



MEMORIA TÉCNICA

Reforma del Club de Jubilados “Entrevientos” de Barañáin

Memoria descriptiva, constructiva y justificación del CTE

MEMORIA TÉCNICA

Reforma del Club de Jubilados “Entrevientos” de Barañáin

Memoria descriptiva, constructiva y justificación del CTE

Proyecto	Reforma del Club de Jubilados “Entrevientos” (conservación y acondicionamiento)
Situación	Parcela 134, polígono 1 — Unidad UC-6 del PGOU
Población	Barañáin (Navarra) — zona climática D1 (CTE DB-HE)
Promotor	Ayuntamiento de Barañáin (CIF P3138600F)
Autor del proyecto	Luis Berían Luna — Arquitecto. CSCAE 384070 · COAVN 2757
Presupuesto	PEM 40.557,44 € · PEC 48.263,36 € (sin IVA) · 58.398,67 € (IVA incluido)
Financiación	Enmienda nominativa PGN 2026 (70.000,00 €)
Fecha	Barañáin, agosto de 2026

1. Memoria descriptiva

1.1. Objeto

El objeto del presente documento es definir y justificar las obras de reforma del edificio que alberga el Club de Jubilados “Entrevientos” de Barañáin (parcela 134, polígono 1, Unidad UC-6 del PGOU), propiedad del Ayuntamiento. Se trata de obras de conservación y acondicionamiento dirigidas a subsanar las patologías propias de la antigüedad del edificio y a mejorar las condiciones de estanqueidad, confort y habitabilidad exigibles a un espacio de encuentro de personas mayores. La actuación se financia con la enmienda nominativa de los Presupuestos Generales de Navarra 2026 (partida 210001 21300 7609 261662), por importe de 70.000,00 €.

1.2. Programa de necesidades

El Ayuntamiento plantea reparar las filtraciones de la cubierta, renovar las carpinterías exteriores y resolver la división entre la terraza y la sala mediante carpintería corredera, mejorar la protección solar de la fachada sur y renovar los acabados interiores (pintura y suelos), manteniendo el uso de club de jubilados sin alterar la estructura ni la volumetría del edificio.

1.3. Agentes

Promotor: Ayuntamiento de Barañáin (CIF P3138600F), Plaza Consistorial s/n, 31010 Barañáin.

Autor del proyecto: Luis Berían Luna, Arquitecto Asesor Municipal.

Dirección de obra y coordinación de seguridad y salud: a designar por el Ayuntamiento con anterioridad al inicio de las obras. La coordinación en fase de ejecución recaerá en la dirección facultativa, por tratarse de un deber del promotor no delegable en el contratista conforme al artículo 3 del RD 1627/1997.

1.4. Información previa

1.4.1. Antecedentes

La Ley Foral 16/2025, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales de Navarra para 2026 (BON nº 260, de 31 de diciembre de 2025) incorpora la enmienda nominativa para reformas en el Club de Jubilados “Entrevientos”. Atendiendo al requerimiento del Servicio de Infraestructuras Locales del Gobierno de Navarra (19 de enero de 2026), se redactó el documento técnico descriptivo y de justificación urbanística (1 de abril de 2026), antecedente directo de la presente memoria.

1.4.2. Emplazamiento y entorno físico

El edificio se sitúa en suelo urbano consolidado de Barañáin, en la Unidad UC-6 del PGOU, con uso dotacional de equipamiento social destinado fundamentalmente a personas mayores. Se desarrolla en planta sótano, baja y planta primera, con cubierta inclinada de teja cerámica curva. Conforme al CTE DB-HE, el municipio se encuadra en la zona climática D1. El local se encuentra actualmente en funcionamiento y dispone de los servicios básicos (aseos, electricidad y agua) en servicio.

1.4.3. Normativa urbanística

Plan General Municipal de Barañáin (Unidad UC-6, Sección VI de las Normas Urbanísticas: equipamientos sociales para personas mayores) y Decreto Foral Legislativo 1/2017 (TRLFOTU). La actuación, por limitarse a la reforma y acondicionamiento de una actividad dotacional ya legalizada, sin incrementar edificabilidad ni alterar la volumetría exterior, se ajusta a las determinaciones del planeamiento.

1.5. Descripción del proyecto

1.5.1. Descripción de la reforma

La intervención se circunscribe a obras de mantenimiento, sustitución de acabados y mejora de la envolvente, sin afectar a la configuración estructural ni volumétrica. Se organiza en los siguientes capítulos:

- **Reparación de la cubierta:** sobre la zona afectada por goteras ($\approx 50 \text{ m}^2$), impermeabilización con lámina asfáltica LBM-40/FP adherida sobre imprimación y retejado con teja cerámica curva, incluidos cumbreras y limas. Se ejecuta con andamio tubular.
- **Sustitución de carpinterías exteriores:** nuevas carpinterías de PVC en las fachadas Sur, Este y Oeste; resolución de la división terraza-sala mediante hojas correderas; y sustitución de la puerta de acceso por una de aluminio con rotura de puente térmico.
- **Protección solar:** instalación de 3 toldos parasol extensibles motorizados en la fachada Sur, para la mejora del confort lumínico-térmico y de la eficiencia energética.
- **Revestimientos y acabados interiores:** pintura plástica lisa en paramentos y techos, esmalte sobre barandillas metálicas, y pulido y abrillantado de los suelos de terrazo existentes.

