gmail	MEMORIA TÉCNICA VALORADA REHABILITACIÓN DE PLANTA BAJA DE 'CASA COLETO' UBICADA EN C/ LABARRA N°10 DE OCHAGAVIA (NAVARRA)	A1 1:50 0.5 1 2 3 4M	NOV 2021	estado reformado: PLANTA PRIMERA. Superficies y cotas	ER05
--	--	--	--	---	-------------------------	----------	--	------



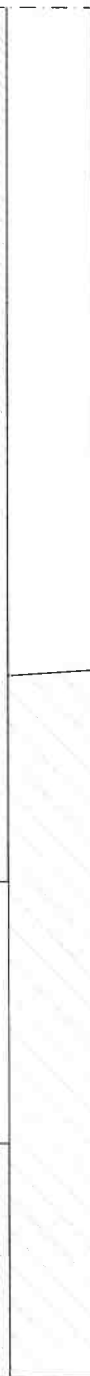
NOTA:
HASTA LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DE
LOS BALCONES EXTERIORES SE RESTRINGIRÁ EL ACCESO A
TODAS LAS SALAS DEL ALA OESTE.



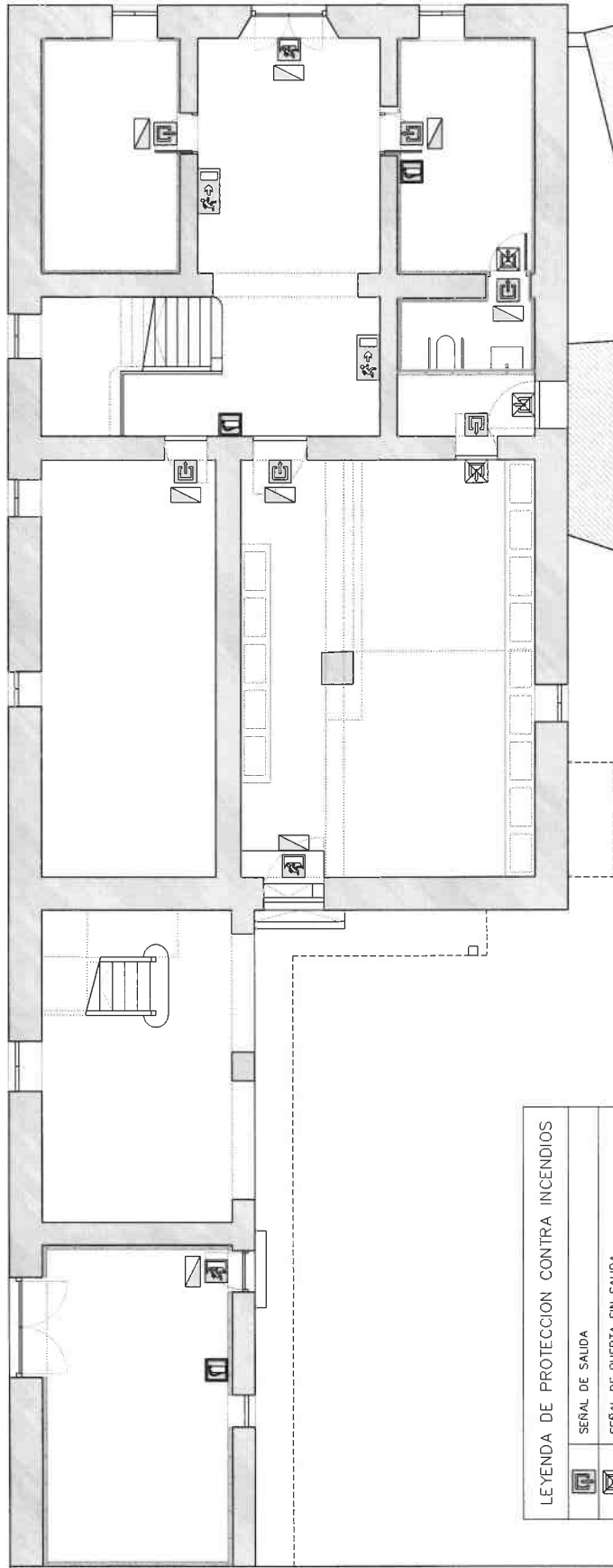
promotor: AYUNTAMIENTO DE OCHAGAVIA OTSAGABIKO UDALA	Barrio Lapuerta Nº1 31680 Ochagavía, Navarra	arquitectas: INÉS PATRICIO ZAFRA LIDIA SOTO URIZ	Barrio Igoyen Nº5 31680 Ochagavía, Navarra tlf 817791188 inespatriciozafra@gmail	MEMORIA TÉCNICA VALORADA REHABILITACIÓN DE PLANTA BAJA DE 'CASA COLETO' UBICADA EN C/ LABARIA Nº10 DE OCHAGAVIA (NAVARRA)	A1 1:50 0,5 1 2 3 4M	NOV 2021	estado reformado: SECCIÓN LONGITUDINAL B-B'	ER07
--	---	--	---	---	-------------------------	----------	--	------



- MECANISMOS DE DESCARGA A PRESIÓN O PALANCA, CON PULSADORES DE GRAN SUPERFICIE
- GRIFERIA AUTOMÁTICA DOTADA DE UN SISTEMA DE DETECCIÓN DE PRESENCIA O MANUAL DE TIPO MONOMANDO, CON PALANCA ALARGADA DE TIPO GERONTOLÓGICO. ALCANCE HORIZONTAL DESDE ASIENTO $\leq 60\text{CM}$
- ESPEJO, ALTURA DEL BORDE INFERIOR DEL ESPEJO $\leq 0,90\text{M}$, O ES ORIENTABLE HASTA AL MENOS 10° SOBRE LA VERTICAL
- ALTURA DE USO DE MECANISMOS Y ACCESORIOS ENTRE $0,70\text{--}1,20\text{M}$



