



MEMORIA VALORADA

**NUEVA ESCUELA INFANTIL ZIZUR MAYOR
CALLE ARRIDIA S/N
ZIZUR MAYOR - NAVARRA**

**PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ZIZUR MAYOR
ARQUITECTO: ANDRES MARTINEZ TEJADA**

FEBRERO 2025

1. MEMORIA
2. PLANOS
3. AVANCE PRESUPUESTO
4. ANEXOS

1. MEMORIA

1.1 AGENTES

Promotor:

AYUNTAMIENTO DE ZIZUR MAYOR

N.I.F. P.3190700.I

Domicilio: Parque Erreniega s.n.

31180 ZIZUR MAYOR - NAVARRA -

Arquitecto:

ANDRES MARTINEZ TEJADA

N.I.F. 16.563.380.E

Calle Media Luna Nº 19, bajo 1

31002 PAMPLONA -NAVARRA-.

1.2 ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Zizur Mayor cuenta con una escuela infantil en el entorno de los colegios de infantil y primaria que no cubre la demanda actual. Para atender esta demanda no cubierta se plantea o bien la ampliación de la escuela existente o bien la construcción de una nueva en el reciente crecimiento urbano de Ardoi. Para esta segunda opción cuenta con un solar adecuado de su propiedad en la mencionada urbanización de Ardoi.

Es el objeto de esta documento valorar la viabilidad de la segunda alternativa tanto en la parte de adecuación del solar al programa previsto como en la valoración económica.

1.3 ESTADO ACTUAL

El solar objeto de la propuesta se encuentra en la Calle Arridia s/n, tratándose de la parcela 2145 del polígono 2. Tiene una superficie de 2969.11m². Se incorpora como anexo 4.1 la cédula parcelaria.

El solar se encuentra despejado y urbanizado, siendo sensiblemente cuadrado (Aproximadamente 53x56m) y presentando una pendiente oeste-este de entre 3 y 4 metros. En su frente Oeste existe una rotonda y el resto de los lados está rodeado por zona urbanizada peatonal. Se incorpora como anexo 4.2 documentación fotográfica.

Urbanísticamente el uso previsto en el Plan Parcial de Ardoi es dotacional docente y no presenta limitaciones reseñables para el uso y la volumetría prevista. Se incorpora como anexo 4.3 la Ficha Urbanística.

1.4 PROGRAMA DE NECESIDADES

El programa previo básico requerido desde el ayuntamiento es el de una escuela infantil con tres aulas para atender a 72 niños y niñas. Un aula para 0-1 años (16), un aula para 1-2 años (24) y un aula divisible en dos para 2-3 años (16+16).

A partir de ahí, el DF 28/2007, en su artículo 16 define los requisitos que deben reunir los centros en Navarra y que son los siguientes:

Artículo 16. *Requisitos físicos.*

Los centros deberán reunir las condiciones higiénicas, acústicas, de habitabilidad y de seguridad que se señalen en la legislación vigente, además de los requisitos establecidos en el presente artículo.

1. Las salas deberán tener ventilación e iluminación natural y directa desde el exterior. Los dormitorios deberán tener ventilación natural y directa desde el exterior.
2. Los locales deberán ser de uso exclusivo para el centro con acceso independiente desde el exterior y alejados de actividades que originen contaminación o peligros para la salud.
3. Las instalaciones deberán hacer posible el acceso, la circulación y la comunicación de los niños con problemas físicos, de movilidad o comunicación, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación aplicable en materia de promoción de la accesibilidad y eliminación de barreras.
4. Los centros deberán contar con los siguientes espacios:
 - a) Una sala por unidad, que tendrá como mínimo 30 metros cuadrados. Las salas para más de una unidad tendrán una superficie mínima de 1,75 metros cuadrados por niño. Las salas para niños mayores de 1 año deberán disponer de áreas diferenciadas para el descanso.
 - b) Un aseo por sala, que deberá ser visible y accesible desde la misma y que contará como mínimo con los siguientes elementos: lavabos, una repisa con bañera para el cambio, un inodoro por cada 8 niños o fracción, y contenedor de material de deshecho provisto de cierre. Este aseo podrá ser compartido por varias salas, siempre que sea visible y accesible desde las mismas.
 - c) Un dormitorio para niños menores de 1 año.
 - d) Un espacio adecuado para la preparación de alimentos con capacidad para los equipamientos que determine la normativa vigente, en función de los servicios que preste el centro.
 - e) Una sala de usos múltiples de 30 metros cuadrados como mínimo, o 30 metros cuadrados distribuidos en dos o tres espacios. No será necesario cumplir este requisito en centros menores de 3 unidades o en centros de 3 unidades sin servicio de comedor.
 - f) Patio de juegos al aire libre, de uso exclusivo del centro, con una superficie mínima de 75 metros cuadrados, o de 50 metros cuadrados en el caso de centros menores de 3 unidades.
- 1) En el caso de que el centro esté situado en un centro de educación infantil y/o Primaria, el patio de juegos podrá ser el de uso general del centro, siempre que se garantice para los niños de primer ciclo de educación infantil el uso de dicho patio en horario independiente.
- 2) En centros con más de una planta, las que sean utilizadas por los niños deberán contar con acceso al patio, directo o a través de rampas; o en su defecto, las plantas sin acceso

al patio contarán con un espacio al aire libre con una superficie mínima de 1 metro cuadrado por niño y que tendrá como mínimo 20 metros cuadrados.

