

MEMORIA VALORADA.

EDIFICIO PARA SEDE MUNICIPAL Y CENTRO CIVICO-SOCIAL EN BIURRUN. NAVARRA.

1.Objeto y antecedentes.

El Concejo de Biurrun encarga una memoria valorada para la ejecución de un nuevo edificio para Sede Municipal del Concejo de Biurrun y del Ayuntamiento de Biurrun-Olcoz y Centro Cívico-Social, a Guillermo de la Peña Barrio, arquitecto colegiado por la delegación de Navarra del COAVN con el nº 1.701.

El objeto del presente documento es la descripción de las características esenciales de la intervención y la valoración económica estimada de la misma.

2. Situación y estado actual.

Biurrun cuenta actualmente con un edificio de propiedad municipal en donde se ubican las oficinas municipales así como la sociedad. Se trata de un edificio construido en el año 1940, antiguas escuelas municipales. El edificio se sitúa en el centro de municipio en la parcela de referencia catastral nº 1 del polígono 2, dirección postal Plaza Jai-Eder nº 1. El edificio tiene forma rectangular y altura planta baja y primera. La planta baja cuenta con dimensiones aproximadas 30,30x7,00m., superficie construida 212,20m². La planta primera tiene de dimensiones 26,90x7,85m, superficie construida 211,10m².

El edificio presenta importantes deficiencias constructivas, de instalaciones y de accesibilidad. Además, su configuración y distribución no es acorde para los diversos usos demandados por la población de Biurrun. Se han llevado varios estudios por técnicos y por la oficina de asesoría urbanística ORVE, que estiman el costo de su rehabilitación mayor que su derribo y nueva ejecución. Por todo ello el Concejo plantea la ejecución de un nuevo edificio.

Los puntos analizados por los estudios en cuanto a las prestaciones y los requisitos en cuanto a las exigencias básicas exigidas por las normativas son:

Requisitos básicos relativos a la funcionalidad:

- Utilización: la distribución no es acorde para los usos que se demandan al edificio.
- Accesibilidad: el edificio carece de accesibilidad exterior, entre sus plantas y de aseos accesibles.

Requisitos básicos relativos a la seguridad:

- Seguridad estructural. Se aprecian importantes deficiencias de estabilidad en los forjados de madera y la escalera del edificio. Se aprecian grietas en tabiquería y pavimentos.
- Seguridad en caso de incendio. El edificio carece de señalización de los medios de evacuación y dotación de extintores y alumbrado de emergencia. Los elementos estructurales principales no garantizan la resistencia al fuego exigida para el uso del edificio.

Requisitos básicos relativos a la habitabilidad:

- Higiene, salud y protección del medio ambiente: La cubierta presenta deficiencias en cuanto a su estanqueidad, existiendo importantes goteras. Es de fibrocemento presumiblemente por su antigüedad con amianto. La fachada presenta apreciables humedades. La mayoría de las estancias, incluidos aseos, carecen de sistema de extracción, contando exclusivamente con ventilación natural. En cuanto a las instalaciones interiores de suministro y evacuación de agua, se han detectado problemas de funcionamiento de ambas instalaciones.

-Ahorro de energía y aislamiento térmico: El edificio carece de aislamiento térmico que pueda garantizar el cumplimiento de las exigencias del documento DB-HE. Solamente la zona destinada a sociedad cuenta con un sistema de calefacción, cuyas características tampoco son las adecuadas para limitar el consumo energético. La edificación no dispone de instalaciones de iluminación eficaces energéticamente y tampoco contribución solar para la instalación de agua caliente sanitaria.

Por todo ello el Concejo, estimando que de llevarse a cabo una rehabilitación del edificio actual, debería tratarse de una intervención integral, cuyo costo superaría la de su nueva construcción, se plantea el derribo del edificio y su sustitución por uno nuevo.