1.5.2. Cumplimiento de la normativa urbanística

Las obras responden al deber legal de conservación y constituyen una actuación de rehabilitación edificatoria conforme a los artículos 85 y 62.1.a) del DFL 1/2017, encajando como obras de acondicionamiento menor al no afectar a la estructura ni alterar esencialmente el aspecto exterior. Por tratarse de obra promovida por el propio Ayuntamiento, no procede licencia municipal, sustituyéndose su control por la aprobación del documento técnico por el órgano competente.

1.5.3. Sostenibilidad y gestión de residuos

La mejora de la envolvente reduce la demanda energética y mejora el confort interior. Los residuos de construcción y demolición se gestionarán por gestor autorizado conforme al RD 105/2008 y al Decreto Foral 23/2011, con separación en obra y entrega con la documentación justificativa correspondiente.

2. Prestaciones del edificio

En relación con las exigencias básicas del CTE, la reforma mantiene las prestaciones existentes del edificio y mejora, en los elementos sobre los que interviene, las siguientes:

- **Salubridad (DB-HS):** eliminación de las filtraciones de cubierta y garantía de estanqueidad frente a la humedad (HS1) y de la evacuación de aguas (HS5).
- **Ahorro de energía (DB-HE):** mejora de la envolvente térmica de huecos y del control solar, con reducción de la demanda.
- **Seguridad de utilización y accesibilidad (DB-SUA):** suelos con resistencia al deslizamiento adecuada, vidrios de seguridad en zonas de impacto y conservación de barandillas.

- **Protección frente al ruido (DB-HR):** mejora del aislamiento acústico a ruido aéreo exterior por la nueva carpintería.

3. Memoria constructiva (soluciones adoptadas)

3.1. Sustentación y estructura

No se interviene en la cimentación ni en la estructura del edificio, que se mantienen. El peso de la nueva impermeabilización y del retejado es equivalente al del material retirado, por lo que no se incrementan las solicitaciones sobre la estructura de cubierta. El andamio tubular es un medio auxiliar de obra, montado conforme al RD 2177/2004 sobre apoyos que no comprometen la estructura.

3.2. Sistema envolvente

Cubierta: retirada parcial de teja en la zona de goteras; imprimación asfáltica; impermeabilización con lámina de betún modificado LBM-40/FP adherida con soplete, con solapes ≥ 8 cm y refuerzo de puntos singulares (cumbreas, limas y encuentros); y retejado con teja cerámica curva recibida con mortero. La solución garantiza el grado de impermeabilidad exigido por el DB-HS1 para cubiertas inclinadas.

Carpintería exterior: perfil de PVC-U de profundidad ≥ 70 mm, con cinco cámaras y refuerzos interiores de acero, y doble acristalamiento con cámara y vidrio bajo emisivo. Clasificaciones mínimas: permeabilidad al aire clase 4 (UNE-EN 12207), estanqueidad al agua clase E1050 (UNE-EN 12208) y resistencia a la carga de viento (UNE-EN 12210), con marcado CE conforme a la UNE-EN 14351-1 y transmitancia acorde al CTE DB-HE para la zona climática D1. Tipo Cortizo serie A70 o equivalente.

En las zonas con riesgo de impacto se dispondrán vidrios de seguridad conforme al DB-SUA2. La división terraza-sala se resuelve con hojas correderas y el acceso con puerta de aluminio con rotura de puente térmico.

Protección solar: tres toldos cofre de brazo extensible motorizados, con lona acrílica, en la fachada Sur, como elemento de control solar (mejora de la demanda de refrigeración y del confort estival).

3.3. Compartimentación

No se modifican los tabiques interiores. La única actuación de compartimentación es la división entre la terraza y la sala, resuelta mediante la carpintería corredera descrita en la envolvente.

3.4. Acabados

Paramentos y techos: pintura plástica lisa, previa imprimación; esmalte sintético con imprimación antioxidante sobre las barandillas metálicas.

Pavimentos: pulido y abrillantado mecánico (desbastado, lechada y cristalizado) de los suelos de terraza existentes, incluidas escaleras, garantizando la resistencia al deslizamiento exigida por el DB-SUA1.

3.5. Instalaciones

Gas: la instalación de la zona de bar/cocina se desconectará y precintará por instalador autorizado con anterioridad a las obras.