3) Excepcionalmente, podrá utilizarse como patio de juegos una superficie pública de esparcimiento con acceso directo desde el centro, siempre que durante su uso se garantice la seguridad de los niños.

g) Una zona de vestuario y aseo para el personal del centro, separada de los espacios utilizados por los niños, que contará con los servicios que determine la normativa vigente.

h) Una sala destinada a Dirección y Reuniones.

i) Un espacio destinado a la higiene y almacenaje de ropa. En el caso de centros menores de 3 unidades, o de centros sin servicio de comedor, este espacio podrá ubicarse en la zona de preparación de alimentos.

5. Los centros deberán cumplir las siguientes normas de seguridad:

a) En las zonas utilizadas por los niños, los suelos serán de superficie lisa, no porosa y no deslizante. Asimismo habrá una zona de seguridad, desde el suelo hasta 1,50 metros de altura, sin salientes puntiagudos, enchufes, espejos o cristales que no sean de seguridad, ni cualquier otro elemento peligroso.

b) Las puertas interiores accesibles a niños contarán con un sistema antiatrapamiento de dedos.

6. Las instalaciones utilizadas por los niños deberán contar con mobiliario y equipamiento adecuado y adaptado a las características de los niños de 0 a 3 años, dispuesto de forma que garantice un uso seguro.

7. Los centros dispondrán de un sistema de calefacción capaz de garantizar una temperatura mínima de 20 grados centígrados en todas las dependencias.

8. Excepcionalmente en zonas rurales de menos de 1.000 habitantes, el Departamento de Educación podrá crear o autorizar, respectivamente, Escuelas de Educación Infantil o Centros de Primer Ciclo de Educación Infantil que aun no reuniendo todos los requisitos exigidos en el apartado 4, cumplan con las condiciones generales exigidas en este artículo y siempre que se garantice una sala con un espacio mínimo de 3 metros cuadrados por niño, y aseo provisto de los siguientes elementos: lavabos, una repisa con bañera para el cambio, un inodoro por cada ocho niños o fracción y contenedor para material de desecho provisto de cierre **NV**.

9. Las instalaciones podrán ser utilizadas, fuera del horario correspondiente al de primer ciclo de Educación Infantil, para la realización de actividades dirigidas a la primera infancia y a las familias, exceptuando equipamientos y espacios destinados a niños de 0 a 1 año, asumiendo los responsables de dichas actividades las obligaciones establecidas para los mismos en la normativa de utilización de centros docentes de niveles no universitarios **NV**.

El programa queda definido de la manera siguiente:

1 sala para 0-1 año con dormitorio y servicio independiente

1 sala para 1-2 año con dormitorio y servicio independiente

1 sala para 2-3 año divisible en dos con servicio independiente y dos dormitorios y dos almacenes

Patio de juegos directamente comunicado con las salas

1 zona de comedor

1 cocina con almacén anexo

1 sala de usos múltiples

- 1 despacho de dirección
- 1 sala de reuniones
- 2 espacios disponibles
- 2 vestuarios para personal
- 1 espacio para la higiene y almacenaje de ropa

1.5 NORMATIVA DE APLICACIÓN

La Normativa de aplicación es la habitual para cualquier edificación y específicamente el ya mencionado DF 28/2007 de 26 de marzo por el que se regula el primer ciclo de Educación Infantil en la Comunidad Foral de Navarra.

1.6 DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

La propuesta ocupa el centro del solar con un edificio sensiblemente rectangular en planta baja a excepción de un pequeño semisótano para instalaciones.

La planta se posiciona de Oeste a Este liberando al norte un espacio de acceso de servicios y al sur el patio de juegos. El acceso se produce desde el Oeste a través de una amplia cancela, a una zona de vestíbulo con espacio para dejar los carritos, y en continuidad con un distribuidor longitudinal, en doble altura y con lucernario a sur que da servicio a todos los locales.

Al sur del distribuidor se suceden las tres aulas con los dormitorios y los aseos. Las aulas tienen salida directa a una zona pavimentada y cubierta en continuidad con el patio de juegos, que se extiende al sur a la mejor orientación y vistas.

Al norte del distribuidor se sitúa el resto del programa, con salida directa al acceso de servicio en la zona norte. Despacho de dirección, reuniones, espacios disponibles, almacén de ropa, usos múltiples, almacén de cocina, cocina y zona de comedor.

