

Maddi Berraondo Amezqueta

D. C/San Nicolás 1. 31698 Larrasoaña, Esteribar

T. 628233481



MEMORIA VALORADA

REFORMA Y AMPLIACIÓN DEL PALACIO DE BERIOSUSO

PARCELA 8 POLÍGONO 14

BERRIOSUSO (BERRIOPLANO / BERRIOBEITI, NAVARRA)



ÍNDICE

1. DATOS GENERALES.....	4
2. ANTECEDENTES.....	4
3. OBJEO Y OBJETIVOS DE LA MEMORIA VALORADA.....	5
3.1. Objeto principal.....	5
3.2. Objetivos específicos.....	5
4. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO.....	6
5. DOCUMENTACIÓN PROYECTO DE EJECUCIÓN DE 2010.....	7
5.1. Descripción general.....	7
5.2. Documentación disponible.....	7
6. PROCESO PARTICIPATIVO.....	9
6.1. Objetivos del proceso.....	9
6.2. Metodología empleada.....	9
6.3. Resultados y conclusiones generales.....	10
6.4. Necesidades detectadas.....	10
6.5. Distribución propuesta.....	12
7. CONSULTA PRÍNCIPE DE VIANA.....	15
7.1. Propuesta planteada.....	15
7.2. Infografías.....	16
7.3. Conclusión.....	18
8. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN PROPUESTOS.....	18
8.1. Actuaciones generales propuestas.....	18
8.2. Estrategia de intervención por fases y prioriación.....	19
9. TRABAJOS REALIZADOS.....	20
9.1. Toma de datos y alcance.....	20
9.2. Planos.....	20
9.3. Modelo IFC.....	21
10. VIABILIDAD ECONÓMICA.....	22
11. ANEXOS.....	23



11.1. Proceso participativo. Informe final.....	23
11.2. Proyecto de Ejecución 2010.....	23
11.3. Planos actualizados.....	23
11.4. IFCs y Skp.....	23



1. DATOS GENERALES

PROMOTOR

Se realiza el presente encargo a petición del Ayuntamiento de Berrioplano / Berriobeitiko Udala como propietario del Palacio de Berriosuso y promotor de las obras de reforma que se quieren llevar a cabo en el edificio.

AUTORA DE LA MEMORIA

La autora de esta memoria es Maddi Berraondo Amezqueta, arquitecta colegiada Nº 5741 en la Delegación de Navarra del Colegio Oficial de Arquitectos Vasconavarro, COAVN.

2. ANTECEDENTES

El Palacio de Berriosuso está ubicado en el núcleo urbano de Berriosuso, localidad integrada en el municipio de Berrioplano. Se trata de un edificio histórico de carácter defensivo, originalmente concebido como palacio de cabo de armería en torno al siglo XVI. El inmueble cuenta con un nivel de protección integral (G1) y se reconoce como un elemento de alto valor patrimonial dentro del entorno rural de la Cuenca de Pamplona.

En la actualidad, el edificio se encuentra estructuralmente consolidado, si bien carece aún de una función concreta. Ante esta situación, se ha promovido un proceso participativo orientado a integrar las aportaciones de la ciudadanía y de los agentes locales, con el propósito de definir tanto los posibles usos futuros del palacio como su distribución interna, conciliando su relevancia histórica con las demandas socioculturales del entorno.

TRABAJOS PREVIOS

Previo a los trabajos de consolidación estructural llevados a cabo el 2010, se realizaron trabajos de rehabilitación tanto en la fachada principal (este) como en la fachada sur (torre); así como trabajos de rehabilitación de la cubierta de la torre.

PROYECTO EJECUCIÓN 2010

Entre 2010 y 2011 se ejecutaron obras de consolidación y rehabilitación estructural del Palacio de Berriosuso debido a su deterioro y a varios derribos parciales. La actuación se planteó por fases, centrándose en asegurar y proteger el edificio, integrando la torre ya rehabilitada, reconstruyendo elementos derruidos y manteniendo el carácter medieval del conjunto mediante una intervención contemporánea respetuosa. También se reforzaron estructuras, se renovaron forjados e instalaciones y se adaptó el edificio a la normativa vigente, preparándolo para futuros usos públicos.