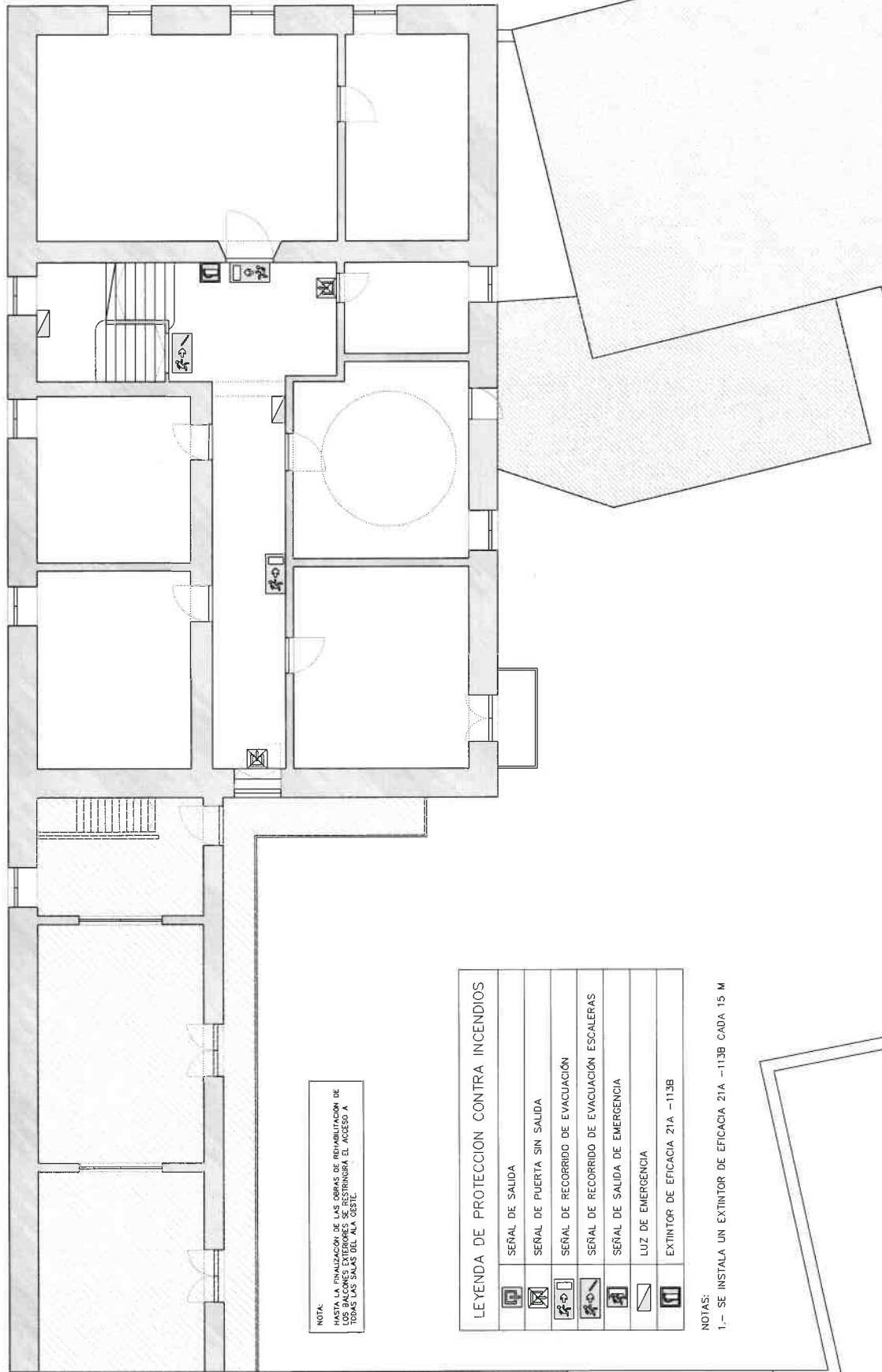
AC01



LEYENDA DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS	
	SERIAL DE SALIDA
	SERIAL DE PUERTA SIN SALIDA
	SERIAL DE RECORRIDO DE EVACUACIÓN
	SERIAL DE RECORRIDO DE EVACUACIÓN ESCALERAS
	SERIAL DE SALIDA DE EMERGENCIA
	LUZ DE EMERGENCIA
	EXTINTOR DE EFICACIA 21A -113B