3. Descripción del nuevo edificio propuesto.

El nuevo edificio propuesto se ubicaría en la zona norte de la parcela anexa de propiedad municipal, con objeto de liberar el máximo de espacio público, protegiendo al mismo de los vientos dominantes y orientándose hacia el sur. El edificio se plantean mediante dos cuerpos laterales, lindando con los límites de la parcelas, y uno central en el encuentro entre ambas, donde se ubica el eje de comunicación vertical. La disposición de los cuerpos laterales genera un espacio central protegido a modo de plaza-atrío, sobre el que vuelcan las distintas estancias del edificio. Este espacio tendría carácter de plaza pública.

El edificio se plantea en dos alturas. En la planta baja se disponen los usos más accesibles, el hall de acceso, aseos y almacén del ayuntamiento, la sociedad y una sala de usos múltiples de amplia capacidad, para conferencias, proyecciones, representaciones escénicas, etc. Ambos espacios, sala y sociedad, serán fácilmente permeables hacia la plaza central, permitiendo abarcar mayor espacio, y podrán funcionar de modo independiente, al contar con sus propios accesos independientes. La sociedad contará con servicios de barra, aseos, cocina y almacén. En la planta primera se ubican los espacios para el uso del Concejo y del Ayuntamiento, con despachos, salas de plenos, archivos y aseo para empleados.

El edificio planteado cuenta con una superficie total construida total de 389,00m², de acuerdo con los planos adjuntos.

Los criterios estéticos, soluciones constructivas, y los materiales a utilizar, se adaptarán a las características propias de la zona, prestando atención especial a lograr una alta eficiencia energética del edificio, con objeto de minimizar los gastos de mantenimiento. Se planteará el uso de energías renovables y la instalación de placas solares para autoconsumo.

Recientemente ha sido aprobado PEAU sobre la parcela 1 y su anexa 646, propiedad del Concejo de Biurrun. Se transcriben las determinaciones del mismo:

-Uso pormenorizado: se establece un uso combinado de espacio libre público (68%) y dotacional (32%).

-Alineaciones: se establece una alineación máxima perimetral (los propios límites de las dos parcelas) de manera que el proyecto que se seleccione para la nueva edificación, manteniendo la cuantía de la superficie de ocupación actual (212m²), permita mejorar la configuración de ambos usos, tanto del dotacional como el de espacio libre.

-Alturas: Se establece una altura de B+1. Motivadamente se podrá ampliar puntualmente dicha altura si las necesidades de uso así lo requieren siempre que se acredite que no se genera perjuicio a los colindantes.

-Segregaciones: la superficie resultante de uso dotacional podrá ser segregada de la de uso público mediante la correspondiente licencia. Así mismo resultará posible la segregación de uso dotacional en dos en aras de posibilitar la cesión de una de ellas a otra administración.

Otras determinaciones: se permite la cubrición del espacio libre mediante porches, pérgolas o similares.

La propuesta planteada cumple con las determinaciones establecidas. Se planteará la segregación en dos, Ayuntamiento y Concejo.

4. Valoración Económica.

Para la valoración económica se han tenido en cuenta el derribo del edificio actual, la ejecución material del nuevo edificio (incluyendo los gastos generales y el beneficio industrial), los honorarios técnicos para la redacción de los proyectos y la dirección de las obras, reflejados en el siguiente cuadro.

No se ha incluido en el cuadro general de valoración económica la parte de la superficie correspondiente al uso de la sociedad, cuya estimación es de 125.140,00€ (incluyendo iva y honorarios técnicos)

Presupuesto estimado para conocimiento de la administración

DERRIBO EDIFICIO ACTUAL.	48.500,00€
HONORARIOS PROYECTO Y DIRECCION	4.000,00€
TOTAL	52.500,00€
21% IVA	11.025,00€
TOTAL	63.525,00€
NUEVO EDIFICIO	464.360,00€
HONORARIOS PROYECTO Y DIRECCION	44.500,00€
TOTAL	508.860,00€
21% IVA	106.860,60€
TOTAL	615.720,60€
PRESUPUESTO TOTAL	679.245,60 €