Por último, en semisótano y con acceso desde la fachada Este se plantea un local de instalaciones.

Volumétricamente se plantea una solución sencilla, con muros que delimitan las zonas edificadas y los espacios exteriores y una gran cubierta paralela al suelo que protege todos los espacios con amplios vuelos perimetrales. Solo el amplio lucernario que ilumina el distribuidor principal sobresale del volumen general.

Se proponen materiales sencillos con una buena relación coste, durabilidad y mantenimiento. Ladrillo caravista para el exterior y algunos interiores, pavimentos continuos, revestimientos pintados, falsos techos acústicos, y en definitiva, soluciones conocidas y que han demostrado un buen resultado.

1.7 POSIBILIDAD DE EJECUCIÓN EN CONSTRUCCIÓN MODULAR

El Ayuntamiento de Zizur Mayor valora la posibilidad de que en caso de desarrollarse el Proyecto y ejecutarse las obras, estas pudieran realizarse en el menor tiempo posible para ofrecer el servicio cuanto antes.

En ese sentido la construcción modular es una posibilidad en el momento actual que puede reducir los tiempos de ejecución de una obra en hasta un máximo del 50%, en la medida que se solapan los trabajos de preparación del solar, redes enterrada, cimentaciones y soleras con los de construcción en taller de la parte del edificio que luego se traslada e instala en obra.

El coste económico de los edificios prefabricados es aproximadamente el mismo que el de los edificios tradicionales, y en principio las prestaciones también son las mismas, puesto que las normativas de aplicación, el Código Técnico de Edificación vigente, es el mismo.

Existen algunas limitaciones en el diseño general, soluciones constructivas y dimensiones en la medida que estos se deben adaptar a la modularidad que luego permita trasladar los módulos prefabricados hasta las obras. Por ejemplo, las alturas de las plantas son limitadas. Estas circunstancias obligan a desarrollar los proyectos de ejecución en coordinación directa con el proveedor previsto, puesto que de otra manera no sería viable la ejecución de los trabajos.

Para la redacción de este documento se ha contactado con una empresa de sistemas modulares que ha trasladado los criterios generales que se han expuesto en los párrafos anteriores, pero como ya se ha comentado, en caso de continuar con el Proyecto, y si se deseara ejecutarlo en construcción modular, sería necesario el desarrollo de un Proyecto de Ejecución en coordinación directa con el proveedor.

En cualquier caso, la propuesta que desarrolla este documento está modulada en una trama estructural de 5x5m que podría llegar a ajustarse a unas dimensiones compatibles con los sistemas de construcción modular sin dificultad, y que dependería de la propuesta última del proveedor finalmente elegido.

1.8 POSIBILIDAD DE OTROS USOS FUTUROS

Por último, el Ayuntamiento de Zizur Mayor considera que es posible que en el futuro, y debido a los cambios demográficos, descienda el número de niños y niñas, decayendo la demanda de plazas. Es por ello que valora que el edificio propuesto pueda tener otros usos en el futuro.

En este sentido, la propuesta plantea un edificio totalmente versátil para prácticamente cualquier uso, pues se trata de una distribución modulada con unos espacios fácilmente adaptables con una mínima intervención.