PROCESO PARTICIPATIVO

En 2025 se desarrolló el proceso participativo “Llenamos de vida del Palacio de Berriosuso / Berriogoitiko Jauregia bizi bete”, con el objetivo de definir de forma colaborativa los futuros usos del edificio y su potencial como espacio comunitario e intergeneracional. El proceso incluyó la participación ciudadana y de agentes locales, el análisis de necesidades y la elaboración de propuestas de distribución y usos para los distintos espacios del palacio.

CONSULTA A LA SECCIÓN DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

A raíz, de las distribuciones que se acordaron tras el proceso participativo, se vio necesario actual, no solamente en el interior del edificio como se previó en un inicio, si no también en el exterior con la creación de una galería / pasillo adosada a la fachada sur del volumen norte.

Para esta consulta se han realizado una serie de infografías con la idea principal; sobre la que se ha tenido el informe favorable.

3. OBJEO Y OBJETIVOS DE LA MEMORIA VALORADA

3.1. Objeto principal

El objeto principal de esta memoria valorada es el de crear un documento base recopilatorio como marco para el Proyecto de Ejecución para la reforma del Palacio de Berriosuso, el cual el Ayuntamiento está interesado en licitar.

Alcance general de los trabajos previstos

Esta memoria trata de resumir y ordenar las diferentes informaciones de las que se dispone sobre el Palacio para facilitar el acceso a esta información tanto al Ayuntamiento para la futura licitación como a los equipos técnicos que se pretendan presentar.

Esta información recopilada no sustituye a los diferentes documentos originales, los cuales se adjuntarán en documentos anexos.

3.2. Objetivos específicos

Los objetivos específicos son los siguientes:

- Recopilar la información relevante sobre el palacio
 - Información sobre el Proyecto de Ejecución de 2010
 - Información sobre el Proceso participativo
- Realizar nuevas mediciones, planos y modelo IFC
- Realizar estudio de viabilidad de las obras que se pretenden llevar a cabo



4. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

El Palacio de Berriosuso es un edificio histórico situado en el núcleo urbano de Berriosuso, concejo perteneciente al municipio de Berrioplano. El inmueble se localiza en la calle Nuestra Señora de la Purificación nº 13, sobre una parcela de 1.326,76 m² según documentación catastral.

Se trata de un antiguo palacio de cabo de armería de origen medieval, con una volumetría compacta y dominante dentro del tejido urbano tradicional del concejo. El conjunto presenta una configuración principal desarrollada en varias alturas —planta baja, planta primera y bajo cubierta—, con cubiertas inclinadas y una implantación exenta parcialmente rodeada por espacios exteriores ajardinados y pavimentados. La edificación combina muros de mampostería y elementos de sillería, conservando el carácter histórico y representativo propio de la arquitectura palaciega rural navarra.

Actualmente, el edificio se encuentra rehabilitado estructuralmente, tras diversas actuaciones de consolidación y recuperación ejecutadas en las últimas décadas, aunque todavía carece de un uso definitivo consolidado. Su relevancia patrimonial y su posición estratégica dentro del concejo lo convierten en un elemento de referencia para futuros usos socioculturales y comunitarios.

Superficies

Tabla de superficies existentes:

Superficies Útiles		
		Sup. Útil (m ²)
P²a		
	ESPACIO 6	20,29
		20,29 m²
P¹a		
	ESPACIO 2	104,83
	ESPACIO 4	24,47
	ESPACIO 5	56,31
		185,61 m²
P^Ba		
	ACCESO	12,15
	ALMACÉN	18,1
	ASC.	2,78
	ESPACIO 1	108,16
	ESPACIO 3	24,47
	HALL	58,2
		223,86 m²



		429,76 m²
--	--	------------------

Superficie Construida	
	Sup. Cons. (m2)
PªBª	312,74
Pª1ª	290,43
Pª2ª	40,23
	643,40 m²

5. DOCUMENTACIÓN PROYECTO DE EJECUCIÓN DE 2010

5.1. Descripción general

Tras esta primera intervención y dado el mal estado del palacio de Berriosuso y algunos derribos acontecidos, entre 2010 y 2011 se realizaron obras de consolidación en las que se hizo una rehabilitación estructural.