NOTAS:
1.- SE INSTALA UN EXTINTOR DE EFICACIA 21A -113B CADA 15 M



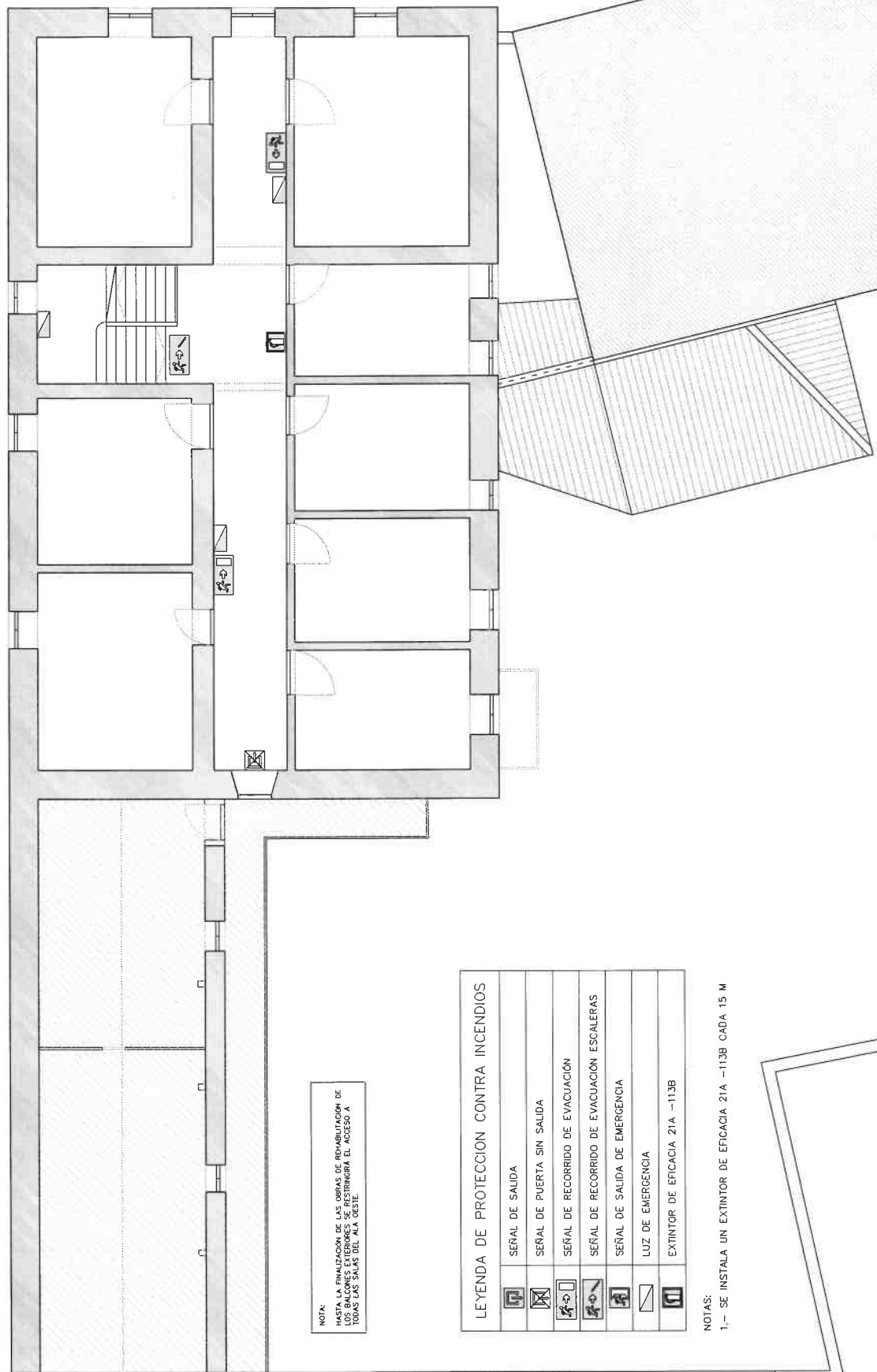


NOTA:
HASTA LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DE
LOS BALCONES EXTERIORES SE RESTRINGIRÁ EL ACCESO A
TODAS LAS SALAS DEL ALTA COSTA

LEYENDA DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	
	SEÑAL DE SALIDA
	SEÑAL DE PUERTA SIN SALIDA
	SEÑAL DE RECORRIDO DE EVACUACIÓN
	SEÑAL DE RECORRIDO DE EVACUACIÓN ESCALERAS
	SEÑAL DE SALIDA DE EMERGENCIA
	LUZ DE EMERGENCIA
	EXTINTOR DE EFICACIA 21A -113B

NOTAS:
1.- SE INSTALA UN EXTINTOR DE EFICACIA 21A -113B CADA 15 M





NOTA:
HASTA LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DE
LOS BALCONES EXTERIORES SE RESTRINGIRÁ EL ACCESO A
TODAS LAS SALAS DEL ALA OESTE

LEYENDA DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	
	SEÑAL DE SALIDA
	SEÑAL DE PUERTA SIN SALIDA
	SEÑAL DE RECORRIDO DE EVACUACIÓN
	SEÑAL DE RECORRIDO DE EVACUACIÓN ESCALERAS
	SEÑAL DE SALIDA DE EMERGENCIA
	LUZ DE EMERGENCIA
	EXTINTOR DE EFICACIA 21A --113B

NOTAS:
1.- SE INSTALA UN EXTINTOR DE EFICACIA 21A --113B CADA 15 M



7 PRESUPUESTO

El presupuesto se ha realizado mediante la utilización del software "Presto". Se anexiona a continuación:
Se ha utilizado una base de precios del año 2017.

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

PEM REHABILITACIÓN PLANTA BAJA "CASA COLETO"

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 01 DEMOLICIONES Y ACTUACIONES PREVIAS									
01.06	m2 LEVANTADO CARPINTERÍA EN MUROS A MANO Levantado de carpintería de cualquier tipo en muros, incluidos cercos, hojas y accesorios, por medios manuales, incluso limpieza y retirada de escombros a pie de carga, sin transporte a vertedero o planta de reciclaje y con parte proporcional de medios auxiliares, sin medidas de protección colectivas. Medición de superficie realmente ejecutada.	3	1,00	2,10	6,30				
							6,30	34,56	217,73
01.07	u DESMONTADO INSTALACIÓN ELÉCTRICA Desmontado de canalizaciones eléctricas en mal estado, por medios manuales, incluso desmontaje previo de líneas y mecanismos, limpieza y retirada de escombros a pie de carga, sin transporte a vertedero o planta de reciclaje y con parte proporcional de medios auxiliares.	1			1,00				
							1,00	532,10	532,10
01.01	m2 DEMOLICIÓN DE PAVIMENTO DE CANTOS RODADOS Demolición de pavimento de cantos rodados, mediante retroexcavadora con martillo rompedor, y carga mecánica sobre camión o contenedor. El precio no incluye la demolición de la base soporte.								
	Recepción	1	16,28		16,28				
							16,28	3,25	52,91
01.02	m2 DEMOLICIÓN DE PAVIMENTO DE BALDOSAS DE PIEDRA Demolición de pavimento de baldosas de piedra natural, con martillo neumático, y carga manual sobre camión o contenedor. El precio incluye el picado del material de agarre, pero no incluye la demolición de la base soporte.								
	Sala de exposiciones	1	15,80		15,80				
	Aseo+Almacén	1	10,28		10,28				
	Sala multiusos	1	31,75		31,75				
							57,83	8,21	474,78
01.03	m2 EXCAVACIÓN VACIADO MANUAL EN TERRENOS COMPACTOS <2m Excavación en el interior de edificio en vaciados, hasta 2 m de profundidad en terrenos compactos por medios manuales, con extracción de tierras a los bordes, sin carga ni transporte al vertedero, incluida parte proporcional de medios auxiliares.								
	Sala de exposiciones	1	15,80	0,28	4,42				
	Recepción	1	16,28	0,28	4,56				
	Aseo+Almacén	1	10,28	0,28	2,88				
	Sala multiusos	1	31,75	0,28	8,89				
							20,75	35,45	735,59
01.04	m2 LIMPIEZA INTERIOR DE MUROS DE PIEDRA Limpieza en seco de muro de mampostería en estado de conservación regular, mediante cepillado manual con cepillo blando de raíces, considerando un grado de complejidad medio.								
	perimetro recepción	1	17,30	3,00	51,90				
	perimetro aseo+almacen	1	14,30	3,00	42,90				
	perimetro sala multiusos	1	25,00	3,00	75,00				
							169,80	12,52	2.125,90
01.05	m2 TRATAMIENTO HIDROFUGANTE PARA MURO DE PIEDRA Tratamiento superficial de protección hidrófuga para muros de piedra natural, mediante impregnación acuosa, incolora, hidrófuga, aplicada en una mano (rendimiento: 0,28 l/m²).								
	perimetro recepción	1	17,30	3,00	51,90				
	perimetro aseo+almacen	1	14,30	3,00	42,90				
	perimetro sala multiusos	1	25,00	3,00	75,00				
							169,80	5,08	862,58

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

PEM REHABILITACIÓN PLANTA BAJA 'CASA COLETO'