Reparto de costos Ayuntamiento/Concejo

Para estimar la parte proporcional del presupuesto asumible por cada administración (Ayuntamiento Biurrun-Olcoz y Concejo de Biurrun), se ha tenido en cuenta las superficies asignadas a cada una (se adjunta plano esquema de reparto de los usos), teniendo en cuenta que la zona destinada a vestíbulos, escalera y ascensor, son de uso común, asignándose superficie a cada una en proporción al total. Los resultados de la asignación de superficies es de 120,00m² (37,27%) para el Ayuntamiento y 202,00m² para el Concejo (62,73%). El derribo del edificio se adjudica totalmente al Concejo como propietario del mismo. Aplicando estos porcentajes el reparto del presupuesto resulta:

-Concejo de Biurrun:

100% PRESUPUESTO DERRIBO EDIFICIO ACTUAL.	63.525,00€
62,73% PRESUPUESTO NUEVO EDIFICIO	386.241,54€
TOTAL	449.766,54€

-Ayuntamiento de Biurrun-Olcoz:

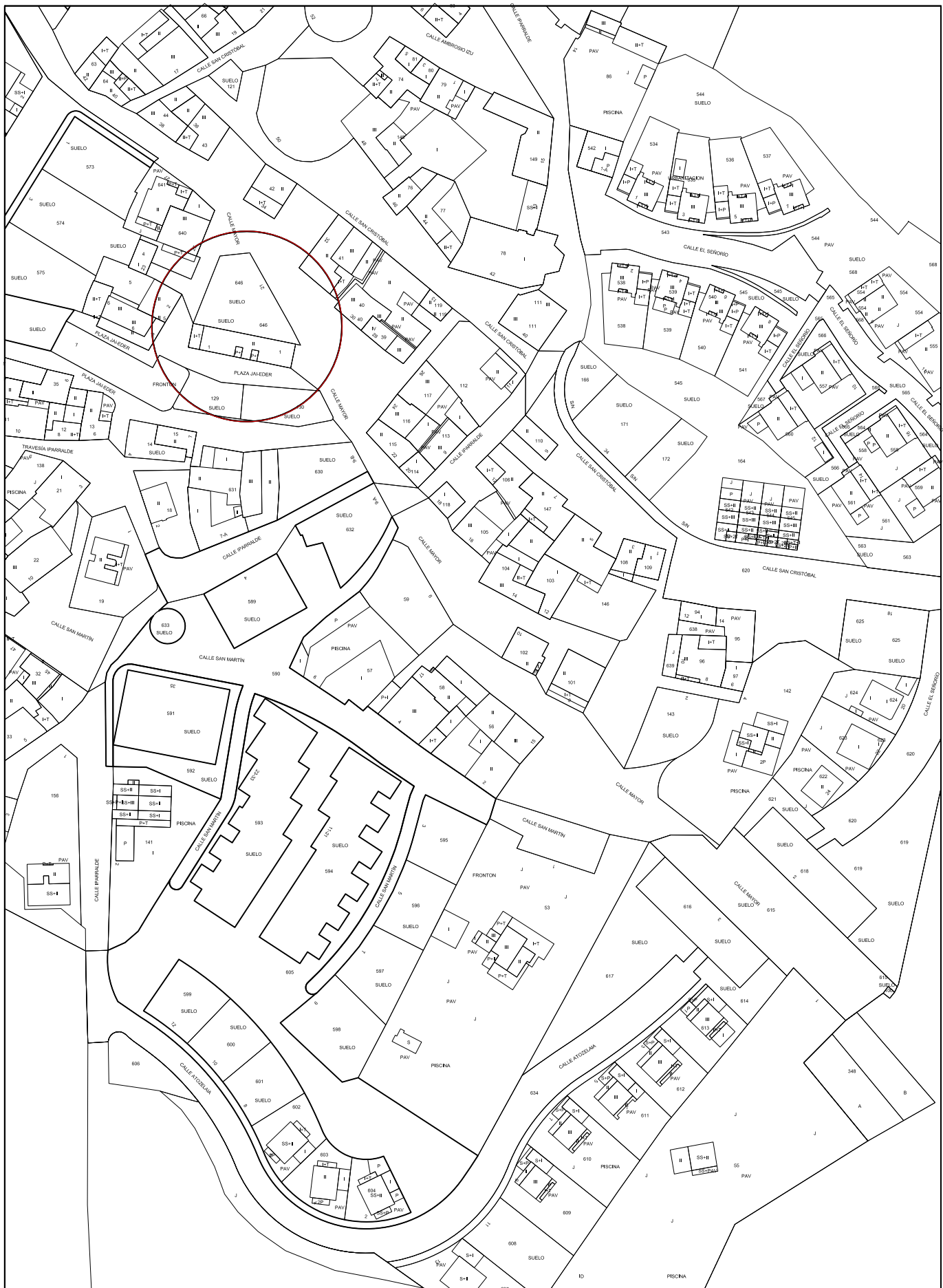
37,27% PRESUPUESTO NUEVO EDIFICIO	229.479,06€
TOTAL	229.479,06€