Electricidad: conexión eléctrica de los motores de los toldos por instalador autorizado, conforme al REBT (RD 842/2002); el resto de la instalación existente se mantiene. No se interviene en fontanería ni saneamiento salvo lo estrictamente existente.

El equipamiento mobiliario no forma parte del presente proyecto.

4. Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación

Conforme a la Ley 38/1999 (LOE) y al CTE (RD 314/2006), la justificación se refiere a la naturaleza de la intervención: una reforma de conservación y acondicionamiento de un edificio existente que no altera la estructura, la configuración de evacuación ni los usos. Las exigencias básicas se cumplen, en los elementos objeto de intervención, sin reducir las condiciones preexistentes, del modo siguiente:

4.1. DB-SE — Seguridad estructural

No se interviene en elementos estructurales. La reparación de cubierta no incrementa las cargas (el material nuevo es de peso equivalente al retirado) y los medios auxiliares (andamio) se apoyan sin comprometer la estructura existente, que conserva su capacidad portante y estabilidad.

4.2. DB-SI — Seguridad en caso de incendio

Uso de pública concurrencia. No se modifican la sectorización, la ocupación ni los recorridos y anchos de evacuación (SI1, SI3), por lo que se mantienen las condiciones existentes. Los materiales incorporados cumplirán la clase de reacción al fuego exigible a su posición. Se mantendrán y repondrán los extintores existentes (SI4) y se conservarán libres y señalizadas las salidas. La compatibilidad de la obra con el uso (fases de apertura) se desarrolla en el Estudio Básico de Seguridad y Salud.

4.3. DB-SUA — Seguridad de utilización y accesibilidad

SUA1 (caídas): los suelos de terrazo, una vez pulidos, garantizarán la clase de resistencia al deslizamiento exigible (clase 1 en zonas interiores secas y clase 2-3 en zonas húmedas o exteriores como la terraza); se evitarán discontinuidades y resaltos en el pavimento.

SUA2 (impacto): las superficies acristaladas de las nuevas carpinterías en áreas con riesgo de impacto dispondrán de vidrios de seguridad (clasificación de resistencia al impacto según UNE-EN 12600) y señalización cuando proceda.

Desniveles y barreras: se conservan las barandillas existentes (terraza y escaleras), manteniéndose su altura y resistencia conforme al DB-SUA; el esmaltado no altera sus condiciones.

SUA9 (accesibilidad): la reforma no empeora las condiciones de accesibilidad del local existente.

4.4. DB-HS — Salubridad

HS1 (protección frente a la humedad): es la exigencia principal de la intervención. La impermeabilización de cubierta con lámina LBM-40/FP bajo el retejado, con resolución de encuentros, cumbreras y limas, garantiza el grado de impermeabilidad de la cubierta inclinada; la nueva carpintería aporta estanqueidad al agua y permeabilidad al aire conforme a su clasificación.

HS3, HS4 y HS5: se mantiene la ventilación existente (HS3) y el suministro de agua (HS4); las aguas pluviales de cubierta se evacúan por los canalones y bajantes existentes, cuyo correcto funcionamiento se verificará (HS5).

4.5. DB-HR — Protección frente al ruido

No se modifican los recintos protegidos ni su uso. La sustitución de la carpintería exterior por unidades con acristalamiento con cámara mejora el aislamiento acústico a ruido aéreo exterior. Los motores de los toldos no generan afección acústica relevante.

4.6. DB-HE — Ahorro de energía

Intervención de mejora de la envolvente de un edificio existente, en la zona climática D1. En aplicación del DB-HE1, las nuevas carpinterías de PVC con vidrio bajo emisivo con cámara se dimensionarán para cumplir los valores límite de transmitancia térmica de huecos y la permeabilidad al aire mínima exigible para la zona D1, reduciendo además los puentes térmicos. La protección solar mediante toldos en la fachada Sur reduce la demanda de refrigeración. Las exigencias HE0, HE2, HE3 y HE4 no resultan de aplicación, al no tratarse de obra nueva ni incorporarse nuevas instalaciones térmicas o de iluminación significativas.

4.7. Accesibilidad (Ley Foral 12/2018)

La reforma no altera las condiciones de accesibilidad del local; se mantienen los itinerarios y elementos existentes, en coherencia con el DB-SUA9.

4.8. Normativa técnica de aplicación

- Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación (LOE); Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006) y sus Documentos Básicos SE, SI, SUA, HS, HR y HE.
- RD 842/2002 (REBT) y RD 1027/2007 (RITE), en lo que resulte de aplicación a las instalaciones afectadas.
- Ley Foral 12/2018, de Accesibilidad Universal.

- RD 105/2008 y Decreto Foral 23/2011 (residuos de construcción y demolición).
- Ley 31/1995 y RD 1627/1997 (seguridad y salud); RD 1215/1997 modificado por el RD 2177/2004 (andamios).