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
01.08	m3 EXCAVACIÓN DE ZANJA DE SANEAMIENTO Excavación en zanjas de saneamiento, en terrenos compactos, con extracción de tierras a los bordes, y con posterior relleno y apisonado de las tierras procedentes de la excavación. Incluida parte proporcional de medios auxiliares. Según CTE-DB-HS.								
	Arquetas	2	0,40	0,40	0,50	0,16			
	Conducciones	1	10,66		0,30	3,20			
							3,36	49,96	167,87
01.09	m3 RELLENO GRAVA ZANJAS A MANO Relleno y extendido de zanjas con grava por medios manuales, considerando la grava a pie de tajo y con parte proporcional de medios auxiliares. Según CTE-DB-SE-C.								
	Arquetas	2	0,40	0,40	0,50	0,16			
	Conducciones	1	10,66		0,30	3,20			
							3,36	35,19	118,24
TOTAL CAPÍTULO 01 DEMOLICIONES Y ACTUACIONES PREVIAS									5.287,70

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

PEM REHABILITACIÓN PLANTA BAJA 'CASA COLETO'

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 02 SISTEMA PARA SUELO									
02.01	m3 RELLENO DE GRAVA EN EL INTERIOR DE EDIFICIO								
	Relleno de zanjas y pozos bajo solera de hormigón, previamente demolida, con grava de 20 a 30 mm de diámetro.								
	Sala de exposiciones	1	15,80		0,10	1,58			
	Recepción	1	16,28		0,10	1,63			
	Aseo+Almacén	1	10,28		0,10	1,03			
	Sala multiusos	1	31,75		0,10	3,18			
							7,42	17,37	128,89
02.02	m2 AISLAMIENTO XPS 50mm PARA SUELO RC500								
	Aislamiento de suelos con planchas de poliestireno extruido de 50 mm de espesor con superficie lisa y film de polietileno de 0,2 mm de espesor. Resistencia a compresión = 500 kPa según UNE-EN 826:2013. Resistencia térmica 1,45 m²K/W, conductividad térmica 0,034 W/(m.K), según UNE-EN 13162:2013. Reacción al fuego E según UNE-EN 13501-1:2007+A1:2010. Medida toda la superficie a ejecutar. Poliestireno extruido (XPS) con marcado CE y DdP (Declaración de prestaciones) según Reglamento (UE) 305/2011, norma UNE-EN 13164:2013.								
	Sala de exposiciones	1	15,80			15,80			
	Recepción	1	16,28			16,28			
	Aseo+Almacén	1	10,28			10,28			
	Sala multiusos	1	31,75			31,75			
							74,11	16,74	1.240,60
02.05	m2 IMPERMEABILIZACIÓN DE SOLERA EN CONTACTO CON EL TERRENO								
	Impermeabilización de solera en contacto con el terreno, con lámina de betún modificado con elastómero SBS, LBM(SBS)-48-FP, con armadura de fieltro de poliéster no tejido de 160 g/m², de superficie no protegida, totalmente adherida al soporte con soplete, colocada con solapes en la base de la solera, sobre una capa de hormigón de limpieza, previa imprimación del mismo con emulsión asfáltica aniónica con cargas tipo EB, y protegida con una capa antipunzonante de geotextil no tejido sintético, termosoldado, de polipropileno-polietileno, de 125 g/m², preparada para recibir directamente el hormigón de la solera. Incluso banda de refuerzo de lámina de betún modificado con elastómero SBS, LBM(SBS)-30-FP, (rendimiento: 0,5 m/m²), para la resolución del perímetro. El precio no incluye la capa de hormigón de limpieza.								
	Sala de exposiciones	1	15,80			15,80			
	Recepción	1	16,28			16,28			
	Aseo+Almacén	1	10,28			10,28			
	Sala multiusos	1	31,75			31,75			
							74,11	16,65	1.233,93
02.03	m2 LÁMINA SEPARADORA DE POLIETILENO								
	Lámina separadora de polietileno, de 0,05 mm de espesor y 46 g/m² de masa superficial, colocada sobre el terreno o sobre un encachado.								
	EN PLANTA								
	Sala de exposiciones	1	15,80			15,80			
	Recepción	1	16,28			16,28			
	Aseo+Almacén	1	10,28			10,28			
	Sala multiusos	1	31,75			31,75			
	SOLAPES								
	perímetro sala de exposiciones	1	16,50		1,50	24,75			
	perímetro recepción	1	17,30		1,50	25,95			
	perímetro aseo+almacen	1	14,30		1,50	21,45			
	perímetro sala multiusos	1	25,00		1,50	37,50			
							183,76	1,14	209,49
02.04	m2 CAPA DE HORMIGÓN DE LIMPIEZA 10cm								
	Capa de hormigón de limpieza y nivelado de excavaciones, de 10 cm de espesor, de hormigón HL-150/B/20, fabricado en central y vertido desde camión, en el fondo de la excavación previamente realizada.								
	Sala de exposiciones	1	15,80			15,80			
	Recepción	1	16,28			16,28			

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

PEM REHABILITACIÓN PLANTA BAJA 'CASA COLETO'

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
	Aseo+Almacén	1	10,28			10,28			
	Sala multiusos	1	31,75			31,75			
							74,11	7,52	557,31
02.06	m2 SOLERA DE HORMIGON ARMADO DE 10cm								
	Solera de hormigón armado de 10 cm de espesor, realizada con hormigón HA-25/B/20/IIa fabricado en central, y malla electrosoldada ME 20x20 Ø 5-5 B 500 T 6x2,20 UNE-EN 10080 como armadura de reparto, colocada sobre separadores homologados, extendido y vibrado manual mediante regla vibrante, sin tratamiento de su superficie; con juntas de retracción de 5 mm de espesor, mediante corte con disco de diamante.								
	Sala de exposiciones	1	15,80			15,80			
	Recepción	1	16,28			16,28			
	Aseo+Almacén	1	10,28			10,28			
	Sala multiusos	1	31,75			31,75			
							74,11	17,60	1.304,34
TOTAL CAPÍTULO 02 SISTEMA PARA SUELO.....									4.674,56

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

PEM REHABILITACIÓN PLANTA BAJA 'CASA COLETO'