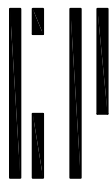
Pamplona, Julio de 2022

El Arquitecto:

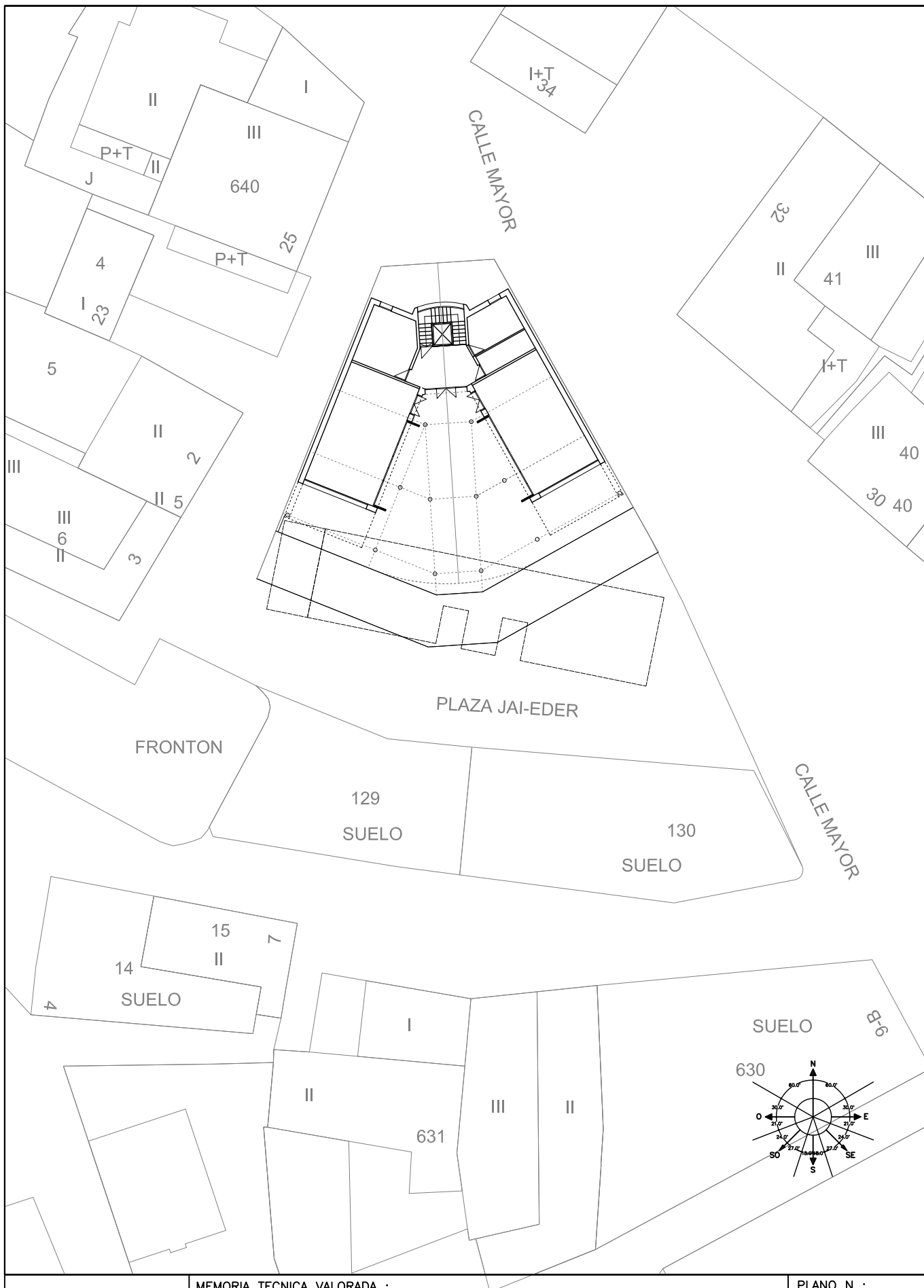


Guillermo de la Peña Barrio.