1.9 CUADRO DE SUPERFICIES

SUPERFICIES UTILES

PLANTA BAJA

CANCELA	23,67
VESTIBULO	46,71
DISTRIBUIDOR	200,25

AULA 0-1	76,32
SERVICIO 0-1	17,71
DORMITORIO 0-1	15,57

AULA 1-2	76,32
SERVICIO 1-2	17,71
DORMITORIO 1-2	15,57

AULA 2-3	125,54
SERVICIO 2-3	18,47
ALMACEN 2-3	8,64
DORMITORIO 2-3	26,65
ALMACEN 2-3	8,64
DORMITORIO 2-3	26,65

DISTRIBUIDOR	11,47
DIRECCION	11,61
REUNIONES	11,47
DISPONIBLE 1	5,66
DISPONIBLE 2	5,66

VESTUARIO 1	11,61
VESTUARIO 2	11,61
ALMACENES	23,81

USOS MULTIPLES	49,97
ALMACEN	12,31
COCINA	12,31
COMEDOR	49,97

TOTAL	921,88
-------	--------

SEMISOTANO

INSTALACIONES	45,12
---------------	-------

TOTAL	45,12
-------	-------

RESUMEN SUPERFICIES

SUPERFICIES UTILES

PLANTA BAJA	921,88
SEMISOTANO	45,12
TOTAL	967

SUPERFICIES CONSTRUIDAS

PLANTA BAJA	1010,25
SEMISOTANO	55,12
TOTAL	1065,37

Pamplona, 6 de Febrero de 2025



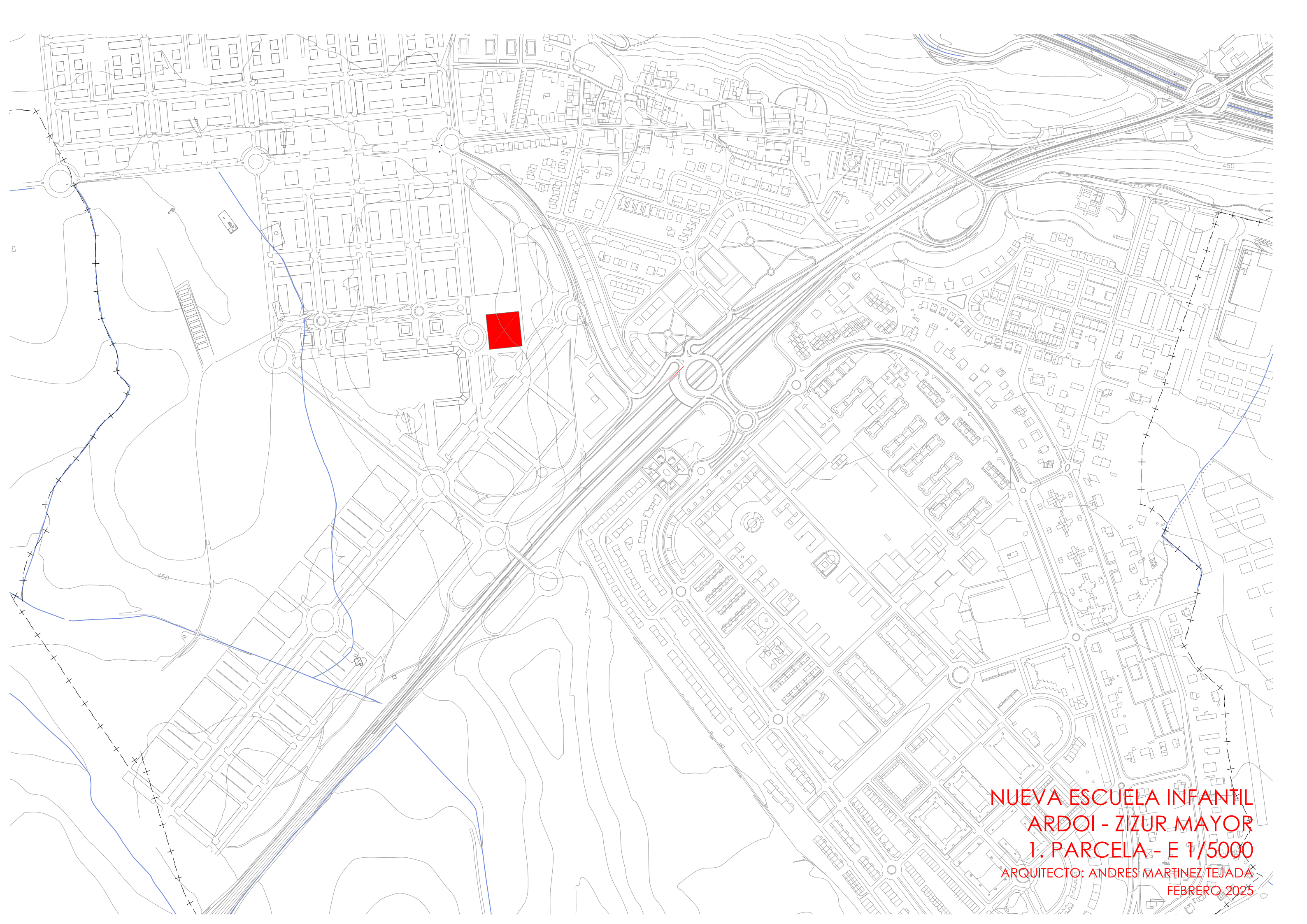
MARTINEZ
TEJADA
ANDRES -
16563380E

Firmado digitalmente
por MARTINEZ
TEJADA ANDRES -
16563380E
Fecha: 2025.02.06
12:26:55 +01'00'