5. Resumen del presupuesto

El presupuesto del proyecto, es el siguiente:

RESUMEN POR CAPÍTULO

CAP. 1 — DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	1.784,76 €
CAP. 2 — REPARACIÓN DE CUBIERTA	6.100,00 €
CAP. 3 — CARPINTERÍA EXTERIOR PVC + PUERTA ALUMINIO RPT	7.253,50 €
CAP. 4 — TOLDOS PARASOL EXTENSIBLES	5.713,29 €
CAP. 5 — PINTURA	12.397,00 €
CAP. 6 — PULIDO Y ABRILLANTADO DE SUELOS	6.208,89 €
CAP. 7 — SEGURIDAD Y SALUD	1.100,00 €
PEM	40.557,44 €
GG (13 %) + BI (6 %)	7.705,92 €
PEC (sin IVA)	48.263,36 €
IVA (21 %)	10.135,31 €
Coste de obra (IVA incl.)	58.398,67 €
TOTAL	58.398,67 €

6. SEGURIDAD Y SALUD

El presente capítulo recoge los parámetros y condiciones que han de regir la obra en materia de seguridad y salud, sin perjuicio de las medidas que el contratista incorpore en su Plan de Seguridad y Salud a resultas de su propio análisis. Su contenido da cumplimiento al artículo 6 del RD 1627/1997, al no concurrir ninguno de los supuestos del artículo 4.1 que exigirían Estudio de Seguridad y Salud.

6.1. Descripción de las fases de obra y régimen del local

- Trabajos previos y demoliciones: levantado de carpintería, retirada de teja en la zona de cubierta y desconexión/precintado de la instalación de gas (asociados a las fases siguientes).
- Reparación de cubierta (impermeabilización con soplete y retejado), con andamio tubular de 7 m — **local abierto**, acceso por el andamio, gestionando el paso de personas.
- Carpintería exterior de PVC y puerta de aluminio — **local abierto** con delimitación del espacio afectado y del espacio público inferior y paso lateral protegido.
- Toldos parasol motorizados en fachada sur — **local abierto** con las mismas cautelas que las carpinterías.
- Pintura de paramentos y techos, y esmalte de barandillas — **requiere cierre parcial del local**.
- Pulido y abrillantado de suelos de terrazo — **requiere cierre parcial del local**.
- Colocación de mobiliario y gestión de residuos (transversal).

6.2. Principios que regulan la actuación.

Sobre el proyecto: la obra se ha concebido integrando la prevención, dando prioridad a la protección colectiva sobre la individual y a la eliminación del riesgo en origen frente a su señalización.

Principios de la acción preventiva (art. 15 Ley 31/1995): evitar los riesgos; evaluar los inevitables; combatirlos en su origen; adaptar el trabajo a la persona; tener en cuenta la evolución de la técnica;

sustituir lo peligroso; planificar la prevención; anteponer la protección colectiva; y dar las debidas instrucciones a los trabajadores.

Definiciones: se manejan los conceptos de promotor, proyectista, coordinador de S&S, contratista, subcontratista, trabajador autónomo y recurso preventivo en el sentido del RD 1627/1997 y de la Ley 31/1995.

6.3. Interferencias y servicios afectados

Las redes (electricidad, agua, saneamiento y gas) son las propias del edificio, actualmente en servicio. Antes de cualquier intervención sobre ellas, el contratista contactará con el titular del servicio, señalizará y protegerá su trazado, y mantendrá el descargo necesario. La instalación de gas quedará desconectada y precintada por instalador autorizado, y las intervenciones en la instalación eléctrica fija se realizarán sin tensión y por instalador autorizado.

6.4. Prevención de riesgos a terceros y convivencia obra-uso

El local permanecerá abierto durante parte de la obra, por lo que la prevención de riesgos a terceros —usuarios, en su mayoría personas mayores, y viandantes— condiciona la organización de los trabajos. El régimen de apertura y cierre se organiza por fases, en coordinación con el responsable del centro:

Fase de reparación de cubierta — local abierto: el acceso a la cubierta se realiza íntegramente por el andamio, sin afección al interior, por lo que el local puede permanecer abierto **gestionando el paso de personas**. Se protegerá la proyección de objetos sobre el **espacio público inferior** (rodapié y malla en el andamio, visera/marquesina y, donde el andamio vuele sobre zona de paso, paso peatonal protegido o desvío). Queda **prohibido el paso o la permanencia de personas bajo la vertical** de los trabajos de cubierta, y el acopio en esa vertical.

Fase de sustitución de carpinterías y colocación de toldos — local abierto: se **delimitará el espacio interior afectado** (entorno del hueco en obra) y el **espacio público inferior** bajo la fachada, y se **habilitará un paso lateral** señalizado y protegido que garantice el acceso al local sin atravesar la zona de trabajo ni la vertical de caída de objetos. Vallado y balizamiento del perímetro, señalización y, cuando sea preciso, persona de control del paso.