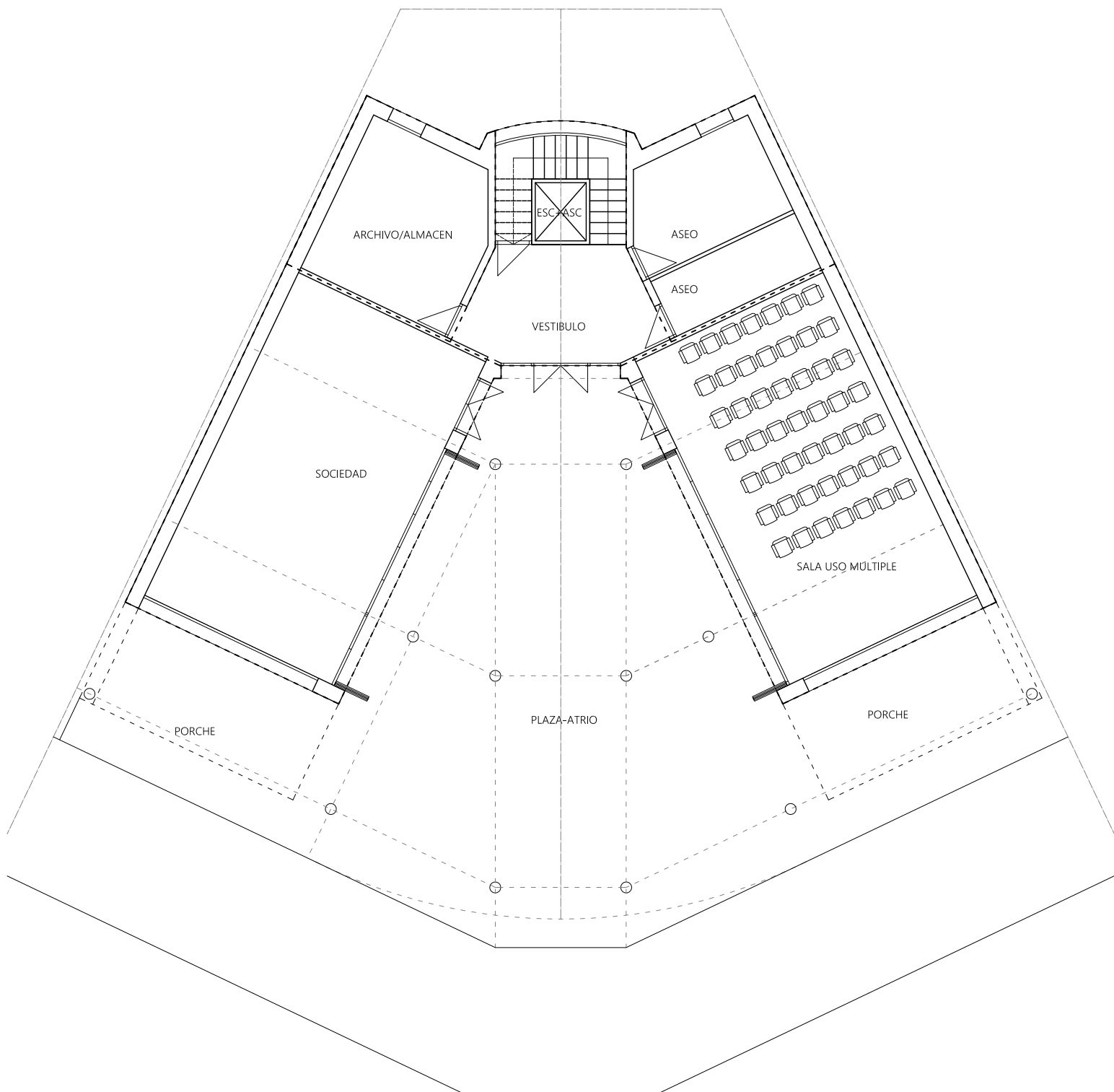


 GUILLERMO DE LA PEÑA ARQUITECTO	MEMORIA TECNICA VALORADA :		PLANO N :
	EDIFICIO PARA SEDE MUNICIPAL Y CENTRO CIVICO Y SOCIAL. BIURRUN. NAVARRA.		01
	PLANO : SITUACION.		ESCALA : 1/1.500
	PROPIETARIO : AYUNTAMIENTO BIURRUN-OLCOZ. CONCEJO DE BIURRUN.		EXP.N :
	LA PROPIEDAD :	EL ARQUITECTO :	FECHA :
			JULIO 2022