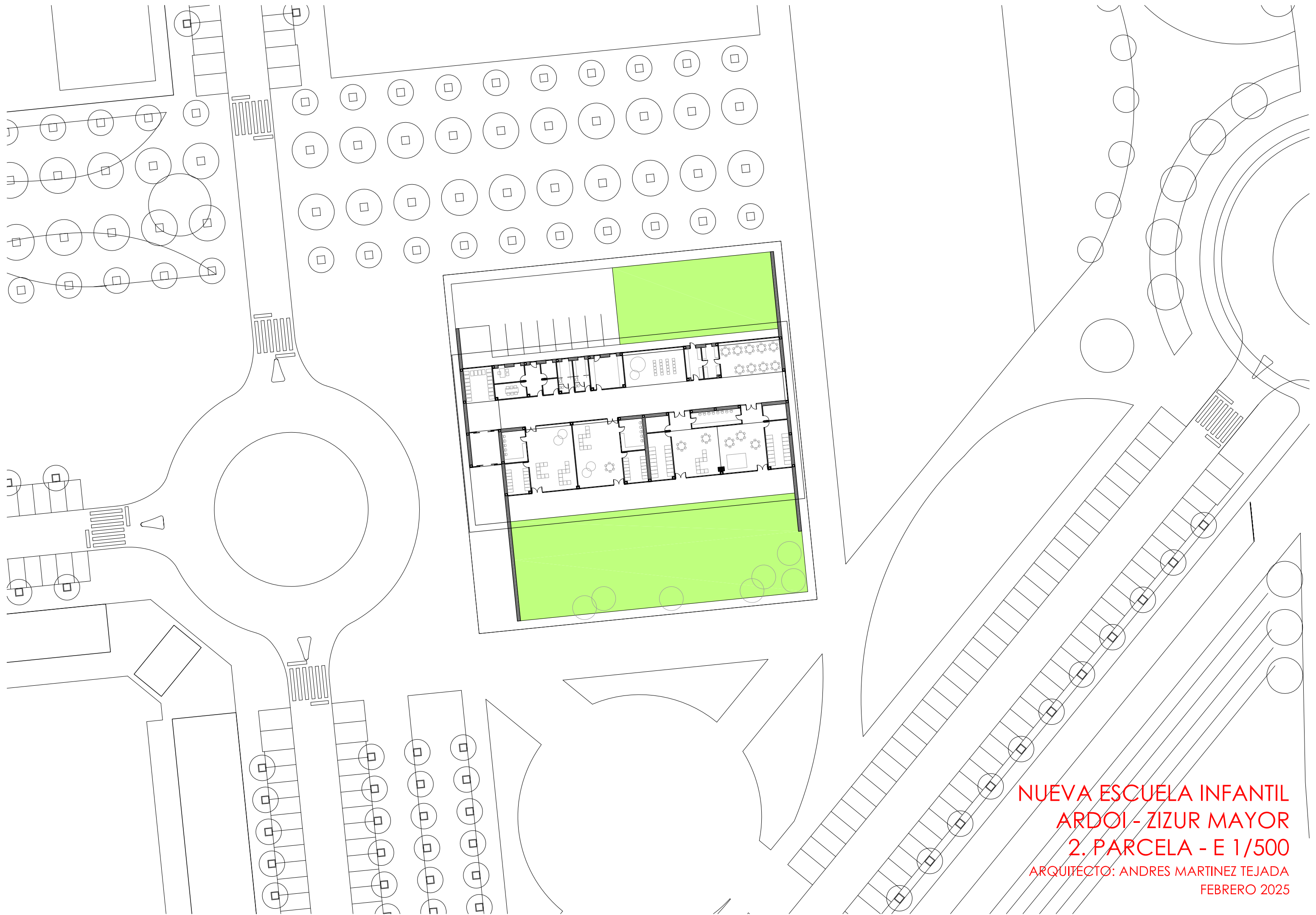
Fdo. ANDRES MARTINEZ TEJADA
Arquitecto

2. PLANOS

1. SITUACION
2. EMPLAZAMIENTO
3. PLANTAS
4. ALZADOS



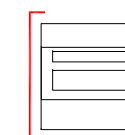
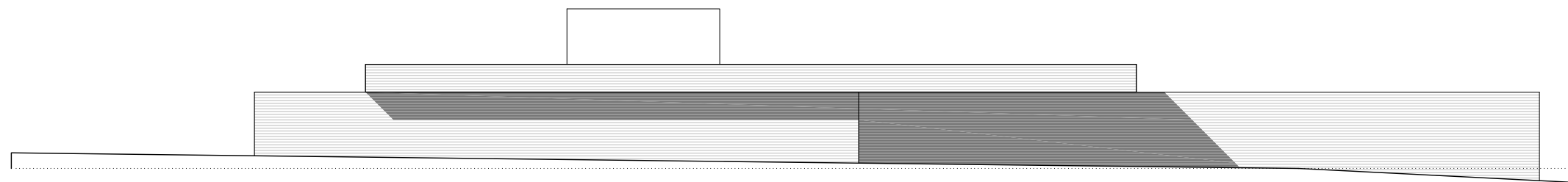
NUEVA ESCUELA INFANTIL
ARDOI - ZIZUR MAYOR
1. PARCELA- E 1/5000
ARQUITECTO: ANDRES MARTINEZ TEJADA
FEBRERO, 2025