El proyecto planteó una rehabilitación por fases, ya que el presupuesto disponible no permitía acometer la reforma completa ni definir todavía un uso para el edificio. La actuación se centró en consolidar y proteger el conjunto, especialmente tras el derrumbe parcial del muro norte, que incrementó los costes de intervención.

Entre los principales objetivos estuvieron integrar la torre ya rehabilitada, consolidar las estructuras conservadas y reconstruir las partes derruidas y la fachada principal mediante una arquitectura contemporánea respetuosa con el carácter medieval original. También se buscó mantener la imagen de casa fortificada, evitando grandes huecos y conservando los elementos característicos del edificio.

Además, se reforzó estructuralmente el conjunto, se renovaron forjados y saneamientos, y se instalaron las infraestructuras necesarias para futuros usos. Todo el edificio debía adaptarse a las normativas de entonces de accesibilidad y edificación, preparándolo para albergar en el futuro un posible uso público.

5.2. Documentación disponible

Se adjunta la documentación relativa a la licencia de obras de "Conservación y protección del Palacio de Berriosuso" redactado por Arpe Arquitecto en 2010.

Se trata de la documentación del proyecto de ejecución y, por lo tanto, previo a la ejecución de la obra. No se adjunta documentación fin de obra. Esta documentación por lo tanto, tiene varias respecto a lo realmente ejecutado puesto que el proyecto tuvo alguna modificación en el transcurso de la obra.



La modificación más significativa es el derribo de la parte de la fachada noreste del volumen norte que se pretendía mantener el un inicio. Debido al mal estado, se decidió derribarlo completamente en el transcurso de la obra.

	PLANOS
1	SITUACIÓN
2	TOPOGRÁFICO
3	EMPLAZAMIENTO
4	ESTADO PREVIO
5	DERRIBOS
6	PLANTAS DE ORDENACIÓN - PªBª
7	PLANTAS DE ORDENACIÓN - Pª1ª Y Pª2ª
8	PLANTA CUBIERTA
9	ALZADOS - 1
10	ALZADOS - 2
11	ALZADOS - 3
12	PLANTA ACOTADA - PªBª
13	PLANTA ACOTADA - Pª1ª Y Pª2ª
14	PLANOS DE ESTRUCTURAS - 1
15	PLANOS DE ESTRUCTURAS - 2
16	PLANOS DE ESTRUCTURAS - 3
17	PLANOS DE ESTRUCTURAS - 4
18	PLANOS DE ESTRUCTURAS - 5
19	PLANOS DE ESTRUCTURAS - 6
20	PLANOS DE ESTRUCTURAS - 7
21	PLANOS DE ESTRUCTURAS - 8
22	INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO
23	INSTALACIÓN DE FONTANERÍA
24	INSTALACIÓN INSTALACIÓN GAS
25	INSTALACIÓN ELECTRICIDAD - 1
26	INSTALACIÓN ELECTRICIDAD - 2
27	PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS - 1
28	PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS - 2
29	MEMORIA DE CARPINTERÍAS
30	DETALLES CONSTRUCTIVOS - 1
31	DETALLES CONSTRUCTIVOS - 2

	MEMORIAS
1	Memoria
2.1	Memoria Actividad +SI
2.2	Actividad
3.1	Instalación eléctrica en baja tension
3.2	Calculo instalación eléctrica BT
3.3	Iluminación - 1
3.4	Iluminación - 2
4.1	Abastecimiento y saneamiento
4.2	Fontanería
5.1	Gas natural
5.2	Armario de regulación
6.1	Memoria de cálculo
6.2	Resistencia al fuego de la estructura
7	Estudio geotécnico
8	Plan de Control de Calidad
9.1	Estudio gestión residuos
9.2	Plano residuos
10.1	Vidrios
10.2	Muro cortina
11	Pliego de condiciones
12.1	Presupuesto
12.2	Resumen Presupuesto



6. PROCESO PARTICIPATIVO

En 2025 se llevó a cabo un proceso participativo para definir los usos a albergar por el edificio. El proceso se llamó Llenamos de vida del Palacio de Berriosuso / Berriogoitiko Jauregia bizi bete.