Fase de pintura, pulido de suelos y demás trabajos interiores — local cerrado: estas actuaciones, por afectar a la totalidad de las estancias y generar polvo, productos y suelos resbaladizos, **requieren el cierre del local al público**.

Medidas comunes a las fases de apertura:

- Separación física entre la zona de obra y la zona en uso; recorridos de los usuarios libres de obstáculos, sin cables ni mangueras a su paso y con pavimento no resbaladizo.
- Programar los trabajos de mayor riesgo (cubierta con soplete, trabajos en altura) de modo que **no se realicen sobre la vertical de zonas de paso o estancia de usuarios**; cuando sea inevitable, hacerlo fuera del horario de uso.
- Señalización clara del paso habilitado y del acceso, cartel con teléfonos de urgencia, y prohibición de acceso de los usuarios a la zona de obra.
- Información previa a los usuarios y al personal del centro sobre el régimen de cada fase; la obra permanecerá cerrada y asegurada fuera del horario laboral.
-

6.5. Implantación en obra

Accesos y paso de usuarios: en las fases de apertura se habilitará un paso lateral señalizado y protegido para el acceso de los usuarios al local, independiente del acceso de obra y fuera de la vertical de los trabajos.

Locales de obra y servicios de bienestar: al tratarse de un local en funcionamiento, ya dispone de aseos, agua, iluminación y espacios habilitables como vestuario y comedor en servicio, que se utilizarán como instalaciones de higiene y bienestar para los hasta 6 trabajadores (zona diferenciada de la de uso por los usuarios), no siendo necesarias casetas ni aseos químicos.

Acometidas: se aprovecharán las instalaciones existentes en servicio (electricidad y agua); los trabajos se conectarán a través de un cuadro provisional protegido derivado de la instalación eléctrica del local.

Organización de acopios: en zona acotada y señalizada, fuera de los recorridos de los usuarios y sin sobrecargar los forjados ni obstruir las salidas de evacuación.

6.6. Primeros auxilios y asistencia sanitaria

Se dispondrá de botiquín de primeros auxilios a pie de obra, a cargo de persona designada por el contratista, que concretará su Mutua en el Plan.

Nivel de asistencia	Centro	Distancia
Primeros auxilios	Botiquín portátil	En la obra
Asistencia primaria (urgencias)	Centro de Salud de Barañáin II — Pl. Caimito de Guayabal, 1	≈750 m
Asistencia especializada	Hospital Universitario de Navarra (Pamplona)	≈1,5 km
Emergencias	SOS Navarra — 112	—

6.7. Vigilancia de la salud de los trabajadores

Se realizará conforme al artículo 22 de la Ley 31/1995: el contratista garantizará la vigilancia periódica de la salud de los trabajadores en función de los riesgos, con la aptitud médica previa al inicio. Dada la actividad, se recomienda la vacunación antitetánica con las dosis de recuerdo necesarias.

6.8. Instalaciones de apoyo a la obra

Instalación eléctrica: el local cuenta con instalación eléctrica en servicio; los trabajos se alimentarán a través de un cuadro provisional protegido derivado de ella, conforme al REBT (RD 842/2002, ITC-BT-33) y al RD 614/2001 sobre riesgo eléctrico. Dispondrá de interruptor diferencial (30 mA), magnetotérmicos, transformadores de seguridad a 24 V para zonas húmedas y portátiles, bases de enchufe estancas con toma de tierra y puesta a tierra. Las intervenciones sobre la instalación fija se realizarán sin tensión y por instalador autorizado (descargo).

Instalación contra incendios: extintores de polvo polivalente ABC (6 kg) accesibles y señalizados, y de CO₂ junto a los cuadros eléctricos. Refuerzo en los trabajos en caliente de cubierta (extintor a pie de tajo). Se mantendrán libres y señalizadas las vías de evacuación del local mientras esté en uso.

6.9. Normas preventivas generales

- Orden y limpieza permanentes; retirada diaria de escombros y de elementos punzantes.
- Uso obligatorio de EPIs y prioridad de las protecciones colectivas; prohibido trabajar al borde de cubierta sin protección.
- Señalización de seguridad en accesos y tajos; separación y señalización del paso de usuarios en las fases de apertura.
- Permiso de trabajos en caliente y vigilancia posterior en la impermeabilización con soplete.
- Maquinaria y medios auxiliares con marcado CE y mantenimiento al día; uso conforme al RD 1215/1997.
- Formación e información de los trabajadores conforme al Convenio de la Construcción.

6.10. Previsiones de seguridad en trabajos de mantenimiento posteriores

En cumplimiento del art. 6.3 del RD 1627/1997: prever puntos de anclaje fijos o línea de vida (UNE-EN 795) y acceso seguro para el mantenimiento de cubierta y limpieza de canalones; uso de medios auxiliares adecuados para toldos y carpinterías; y revisión de la instalación eléctrica de los toldos por instalador autorizado y sin tensión.