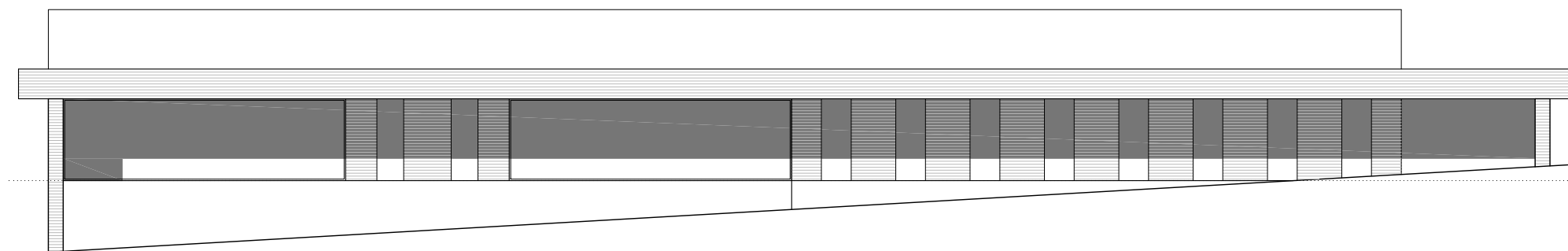
NUEVA ESCUELA INFANTIL
ARDOI - ZIZUR MAYOR
2. PARCELA - E 1/500
ARQUITECTO: ANDRES MARTINEZ TEJADA
FEBRERO 2025



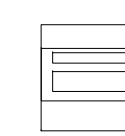
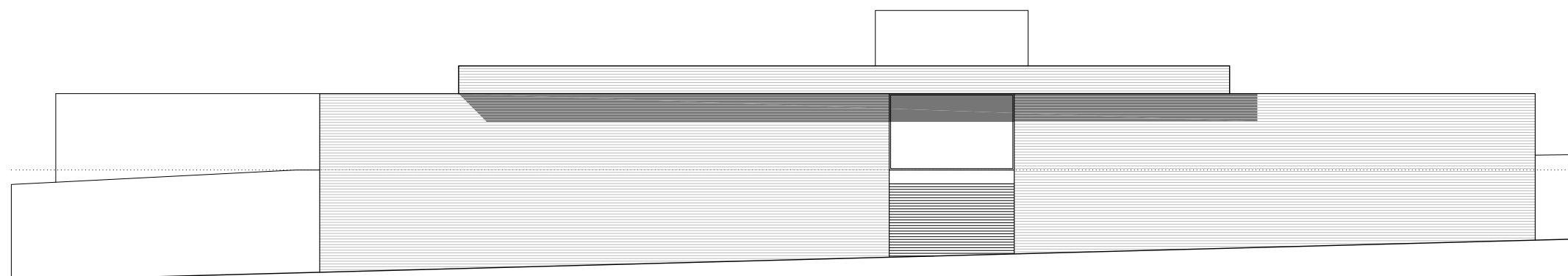
NUEVA ESCUELA INFANTIL
ARDOI - ZIZUR MAYOR
3. PLANTA - E 1/200
ARQUITECTO: ANDRES MARTINEZ TEJADA
FEBRERO 2025



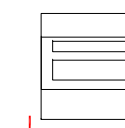
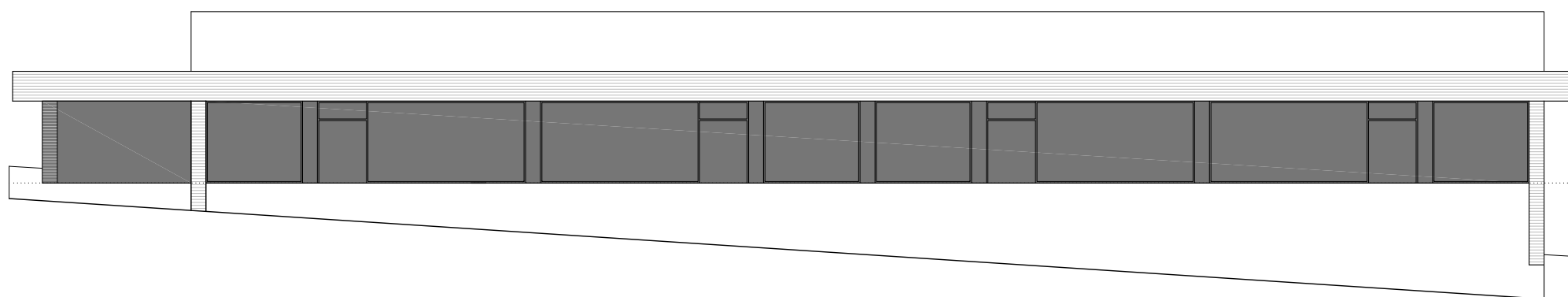
ALZADO OESTE