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 03 CERRAMIENTOS Y DIVISIONES									
03.05	m2 TABIQUE SISTEMA PLACO HYDRO 100/70 (15+70+15) A 600 mm PLACOMARI Tabique sistema Placo Hydro formado por una placa de yeso laminado Placo Placomarine PPM 15 de 15 mm de espesor, atornillada a cada lado externo de una estructura metálica de acero galvanizado a base de raíles horizontales y montantes verticales de 70 mm, modulados a 600 mm, resultando un ancho total del tabique terminado de 100 mm. Incluso lana mineral Arena. Parte proporcional de pasta y cinta de juntas, tornillería, fijaciones, banda estanca bajo los perfiles perimetrales. Nivel de acabado de tratamiento de juntas Q2. Altura máxima 3,2 m. Resistencia al Fuego 45 minutos. Aislamiento Acústico al ruido Aéreo 45,7 dB(A). Instalado según la documentación actual de Placo y las normas UNE 102043.								
	Aseo	1	3,05		2,65	8,08			
							8,08	44,69	361,10
03.04	u AYUDAS ALBAÑILERÍA Ayuda de albañilería a instalaciones de electricidad, fontanería, red de saneamiento, calefacción y telecomunicaciones, incluyendo mano de obra en carga y descarga, materiales, apertura y tapado de rozas y recibidos, i/p.p. de material auxiliar, limpieza y medios auxiliares.								
		1				1,00			
							1,00	653,04	653,04
03.03	u RECIBIDO CARP. INTERIOR Recibido y aplomado de premarcos en tabiquería interior. Medición por unidad totalmente terminada y lista para recibir carpintería. Incluso p.p. de medios auxiliares y medidas de seguridad.								
		3				3,00			
							3,00	16,00	48,00
03.02	u REJILLA PARA INTERIORES. VENTILACIÓN NATURAL Rejilla de plástico, con lamas horizontales fijas, salida de aire perpendicular a la rejilla, color blanco RAL 9010, para conducto de admisión o extracción, de 125 mm de diámetro. Incluso elementos de fijación.								
		20				20,00			
							20,00	14,60	292,00
03.01	TRASDOSADO AUTOPORTANTE DE YESO LAMINADO. A.R. HUMEDAD Trasdosado autoportante, sistema 73 (48-35) MW "PLADUR", de 83 mm de espesor, con nivel de calidad del acabado Q2, formado por placa de yeso laminado tipo con baja absorción superficial de agua de 12,5 mm de espesor, formando sándwich con una placa tipo con baja absorción superficial de agua de 12,5 mm de espesor, atornilladas directamente a una estructura autoportante de acero galvanizado formada por canales horizontales, sólidamente fijados al suelo y al techo y montantes verticales de 48 mm y 0,6 mm de espesor con una modulación de 400 mm y con disposición normal "N", montados sobre canales junto al paramento vertical creando una cámara de aire de 10 mm de espesor mínimo. Incluso banda estanca autoadhesiva "PLADUR"; fijaciones para el anclaje de canales y montantes metálicos; tornillería para la fijación de las placas; cinta microperforada de papel con refuerzo metálico "PLADUR" y pasta de secado en polvo JN "PLADUR", cinta microperforada de papel "PLADUR". El precio incluye la resolución de encuentros y puntos singulares, pero no incluye el aislamiento a colocar entre las placas y el paramento.								
	Sala de exposiciones	2	5,05		2,40	24,24			
		-1	0,90		2,10	-1,89			
		2	2,92		2,40	14,02			
		-1	1,00		1,30	-1,30			
	Recepción	2	5,05		2,40	24,24			
		-1	0,90		2,10	-1,89			
		2	2,92		2,40	14,02			
		-1	1,00		1,30	-1,30			
	Aseo	2	3,05		2,40	14,64			
		-1	0,90		2,10	-1,89			
		2	1,70		2,40	8,16			
	Sala multiusos	2	7,00		2,40	33,60			
		-1	2,20		2,10	-4,62			
		-1	0,90		2,10	-1,89			

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

PEM REHABILITACIÓN PLANTA BAJA `CASA COLETO`

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
		-1	0,70		1,00	-0,70			
		2	4,15		2,40	19,92			
							137,36	39,93	5.484,78
TOTAL CAPÍTULO 03 CERRAMIENTOS Y DIVISIONES.....									6.838,92

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

PEM REHABILITACIÓN PLANTA BAJA 'CASA COLETO'

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 04 AISLAMIENTOS Y IMPERMEABILIZACIÓN									
E10ATT160	m2 AISLAMIENTO FALSO TECHO MW 100mm								
	Suministro y colocación de aislamiento térmico y acústico de lana mineral sobre falsos techos, en rollos, de 100 mm de espesor. Resistencia térmica 2,70 m²K/W, conductividad térmica 0,037 W/(m.K), según UNE-EN 13162:2013. Absorción acústica 0,90 según UNE-EN ISO 354:2004. Reacción al fuego A1 según UNE-EN 14315-1:2013. Incluso p.p. de cortes. Medida toda la superficie a ejecutar. Lana mineral (MW) con marcado CE y DdP (Declaración de prestaciones) según Reglamento (UE) 305/2011, norma UNE-EN 13162:2013.								
	Sala de exposiciones	1	15,80			15,80			
	Recepción	1	16,28			16,28			
	Aseo+Almacén	1	10,28			10,28			
	Sala multiusos	1	31,75			31,75			
							74,11	8,92	661,06
04.01	m2 AISLAMIENTO TERMICO ENTRE MONTANTES DE TRASDOSADO								
	Aislamiento térmico entre los montantes de la estructura portante del trasdosado autoportante de placas, formado por panel semirrígido de lana mineral, espesor 30 mm, según UNE-EN 13162, colocado entre los montantes de la estructura portante.								
	Sala de exposiciones	2	5,05		2,40	24,24			
		-1	0,90		2,10	-1,89			
		2	2,92		2,40	14,02			
		-1	1,00		1,30	-1,30			
	Recepción	2	5,05		2,40	24,24			
		-1	0,90		2,10	-1,89			
		2	2,92		2,40	14,02			
		-1	1,00		1,30	-1,30			
	Aseo	2	3,05		2,40	14,64			
		-1	0,90		2,10	-1,89			
		2	1,70		2,40	8,16			
	Sala multiusos	2	7,00		2,40	33,60			
		-1	2,20		2,10	-4,62			
		-1	0,90		2,10	-1,89			
		-1	0,70		1,00	-0,70			
		2	4,15		2,40	19,92			
							137,36	5,60	769,22
TOTAL CAPÍTULO 04 AISLAMIENTOS Y IMPERMEABILIZACIÓN.....									1.430,28

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

PEM REHABILITACIÓN PLANTA BAJA 'CASA COLETO'