6.11. Libro de incidencias

En la obra existirá un libro de incidencias a disposición del Coordinador de Seguridad y Salud, de la dirección facultativa, de las empresas y autónomos, de los técnicos de los órganos de prevención y de la autoridad laboral, conforme al art. 13 del RD 1627/1997.

6.12. Trabajos con riesgos especiales y recurso preventivo

Concurren trabajos del Anexo II del RD 1627/1997: **caídas de altura** (cubierta, andamio, fachada) y **riesgo de incendio** por el uso de soplete. Será **obligatoria la presencia de recurso preventivo** durante su ejecución (art. 32 bis de la Ley 31/1995 y disp. adicional única del RD 1627/1997). Con el local en uso, el recurso preventivo velará además por que estos trabajos no se desarrollen sobre la vertical de zonas ocupadas y por la efectividad del paso protegido.

6.13. Traslado de las obligaciones de seguridad y salud al contratista

Las obras se contratan con traslado al contratista de cuantas obligaciones en materia de seguridad y salud le corresponden como empresario y de las que resultan delegables por el promotor. Todos los costes derivados de la seguridad y salud, incluidos los medios auxiliares y el andamio, se entienden incluidos en el precio del contrato y no son abonables por separado, salvo medición expresa en presupuesto.

Corresponden al contratista, y así deberá recogerse en el pliego y en el contrato:

- La redacción del Plan de Seguridad y Salud en aplicación del presente documento, su mantenimiento actualizado y su aplicación efectiva durante toda la obra.
- La comunicación de apertura del centro de trabajo ante el Departamento competente del Gobierno de Navarra, acompañada del Plan.
- La designación del recurso preventivo y su presencia efectiva mientras se ejecuten los trabajos con riesgos especiales del Anexo II del RD 1627/1997.
- El plan de montaje, utilización y desmontaje del andamio suscrito por técnico competente, el acta de montaje, el certificado de aptitud y las inspecciones periódicas y posteriores a cualquier incidencia, conforme al RD 2177/2004.
- La organización preventiva propia, la evaluación de riesgos y la planificación de la actividad preventiva de esta obra.
- La formación e información de los trabajadores, la vigilancia de su salud y la entrega y reposición de los equipos de protección individual.
- La gestión de la subcontratación y el Libro de Subcontratación, así como la coordinación de actividades empresariales del RD 171/2004, actuando como empresario principal.
- La suscripción y mantenimiento en vigor de las pólizas de responsabilidad civil exigidas en el pliego.
- La ejecución material de la protección a terceros: delimitaciones, paso lateral protegido, señalización y control de accesos durante las fases de apertura del local.

La designación del Coordinador de Seguridad y Salud en fase de ejecución no puede trasladarse al contratista. El artículo 3 del RD 1627/1997 la atribuye al promotor, y el artículo 2.1.e) exige que el coordinador sea técnico competente integrado en la dirección facultativa. A ello se añade que corresponde al coordinador informar el Plan que el propio contratista redacta y, en su caso, ordenar la paralización de los trabajos, funciones incompatibles con la condición de contratista. La coordinación recae, por tanto, en la dirección facultativa de la obra, sin que ello altere el traslado al contratista de las obligaciones relacionadas.

Por tratarse de obra promovida por una Administración pública, el Plan de Seguridad y Salud se elevará para su aprobación al Ayuntamiento, con el previo informe del Coordinador de Seguridad y Salud, conforme al artículo 7.2 del RD 1627/1997.

La falta de presentación de la documentación relacionada impedirá el inicio de la obra, sin derecho a ampliación de plazo ni a indemnización. Su incumplimiento durante la ejecución facultará a la dirección facultativa y al coordinador para ordenar la paralización de los trabajos afectados, sin perjuicio de las penalidades previstas en el pliego.

Anexo I. Medios auxiliares y equipos

Andamio tubular multidireccional (7 m)

Riesgos: caída de altura; vuelco por apoyo/arriostamiento deficiente; caída de componentes sobre el espacio público inferior.

Medidas preventivas: montaje, modificación y desmontaje por personal con formación específica; base nivelada y arriostamiento según plan; plataformas completas con rodapié y barandilla a 1 m; accesos internos; rodapié, malla y visera/marquesina de protección hacia la zona de paso; acta/certificado e inspecciones (ver Anexo III).

EPIs: arnés en montaje/desmontaje, casco con barboquejo, guantes, calzado de seguridad.

Andamio de borriquetas / plataformas (trabajos interiores)

Riesgos: caída a distinto nivel; vuelco por acopio excesivo.

Medidas preventivas: dos caballetes por andamio, asiento y nivelado correctos; plataforma completa; no superar la carga; en bordes con hueco, protección frente a caída.

EPIs: casco, calzado de seguridad, guantes.