ALZADO NORTE



ALZADO ESTE



ALZADO SUR

NUEVA ESCUELA INFANTIL
ARDOI - ZIZUR MAYOR
4. ALZADOS - E 1/200
ARQUITECTO: ANDRES MARTINEZ TEJADA
FEBRERO 2025

3. AVANCE PRESUPUESTO

AVANCE PRESUPUESTO NUEVA ESCUELA INFANTIL ZIZUR MAYOR 06/02/2025

1. Movimiento de tierras	48.000,00 €
2, Estructura	520.000,00 €
3, Albañilería y trasdosados	320.000,00 €
4. Aislamientos e impermeabilizaciones	106.000,00 €
5, Pavimentos	112.000,00 €
6, Revestimientos	84.000,00 €
7, Falsos techos	56.000,00 €
8, Pintura	28.000,00 €
9. Carpintería exterior	168.000,00 €
10, Carpintería interior	124.000,00 €
11. Climatización Ventilación	225.000,00 €
12. Electricidad Iluminación	198.000,00 €
13, Fontanería y Saneamiento	105.000,00 €
14. Protección Contra Incendios	27.000,00 €
15. Varios	15.000,00 €
16, Seguridad y Salud	18.000,00 €
17, Gestión de Residuos	7.000,00 €
18, Control de Calidad	30.000,00 €
19, Urbanización	250.000,00 €

COSTE EJECUCION MATERIAL	2.441.000,00 €
BI+GG (15%)	366.150,00 €

TOTAL CONTRATA	2.807.150,00 €
IVA (21%)	589.501,50 €

TOTAL OBRA	3.396.651,50 €
-------------------	-----------------------

ESTUDIO GEOTECNICO	2.000,00 €
HONORARIOS PROYECTO EJECUCION	110.000,00 €
IVA (21%)	23.520,00 €

TOTAL PROYECTOS	135.520,00 €
------------------------	---------------------

HONORARIOS DIRECCION OBRA	110.000,00 €
IVA (21%)	23.100,00 €

TOTAL DIRECCION	133.100,00 €
------------------------	---------------------

TOTAL	3.665.271,50 €
--------------	-----------------------

4 ANEXOS

4.1 CEDULA PARCELARIA

4.2 DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

4.3 FICHA URBANISTICA

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

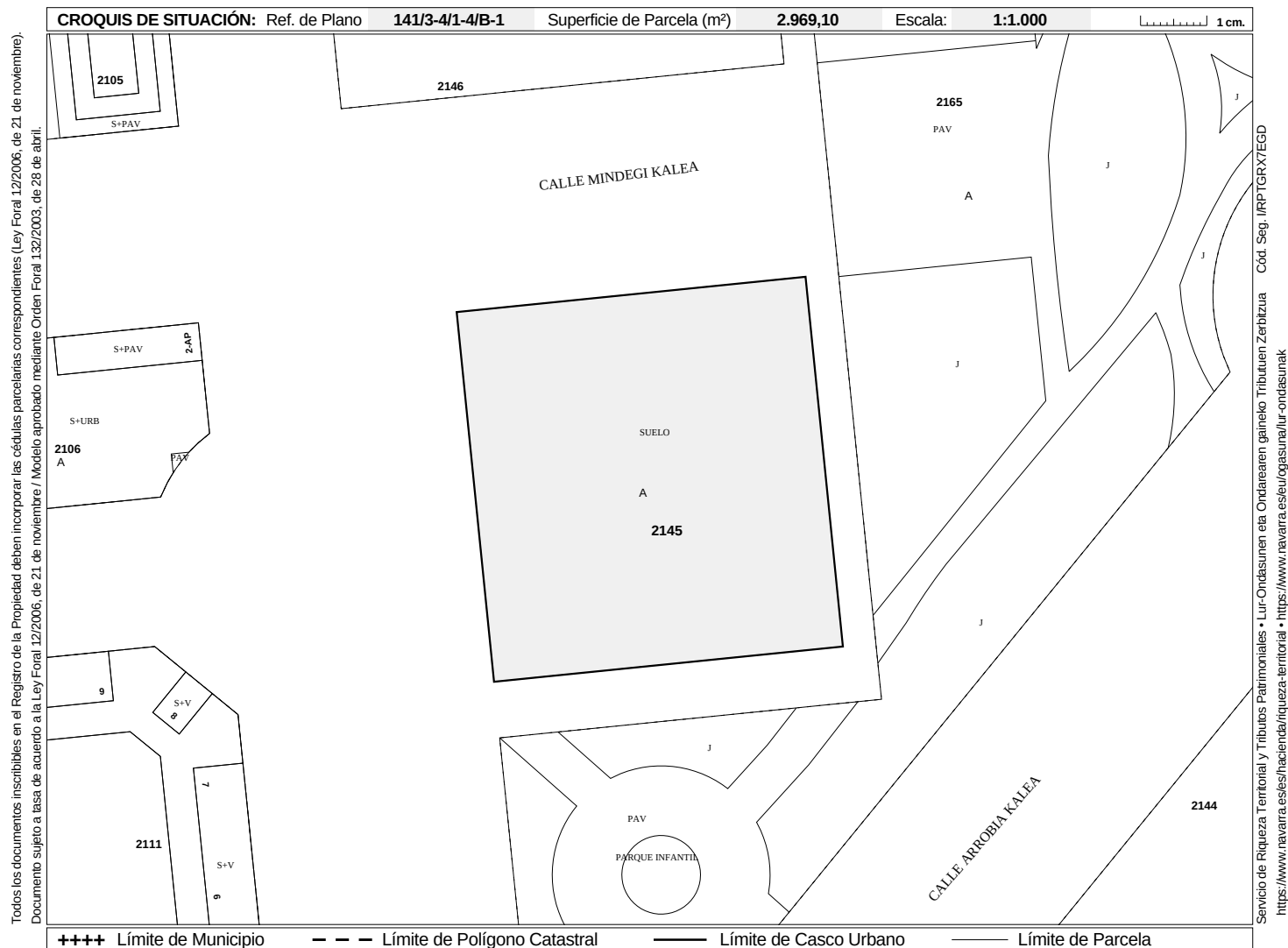
Referencia Catastral Bien Inmueble 310000000001668830FT