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 05 REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS									
E08PEA.001	m2 ENLUCIDO DE YESO SOBRE PLADUR								
	Sala de exposiciones	2	5,05		2,40	24,24			
		-1	0,90		2,10	-1,89			
		2	2,92		2,40	14,02			
		-1	1,00		1,30	-1,30			
	Recepción	2	5,05		2,40	24,24			
		-1	0,90		2,10	-1,89			
		2	2,92		2,40	14,02			
		-1	1,00		1,30	-1,30			
	Aseo	2	3,05		2,40	14,64			
		-1	0,90		2,10	-1,89			
		2	1,70		2,40	8,16			
	Sala multiusos	2	7,00		2,40	33,60			
		-1	2,20		2,10	-4,62			
		-1	0,90		2,10	-1,89			
		-1	0,70		1,00	-0,70			
		2	4,15		2,40	19,92			
							137,36	6,80	934,05
E08TAK020	m2 FALSO TECHO CONTINUO PLACA EI 90								
	Falso techo continuo Híspalam tipo Omega, con resistencia al fuego EI 90, formado por una placa de yeso laminado F / UNE-EN 520 - 1200 / longitud / 15 / borde afinado, con fibra de vidrio textil en la masa de yeso que le confiere estabilidad frente al fuego.								
	Sala de exposiciones	1	15,80			15,80			
	Recepción	1	16,28			16,28			
	Aseo+Almacén	1	10,28			10,28			
	Sala multiusos	1	31,75			31,75			
							74,11	23,60	1.749,00
TOTAL CAPÍTULO 05 REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS.....									2.683,05

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

PEM REHABILITACIÓN PLANTA BAJA 'CASA COLETO'

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 06 PAVIMENTOS									
06.02	m2 SOLADO GRES PORCELÁNICO ESMALTADO PULIDO 40x40cm								
	Solado de gres porcelánico prensado esmaltado pulido (Bla- s/EN 176), en baldosas de 40x40 cm. color beige, para tránsito denso (Abrasión IV), recibido con adhesivo C2 TES1 s/EN-12004, sobre superficie lisa, s/i. recocado de mortero, i/rejuntado con mortero tapajuntas CG2-W-Ar s/nEN-13888 junta color y limpieza, s/NTE-RSR-2, con marcado CE y DdP (declaración de prestaciones) según Reglamento UE 305/2011, medido en superficie realmente ejecutada.								
	Aseo	1	4,50			4,50			
	Almacen	1	4,80			4,80			
							9,30	39,67	368,93
06.03	m2 TARIMA FLOTANTE S/BARNIZAR JATOBA 15mm								
	Tarima flotante de Roble de 90/100 mm. de ancho y 15 mm. de espesor clase extra (s/UNE 56809-1), machihembrada en sus cuatro lados, sin barnizar, colocadas con clips cada 70 cm., sobre lámina de polietileno celular de 2 mm. de espesor con film de polietileno de 0,2 mm. incorporado con barrera anti-vapor, colocado sobre recocado de piso, sin incluir éste, i/p.p. de recortes y rodapié del mismo material, s/NTE-RSR-13, con marcado CE y DdP (declaración de prestaciones) según Reglamento UE 305/2011, medida la superficie ejecutada.								
	Sala de exposiciones	1	15,10			15,10			
	Recepción	1	15,10			15,10			
	Sala multiusos	1	31,00			31,00			
							61,20	44,24	2.707,49
06.01	m2 BASE DE MORTERO AUTONIVELANTE PREVIO PAVIMENTO								
	Base para pavimento interior, de 40 mm de espesor, de mortero autonivelante de cemento CT - C12 - F3 según UNE-EN 13813, vertido con mezcladora-bombardadora, sobre soporte de hormigón, previa aplicación de la imprimación; y posterior aplicación de líquido de curado incoloro, (0,15 l/m²). Incluso banda de panel rígido de poliestireno expandido para la preparación de las juntas perimetrales de dilatación.								
	Aseo	1	4,50			4,50			
	Almacen	1	4,80			4,80			
	Sala de exposiciones	1	15,10			15,10			
	Recepción	1	15,10			15,10			
	Sala multiusos	1	31,00			31,00			
							70,50	8,32	586,56
06.04	m RODAPIÉ DM SAPELLY								
	Rodapié de DM acabado en sapelly barnizado en fábrica, clavado en paramentos, s/NTE-RSR-27, con marcado CE y DdP (declaración de prestaciones) según Reglamento UE 305/2011, medido en su longitud.								
	perimetro sala de exposiciones	1	16,50			16,50			
	perimetro recepción	1	17,30			17,30			
	perimetro aseo+almacen	1	14,30			14,30			
	perimetro sala multiusos	1	25,00			25,00			
							73,10	5,72	418,13
	TOTAL CAPÍTULO 06 PAVIMENTOS.....								4.081,11

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

PEM REHABILITACIÓN PLANTA BAJA 'CASA COLETO'

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 07 ALICATADOS Y CHAPADOS									
07.01	m2 ALICATADO GRES ESMALTADO COLOR 25x25 cm RECIBIDO MORTERO C/JUNTA								
	Alicatado con plaqueta de gres esmaltado color 25x25 cm (BIb, BIIa s/UNE-EN 14411:2013), colocación a línea, recibido con mortero de cemento CEM II/A-P 32,5 R y arena de miga (M-5), p.p. de cortes, ingletes, piezas especiales, rejuntado con material cementoso color CG2 para junta de 10 mm según UNE-EN 13888:2009, junta color y limpieza, S/NTE-RPA-3, medido deduciendo huecos superiores a 1 m2, con marcado CE y DdP (Declaración de prestaciones) según Reglamento (UE) 305/2011								
	Aseo	2	2,92		2,40		14,02		
		-1	0,90		2,10		-1,89		
		2	1,50		2,40		7,20		
		2	0,54		2,10		2,27		
							21,60	37,78	816,05
TOTAL CAPÍTULO 07 ALICATADOS Y CHAPADOS.....									816,05

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

PEM REHABILITACIÓN PLANTA BAJA 'CASA COLETO'

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 08 CARPINTERIAS									
08.02	u PA PARA REHABILITACIÓN DE PUERTAS DE MADERA								
	Partiza alzada para realizar la rehabilitación de las puertas de planta baja que se mantengan.								
	No se sustituirán	1					1,00		
							1,00	1.600,00	1.600,00
TOTAL CAPÍTULO 08 CARPINTERIAS									1.600,00

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

PEM REHABILITACIÓN PLANTA BAJA 'CASA COLETO'