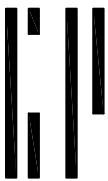
GUILLERMO DE LA PEÑA BARRIO

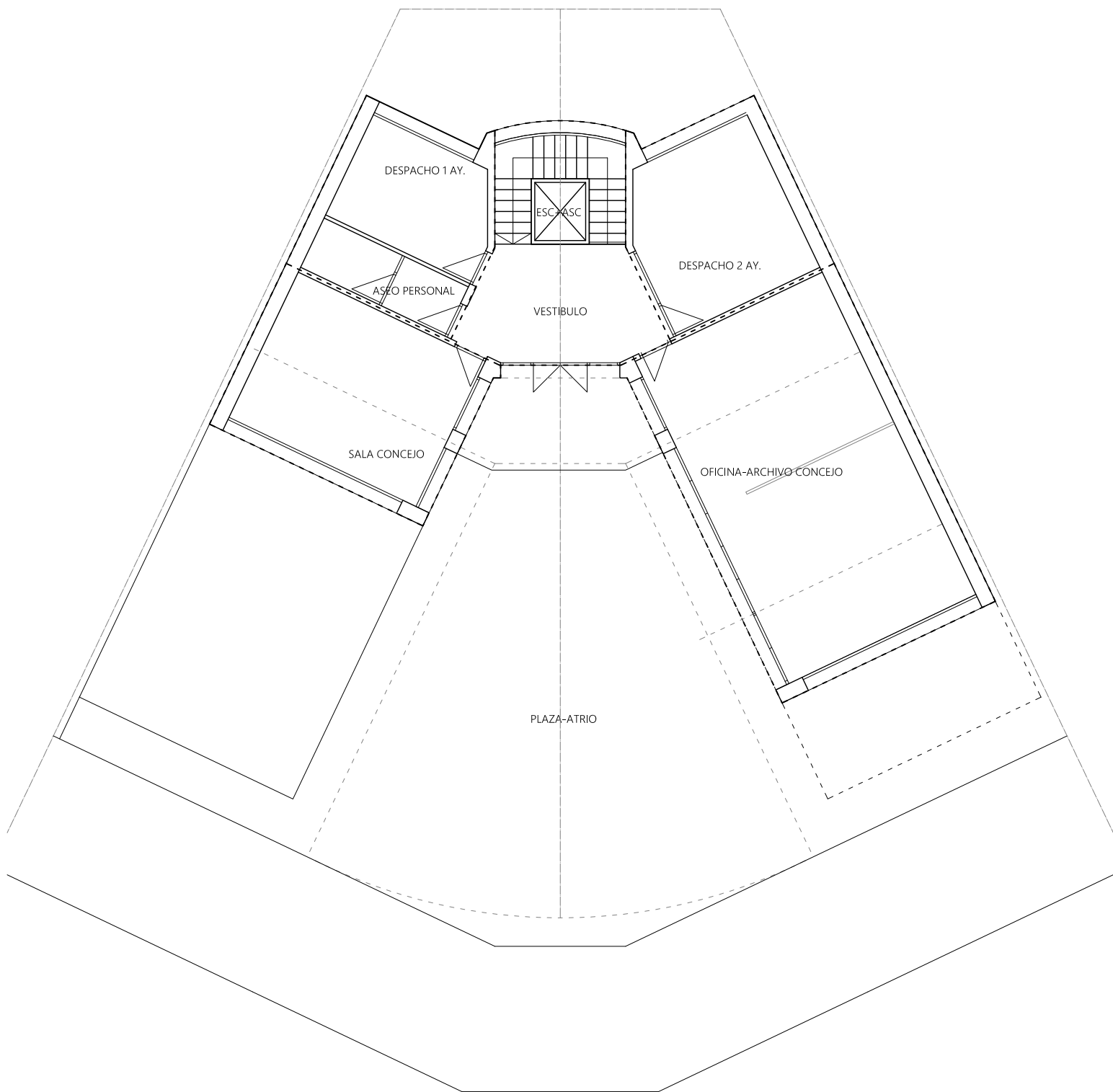


 GUILLERMO DE LA PEÑA ARQUITECTO	MEMORIA TECNICA VALORADA :		PLANO N :
	EDIFICIO PARA SEDE MUNICIPAL Y CENTRO CIVICO Y SOCIAL. BIURRUN. NAVARRA.		02
	PLANO : EMPLAZAMIENTO DEL NUEVO EDIFICIO.		ESCALA : 1/400
	PROPIETARIO : AYUNTAMIENTO DE BIURRUN-OLCOZ. CONCEJO DE BIURRUN.		EXP.N :
	LA PROPIEDAD :	EL ARQUITECTO :	FECHA :