Municipio **ZIZUR MAYOR**Cód. **907** Entidad **ZIZUR MAYOR**

Expedida **4/12/2024**

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

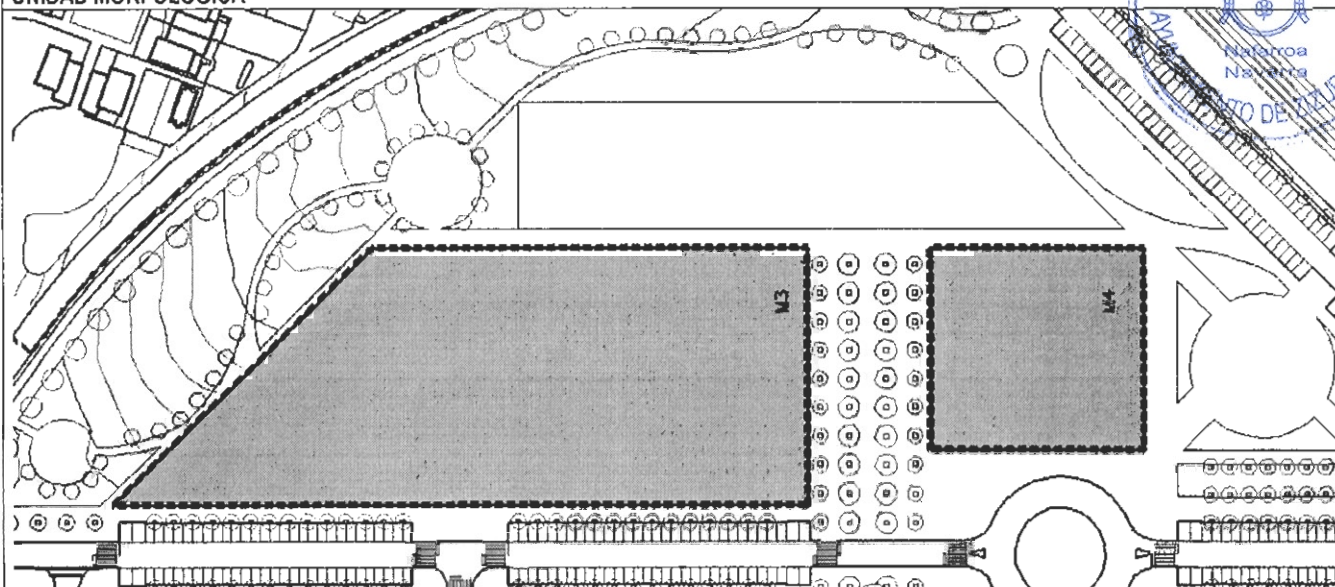
CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)				DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²) Principal Común		USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.
2	2145	1	1	CL ARRIDIA KALEA, S-P	2.969,11		SUELO	



Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

(*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.



**UNIDAD MORFOLOGICA****DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

Superficie de la unidad morfológica: 2.968,84 m²

Superficie de la parcela edificable sobre rasante: 2.968,84 m²

DOTACIONAL DOCENTE PÚBLICO

DETERMINACIONES FUNCIONALES

Usos de la edificación:

Usos permitidos.-

Planta baja: Dotacional docente.

Plantas elevadas: Dotacional docente.

Usos tolerados.-Actividades vinculadas al uso asignado y usos compatibles con el dotacional docente.

Usos prohibidos.- Resto de usos no permitidos o tolerados.

DETERMINACIONES FORMALES

Ocupación máxima de parcela por la edificación: 80%.

Nº máximo de plantas: B+2

Altura máxima de la edificación: 15 m.

Excepcionalmente podrán admitirse alturas puntuales superiores justificadas funcionalmente.

Otras determinaciones

Aunque no constituyan alineaciones obligadas, se procurará respetar las correspondientes a calle y paseo.

Los accesos peatonales podrán disponerse en cualquiera de los frentes de la parcela, aunque se procurará potenciar el paseo arbolado ante la misma como antesala de acceso a la edificación.