Escaleras de mano portátiles

Riesgos: caída por rotura o deslizamiento; contacto eléctrico.

Medidas preventivas: uso solo para accesos o trabajos cortos; zapatas antideslizantes y amarre superior; ascenso/descenso de frente; no trabajar fuera de la vertical; escaleras de tijera con cadena/tope.

EPIs: calzado antideslizante, guantes.

Herramientas portátiles eléctricas (radial/amoladora, pulidora, taladro)

Riesgos: cortes y proyecciones; contacto eléctrico; ruido; polvo.

Medidas preventivas: marcado CE y mantenimiento; conexión a cuadro con diferencial; resguardos y discos adecuados; aspiración o vía húmeda para el polvo; manejo por personal formado.

EPIs: gafas, protección auditiva, guantes, mascarilla FFP3 cuando proceda.

Equipo de soplete y gas (impermeabilización en caliente)

Riesgos: incendio y quemaduras; explosión por fuga; inhalación de humos.

Medidas preventivas: revisión de mangueras y manorreductores; bombonas en vertical, ventiladas y alejadas de focos de calor; verificación de ausencia de gas (instalación precintada); permiso de trabajos en caliente, extintor a pie de tajo y ronda posterior de control de rescoldos.

EPIs: guantes resistentes al calor, ropa ignífuga, protección respiratoria, casco, calzado de seguridad.

Anexo II. Tareas de obra (riesgos y medidas)

Trabajos previos y demoliciones (levantado de carpintería, retirada de teja)

Riesgos: caídas a distinto y mismo nivel; cortes y golpes; polvo; sobreesfuerzos; caída de objetos a nivel inferior y sobre terceros.

Medidas preventivas: trabajos en cubierta solo desde andamio con barandilla; perímetro acotado y protección del espacio inferior; retirada ordenada y acopio estable; bajada de escombros por medios mecánicos, nunca por lanzamiento; humectación; manejo de cargas entre dos operarios.

EPIs: casco, guantes anticorte, gafas, calzado de seguridad, mascarilla.

Reparación de cubierta: impermeabilización con soplete y retejado (riesgo especial; local abierto)

Riesgos: caída de altura desde el borde; incendio/quemaduras por llama; inhalación de humos; caída de objetos sobre el espacio público inferior y sobre usuarios.

Medidas preventivas: andamio perimetral con barandilla y/o línea de vida; **protección del espacio público inferior (rodapié, malla, visera/marquesina) y gestión del paso de personas; prohibido el paso bajo la vertical de los trabajos;** permiso de trabajos en caliente, extintor y vigilancia posterior; gestión segura de las bombonas; presencia de recurso preventivo.

EPIs: arnés, casco con barboquejo, guantes resistentes al calor, ropa ignífuga, protección respiratoria.

Carpintería exterior y puerta (local abierto)

Riesgos: caída a distinto nivel en huecos; cortes y atrapamientos; caída de material sobre el espacio inferior; afección a usuarios.

Medidas preventivas: protección de huecos hasta la colocación; trabajo desde andamio con barandilla; **delimitación del espacio interior afectado y del espacio público inferior, con paso lateral protegido para los usuarios;** manipulación de hojas y vidrio entre dos operarios o con ventosas; fijación provisional segura.

EPIs: guantes anticorte, casco, gafas, arnés en ausencia de protección colectiva.

Toldos motorizados (altura y eléctrico; local abierto)

Riesgos: caída de altura; caída del toldo en el izado sobre la zona inferior; contacto eléctrico.

Medidas preventivas: trabajo desde andamio con barandilla; **delimitación del espacio inferior y paso lateral protegido;** izado controlado y fijación según fabricante; conexión de motores por instalador autorizado y sin tensión.

EPIs: arnés, casco con barboquejo, guantes aislantes, calzado de seguridad.

Pintura (paramentos, techos y barandillas; local cerrado)

Riesgos: caídas desde escaleras/plataformas; contacto e inhalación de productos; proyecciones.

Medidas preventivas: ejecución con el local cerrado al público; medios de acceso homologados; ventilación de los locales; almacenamiento de productos en zona ventilada; protección frente al hueco al esmaltar barandillas de escalera.

EPIs: guantes químicos, gafas, mascarilla con filtro, calzado de seguridad.

Pulido y abrillantado de suelos de terrazo (local cerrado)

Riesgos: exposición a polvo de sílice (cancerígeno); ruido; riesgo eléctrico; resbalones.

Medidas preventivas: ejecución con el local cerrado; pulido por vía húmeda o con aspiración localizada; máquina con marcado CE y diferencial; señalización de suelo mojado y limpieza de lechadas.

EPIs: mascarilla FFP3 (si no se controla por agua/aspiración), protección auditiva, guantes, calzado antideslizante, gafas.

Acopios, manipulación de cargas y gestión de residuos

Riesgos: sobreesfuerzos y atrapamientos; caída de objetos; cortes con escombros.