		 GUILLERMO DE LA PEÑA BARRIO	JULIO 2022



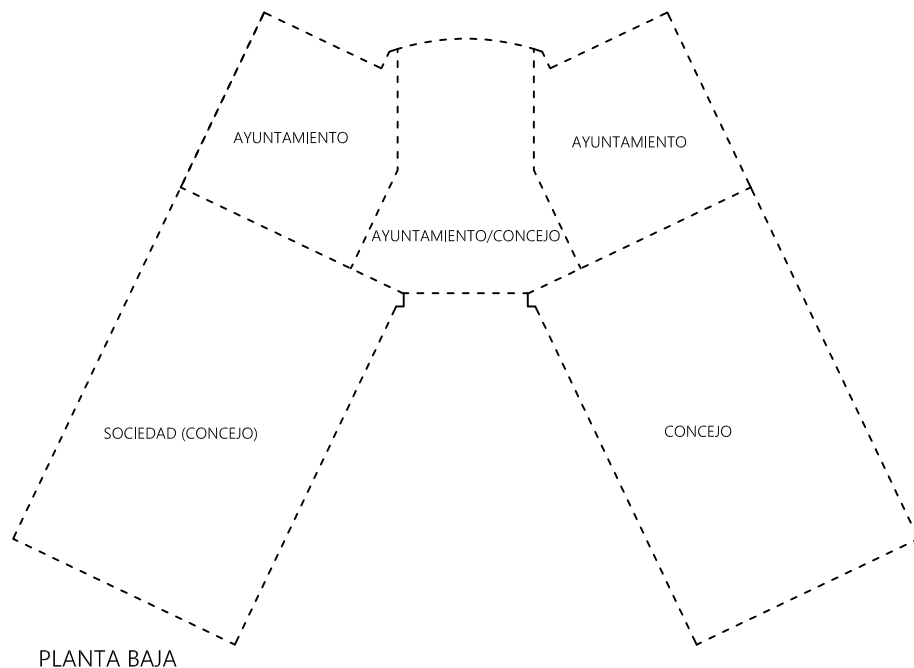
PLANTA BAJA
SUP. 212,00m²

 GUILLERMO DE LA PEÑA ARQUITECTO	MEMORIA TECNICA VALORADA :		PLANO N :
	EDIFICIO PARA SEDE MUNICIPAL Y CENTRO CIVICO Y SOCIAL. BIURRUN. NAVARRA.		03
	PLANO : PLANTA BAJA.		ESCALA : 1/150
	PROPIETARIO : AYUNTAMIENTO BIURRUN-OLCOZ. CONCEJO DE BIURRUN.		EXP.N :
	LA PROPIEDAD :	EL ARQUITECTO :	FECHA :
		 GUILLERMO DE LA PEÑA BARRIO	JULIO 2022