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 09 PINTURAS									
09.01	m2 PINTURA PLÁSTICA LISA MATE ECONÓMICA BLANCO/COLOR								
	Pintura plástica lisa mate económica en blanco o pigmentada, sobre paramentos verticales y horizontales, dos manos, incluso mano de fondo, imprimación.								
	Sala de exposiciones	2	5,05		2,40	24,24			
		-1	0,90		2,10	-1,89			
		2	2,92		2,40	14,02			
		-1	1,00		1,30	-1,30			
	Recepción	2	5,05		2,40	24,24			
		-1	0,90		2,10	-1,89			
		2	2,92		2,40	14,02			
		-1	1,00		1,30	-1,30			
	Aseo	1	3,05		2,40	7,32			
		-1	0,90		2,10	-1,89			
		2	1,70		2,40	8,16			
	Sala multiusos	2	7,00		2,40	33,60			
		-1	2,20		2,10	-4,62			
		-1	0,90		2,10	-1,89			
		-1	0,70		1,00	-0,70			
		2	4,15		2,40	19,92			
							130,04	4,72	613,79
09.02	m2 TRATAMIENTO DE MADERA CONTRA CARCOMA								
	Tratamiento preventivo contra la carcoma en elementos de madera, mediante la aplicación con brocha o pincel de dos manos, de 0,2 l/m ² cada una, de líquido protector anticarcoma.								
	Incluye vigas de planta baja								
		19	6,52	0,75		92,91			
		19	3,85	0,75		54,86			
		-3	4,00	0,75		-9,00			
		-9	0,40	0,75		-2,70			
							136,07	13,03	1.772,99
TOTAL CAPÍTULO 09 PINTURAS.....									2.386,78

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

PEM REHABILITACIÓN PLANTA BAJA 'CASA COLETO'

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 10 ELECTRICIDAD Y PCI									
10.01	u PA. INSTALACIÓN ELÉCTRICA PB								
	Partida alzada para la ejecución y legalización de instalación eléctrica en la planta baja del edificio según la normativa.								
	Incluye las zonas de las escaleras y los pasillos de las plantas superiores.								
	Esta partida incluye el sistema de vídeo vigilancia propuesto por el Ayuntamiento (aún por definir), así como las luces de emergencia representadas en los planos y sus circuitos.								
		1				1,00			
							1,00	9.500,00	9.500,00
10.02	u EXTINTOR PORTÁTIL POLVO ABC 6 kg EFIC. 27A 183B C								
	Extintor de polvo químico polivalente ABC, de 6 kg de agente extintor, de eficacia 27A 183B C; equipado con soporte, manguera de caucho flexible con revestimiento de poliamida negra y difusor tubular, y manómetro comprobable. Cuerpo del extintor en chapa de acero laminado AP04, con acabado en pintura de poliéster resistente a la radiación UV. Peso total del equipo aprox. 9,22 kg. Conforme a Norma UNE-EN 3, con marcado CE y certificado AENOR. Totalmente montado. Medida la unidad instalada.								
	Planta baja	3				3,00			
	Planta primera	1				1,00			
	Planta segunda	1				1,00			
	Escaleras	1				1,00			
							6,00	48,00	288,00
10.03	u SEÑAL FOTOLUM. CLASE B EVACUACIÓN - EMERGENCIA 594x447 mm								
	Señal de indicación de evacuación o de emergencia, fotoluminiscente, de Clase B (150 minicandelas); fabricada en material plástico, de dimensiones 594x447 mm, conforme a UNE 23034:1998 y UNE 23035:2003. Totalmente instalada. Visible a 20 m. Conforme al CTE DB SI-3.								
	Planta baja	14				14,00			
	Planta primera	5				5,00			
	Planta segunda	4				4,00			
							23,00	12,00	276,00
10.04	u SEÑAL FOTOLUM. CLASE B INCENDIOS 420x420 mm								
	Señal para equipo o medio de extinción manual de instalación de protección contra incendios (P.C.I.), fotoluminiscente, de Clase B (150 minicandelas); fabricada en material plástico, de dimensiones 420x420 mm, conforme a UNE 23033-1 y UNE 23035:2003. Totalmente instalada. Visible a 20 m conforme al CTE DB SI-4.								
	Planta baja	3				3,00			
	Planta primera	1				1,00			
	Planta segunda	1				1,00			
	Escaleras	1				1,00			
							6,00	12,00	72,00
TOTAL CAPÍTULO 10 ELECTRICIDAD Y PCI.....									10.136,00

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

PEM REHABILITACIÓN PLANTA BAJA 'CASA COLETO'

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 11 FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS									
11.01	u CONEXIÓN CON LA INSTALACIÓN EXISTENTE Partida alzada por la conexión de la instalación de abastecimiento de agua.						1,00	320,00	320,00
11.02	u LAVABO MURAL ACCESIBLE 715x570 mm Lavabo mural accesible de porcelana vitrificada, de 715x570 mm, con apoyo anatómico para codos, frontal concavo que facilita el acceso a la silla de ruedas; colocado con anclajes a la pared, incluso sellado con silicona, con válvula, sifón y desagüe flexible. Totalmente instalado y conexionado, i/p.p. de pequeño material y medios auxiliares; conforme a UNE 41523 y CTE DB SUA-9.	1				1,00	1,00	367,19	367,19
11.03	u INODORO ACCESIBLE SUSPENDIDO 360x700 mm CON FLUXOR Inodoro accesible suspendido, fabricado en porcelana, de medidas 360 mm de ancho y 700 mm de longitud, de altura de asiento accesible, formado por taza suspendida con juego de fijación a pared, asiento con aro abierto o cerrado y tapa con bisagras en acero inoxidable, y fluxor cromado de 3/4" con embellecedor y llave de paso con tubo de descarga curvo D=28 mm. Completamente instalado, probado y funcionando; i/p.p. de manguetón de conexión. Instalado conforme a CTE DB SUA-9.	1				1,00	1,00	394,67	394,67
11.04	u INSTALACIÓN PEX-A DE ASEO CON LAVABO E INODORO Instalación completa de fontanería y saneamiento de aseo, dotado de lavabo e inodoro, realizada con tubería de polietileno reticulado fabricada por el método de Peróxido (Engel) PEX-A rígida, para la red de agua fría. Tuberías protegidas en paramentos empotrados con tubo corrugado de protección, calorifugada la tubería de agua caliente, según RITE. Red de desagües realizada con tuberías de PVC, serie B, conforme UNE-EN 1453, bote sifónico, manguetón de conexión inodoro. Instalación con los diámetros correspondientes para cada punto de consumo. Totalmente montada, conexionada y probada incluyendo llaves de corte rectas para empotrar con maneta y embellecedor; p.p. de bajante, p.p. de piezas especiales (codos, manguitos, etc...) de las tuberías y p.p. de medios auxiliares. Sin incluir sanitarios, ni griferías. Conforme a CTE DB HS-4 y DB HS-5.	1				1,00	1,00	311,00	311,00
11.05	u ARQUETA PREFABRICADA PVC 40x40 cm Arqueta prefabricada registrable de PVC de 40x40 cm, con tapa y marco de PVC incluidos. Colocada sobre cama de arena de río de 10 cm de espesor y p.p. de medios auxiliares, sin incluir la excavación ni el relleno perimetral posterior, s/ CTE-HS-5.	2				2,00	2,00	160,00	320,00
TOTAL CAPÍTULO 11 FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS									1.712,86