Medidas preventivas: acopios ordenados y estables, fuera de los recorridos de los usuarios; manipulación manual conforme a buenas prácticas y medios mecánicos para cargas pesadas; gestión de RCD por gestor autorizado (RD 105/2008 y DF 23/2011), con contenedor señalizado y autorizado si ocupa vía pública.

EPIs: guantes, casco, calzado de seguridad.

Anexo III. Trabajos en altura — andamios (RD 2177/2004)

El andamio previsto (7 m, superior a 6 m) exige **plan de montaje, utilización y desmontaje** redactado por persona con cualificación universitaria habilitante (arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico). Su montaje, modificación y desmontaje se realizarán por trabajadores con formación específica y bajo dirección de persona cualificada.

- Antes de la puesta en servicio: **acta de montaje y certificado** de aptitud firmado por persona competente.
- **Inspecciones** antes del uso, periódicas, y tras modificaciones, periodos de inactividad, inclemencias o cualquier circunstancia que afecte a su resistencia o estabilidad, documentadas y a disposición de la autoridad laboral.
- Apoyos sobre durmientes/base nivelada con husillos; arriostramiento y amarres a fachada según el plan; plataformas completas con rodapié y barandilla; accesos por escaleras internas.
- Al permanecer el local abierto durante el trabajo en cubierta, el andamio incorporará protección hacia el espacio inferior (rodapié, malla y visera/marquesina) y se acotará la zona de paso.

Pliego de condiciones

Normativa de aplicación

- Ley 31/1995 (PRL) y RD 39/1997, modificados por el RD 604/2006.

- RD 1627/1997 (S&S en obras de construcción); RD 1215/1997 modificado por el RD 2177/2004 (equipos de trabajo; trabajos en altura).
- RD 485/1997, RD 486/1997, RD 487/1997, RD 773/1997 (señalización, lugares, cargas, EPIs); RD 614/2001 y RD 842/2002 (riesgo eléctrico y REBT).
- Ley 32/2006 y RD 1109/2007 (subcontratación); RD 171/2004 (coordinación de actividades); RD 396/2006 (amianto, ante hallazgo); RD 105/2008 y DF 23/2011 (residuos); Convenio de la Construcción de Navarra.

Obligaciones de los agentes

Promotor (Ayuntamiento): incorporar el presente documento al expediente de contratación; designar al Coordinador de Seguridad y Salud en fase de ejecución, que recaerá en la dirección facultativa; aprobar el Plan de Seguridad y Salud, previo informe del coordinador, conforme al artículo 7.2 del RD 1627/1997; y acordar con el responsable del centro el régimen de apertura por fases.

Contratista: asumir, como empresario y a su costa, la totalidad de las obligaciones de seguridad y salud de la ejecución, en los términos del apartado 6.13; redactar el Plan de Seguridad y Salud en aplicación del presente documento y aplicarlo, desarrollando el plan de fases y la protección a terceros; designar el recurso preventivo; comunicar la apertura del centro de trabajo; gestionar la subcontratación y la coordinación de actividades empresariales; y presentar la documentación previa al inicio.

Subcontratistas, autónomos y trabajadores: adherirse al Plan y cumplirlo; usar correctamente equipos y EPIs; atender la información y formación recibidas.

Plan de Seguridad y Salud y documentación previa al inicio

El contratista redactará el Plan de Seguridad y Salud, que será **aprobado por el Coordinador de S&S antes del inicio** e incluirá el plan de fases con el régimen de apertura/cierre y las medidas de protección a terceros (delimitaciones, paso lateral, protección del espacio inferior). Con carácter previo al comienzo aportará, además: comunicación de apertura del centro de trabajo, designación del recurso preventivo y organización preventiva, plan y posterior certificado de montaje del andamio, formación y aptitud médica de los trabajadores, entrega de EPIs, seguros, relación de subcontratas con Libro de Subcontratación, y certificado de la desconexión de la instalación de gas.

Condiciones de los medios, EPIs y formación

Las protecciones colectivas tendrán preferencia sobre las individuales y se mantendrán en correcto estado. Los EPIs dispondrán de marcado CE y se repondrán cuando pierdan sus condiciones. Todos los trabajadores recibirán información y formación preventiva, con especial atención a los trabajos en altura, en caliente y de pulido (sílice), y a la convivencia con los usuarios durante las fases de apertura.

7. Conclusión

La presente memoria define las obras de reforma del Club de Jubilados “Entrevientos” de Barañáin, de conservación y acondicionamiento, que se ajustan a la normativa urbanística y al planeamiento aplicables y cumplen el Código Técnico de la Edificación en los términos expuestos para los elementos objeto de intervención. La actuación SE CONSIDERA TÉCNICAMENTE VIABLE y conforme a derecho.

Barañáin, Agosto de 2026

Luis Berían Luna
Arquitecto
CSCAE 384070
COAVN 2757