PLANTA PRIMERA
SUP. 177,00m²

 GUILLERMO DE LA PEÑA ARQUITECTO	MEMORIA TECNICA VALORADA :		PLANO N :
	EDIFICIO PARA SEDE MUNICIPAL DEL CONCEJO Y CENTRO CIVICO Y SOCIAL. BIURRUN. NAVARRA.		04
	PLANO : PLANTA PRIMERA.		ESCALA : 1/150
	PROPIETARIO : AYUNTAMIENTO BIURRUN-OLCOZ. CONCEJO DE BIURRUN.		EXP.N :
	LA PROPIEDAD :	EL ARQUITECTO :	FECHA :
		 GUILLERMO DE LA PEÑA BARRIO	JULIO 2022



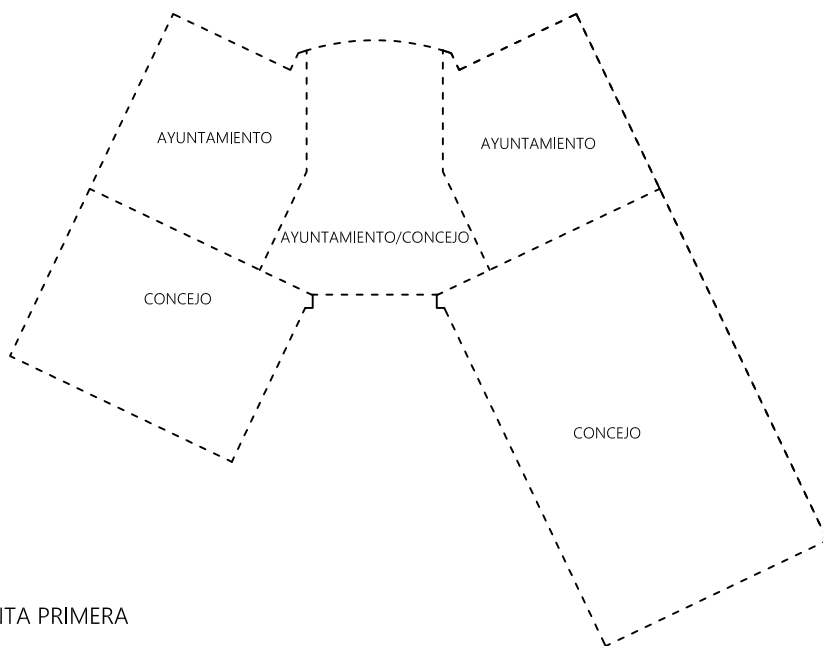
PLANTA BAJA. SUP. TOTAL 212,00m²

SUP. SOCIEDAD 67,00m²
 SUP. AYUNTAMIENTO 49,00m²
 SUP. CONCEJO 67,00m²
 SUP. COMUN 29,00m²

PLANTA BAJA

PLANTA PRIMERA. SUP. TOTAL 177,00m²

SUP. AYUNTAMIENTO 49,00m²
 SUP. CONCEJO 99,00m²
 SUP. COMUN 29,00m²



PLANTA PRIMERA

SUP. TOTALES EDIFICIO 389,00m²

SUP. SOCIEDAD 67,00m²
 SUP. AYUNTAMIENTO 120,00m²
 SUP. CONCEJO 202,00m²

 GUILLERMO DE LA PEÑA ARQUITECTO	MEMORIA TECNICA VALORADA :		PLANO N :
	EDIFICIO PARA SEDE MUNICIPAL Y CENTRO CIVICO Y SOCIAL. BIURRUN. NAVARRA.		05
	PLANO : CUADRO SUPERFICIES.		ESCALA : SE
	PROPIETARIO : AYUNTAMIENTO BIURRUN-OLCOZ. CONCEJO DE BIURRUN.		EXP.N :
	LA PROPIEDAD :	EL ARQUITECTO :	FECHA :
		 GUILLERMO DE LA PEÑA BARRIO	JULIO 2022