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

PEM REHABILITACIÓN PLANTA BAJA 'CASA COLETO'

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 12 VENTILACIÓN									
12.01	u PA SIST. VENTILACION DE ASEO Sistema de ventilación para baño formado por un ventilador helicoidal de bajo nivel sonoro con un caudal de desgar de 100 m3/h. Incluye rejilla de evacuación exterior.	1				1,00			
							1,00	300,00	300,00
12.02	u PA SIST. VENTILACIÓN DE SALA RECEPCIÓN Sistema de ventilación para baño formado por un ventilador helicoidal. Se instalará un temporizador que regule el funcionamiento. Incluye rejilla de evacuación exterior.								
							1,00	450,00	450,00
12.03	u PA PARA SALIDA DE VENTILACIÓN HASTA EXTERIOR								
							1,00	500,00	500,00
TOTAL CAPÍTULO 12 VENTILACIÓN.....									1.250,00

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

PEM REHABILITACIÓN PLANTA BAJA 'CASA COLETO'

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 13 CONTROL DE CALIDAD Y ENSAYOS									
13.01	u PRUEBA SERVICIO CUADRO ELÉCTRICO Prueba de funcionamiento de automatismos de cuadros generales de mando y protección e instalaciones eléctricas.						1,00	71,23	71,23
13.02	u PRUEBA SERVICIO MECANISMOS ELÉCTRICOS Prueba de funcionamiento de mecanismos y puntos de luz de instalaciones eléctricas.						1,00	106,85	106,85
13.03	u PRUEBA ESTANQUEIDAD RED SANEAMIENTO Prueba de funcionamiento y estanqueidad en tramos de la red de saneamiento, s/ UNE-EN 1610:1998.						1,00	106,85	106,85
TOTAL CAPÍTULO 13 CONTROL DE CALIDAD Y ENSAYOS.....									284,93

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

PEM REHABILITACIÓN PLANTA BAJA 'CASA COLETO'

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 14 DOCUMENTACION Y TRAMITES									
14.01	u Tramitación y control administrativo instalaciones BT s/proyecto								
							1,00	280,00	280,00
TOTAL CAPÍTULO 14 DOCUMENTACION Y TRAMITES.....									280,00

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

PEM REHABILITACIÓN PLANTA BAJA 'CASA COLETO'

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 15 MOBILIARIO									
15.01	u SILLAS PLEGABLES	50				50,00			
							50,00	30,00	1.500,00
15.02	u MANIQUES	6				6,00			
							6,00	166,67	1.000,02
15.03	u MONITOR DE TV								
							1,00	600,00	600,00
15.04	u MESAS DE DESPACHO Y SILLA								
							1,00	600,00	600,00
15.05	u VITRINA								
							1,00	2.000,00	2.000,00
15.06	u ESTANTERIA A MEDIDA								
							1,00	1.600,00	1.600,00
15.07	u MARCOS PARA FOGRAFÍAS	20				20,00			
							20,00	30,00	600,00
15.08	u BANCOS DE MADERA	4				4,00			
							4,00	225,00	900,00
TOTAL CAPÍTULO 15 MOBILIARIO.....									8.800,02

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

PEM REHABILITACIÓN PLANTA BAJA 'CASA COLETO'

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 16 SEGURIDAD Y SALUD									
TOTAL CAPÍTULO 16 SEGURIDAD Y SALUD.....									500,00

PRESUPUESTO Y MEDICIONES

PEM REHABILITACIÓN PLANTA BAJA 'CASA COLETO'

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 17 GESTIÓN DE RESIDUOS									
TOTAL CAPÍTULO 17 GESTIÓN DE RESIDUOS.....									300,00
TOTAL.....									53.062,26

RESUMEN DE PRESUPUESTO

PEM REHABILITACIÓN PLANTA BAJA 'CASA COLETO'

CAPITULO	RESUMEN	EUROS
01	DEMOLICIONES Y ACTUACIONES PREVIAS.....	5.287,70
02	SISTEMA PARA SUELO.....	4.674,56
03	CERRAMIENTOS Y DIVISIONES.....	6.838,92
04	AISLAMIENTOS Y IMPERMEABILIZACIÓN.....	1.430,28
05	REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS.....	2.683,05
06	PAVIMENTOS.....	4.081,11
07	ALICATADOS Y CHAPADOS.....	816,05
08	CARPINTERIAS.....	1.600,00
09	PINTURAS.....	2.386,78
10	ELECTRICIDAD Y PCL.....	10.136,00
11	FONTANERIA Y APARATOS SANITARIOS.....	1.712,86
12	VENTILACIÓN.....	1.250,00
13	CONTROL DE CALIDAD Y ENSAYOS.....	284,93
14	DOCUMENTACION Y TRAMITES.....	280,00
15	MOBILIARIO.....	8.800,02
16	SEGURIDAD Y SALUD.....	500,00
17	GESTIÓN DE RESIDUOS.....	300,00
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		53.062,26
	15,00% GG + BL.....	7.959,34
	21,00% I.V.A.....	12.814,54
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		73.836,14
HONORARIOS DE ARQUITECTO		
Proyecto	5,00% s/ P.E.M.....	2.653,11
I.V.A.	21,00% s/ proyecto.....	557,15
TOTAL HONORARIOS PROYECTO		3.210,26
TOTAL HONORARIOS ARQUITECTO		3.210,26
TOTAL HONORARIOS		3.210,26
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL		77.046,40

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de SETENTA Y SIETE MIL CUARENTA Y SEIS EUROS con CUARENTA CÉNTIMOS

Ochagavía, a diciembre de 2021.