El objetivo principal fue impulsar un proceso participativo para identificar las necesidades y posibles usos del Palacio de Berriosuso, elaborando de forma colaborativa un anteproyecto de reforma y reflexionando sobre su potencial como espacio intergeneracional y comunitario para Berriosuso y Berrioplano.

Entre los objetivos específicos destacaron la difusión del proceso, el fomento de la participación ciudadana y de los distintos agentes sociales, el análisis de las necesidades del municipio y del estado del edificio, la definición y priorización de futuros usos y mejoras, y el diseño participativo del anteproyecto técnico del Palacio.

Como resultado final se acordaron propuestas de usos de cada espacio recogido en una especie de anteproyecto de distribución de espacios.

6.1. Objetivos del proceso

El objetivo principal era definir de manera colaborativa el futuro uso y el anteproyecto de reforma del Palacio de Berriosuso, promoviendo además una reflexión conjunta sobre su potencial como espacio intergeneracional y comunitario para Berriosuso y Berrioplano.

Entre los objetivos específicos se encontraban informar y fomentar la participación de la ciudadanía y de los distintos agentes locales, analizar las necesidades del municipio y del propio edificio, priorizar las actuaciones a realizar, definir los futuros usos del Palacio y elaborar de forma participada el anteproyecto técnico de reforma.

6.2. Metodología empleada

Para el desarrollo del proceso participativo se plantearon distintas herramientas metodológicas orientadas a definir el marco de actuación, recoger propuestas y avanzar hacia una propuesta final para la adecuación del Palacio de Berriosuso. Entre ellas se incluyeron reuniones de coordinación, análisis técnicos y trabajo de campo, talleres participativos, estudios de viabilidad de las propuestas y acciones de difusión del proceso.

Asimismo, se llevaron a cabo reuniones de seguimiento entre el Ayuntamiento y el equipo técnico, así como un estudio del edificio y su entorno urbano. El proceso participativo se estructuró mediante seis talleres dirigidos tanto al equipo de gobierno y personal técnico municipal como a la ciudadanía, abordando aspectos como el análisis del espacio, las propuestas de uso, la priorización de actuaciones y la mejora del anteproyecto arquitectónico.



6.3. Resultados y conclusiones generales

● • ACCESIBILIDAD

Se analizó la accesibilidad del edificio y sus accesos conforme a la normativa vigente, con el objetivo de garantizar un uso inclusivo del espacio. El edificio cumplirá con las condiciones actuales de accesibilidad, salvo la segunda planta de la torre.

● • SALUBRIDAD Y CONFORT

Se estudiaron aspectos relacionados con las instalaciones, ventilación, iluminación, confort térmico y posibles patologías. Actualmente el edificio no dispone de instalaciones y no presenta patologías apreciables. Se detectó que el muro cortina orientado al oeste puede generar sobrecalentamiento y deslumbramientos, mientras que el resto de espacios cuenta con una iluminación natural adecuada. El confort final dependerá de las soluciones constructivas y distribuciones definidas en el proyecto.

● • SUPERFICIES Y USOS

Se analizaron las superficies disponibles y su adecuación a los posibles usos previstos. La configuración en forma de "L" y la estrechez de la crujía hacen que los espacios de circulación tengan gran protagonismo, reduciendo parte de la superficie útil, por lo que será necesario valorar la capacidad y funcionalidad de los espacios.

● • SEGURIDAD

Se evaluaron tanto las condiciones reales de seguridad como la percepción de la misma, verificando el cumplimiento de la normativa vigente en materia de protección contra incendios y seguridad de utilización. La consolidación estructural realizada en 2010 cumple con el CTE y la futura distribución interior se adaptará a la normativa actual.

● • EQUIPAMIENTOS

El edificio no dispone actualmente de equipamiento, salvo la previsión de ascensor y patinillos de instalaciones, por lo que este aspecto no pudo desarrollarse en profundidad en esta fase.

6.4. Necesidades detectadas

Temas en consideración

- El proceso se ha centrado en una primera fase de intervención que no contempla la ampliación del edificio
- Uno de los grandes problemas es el del espacio es la comunicación interior, y por ello se valora la creación de una pasarela hacia el sur del ala norte para poder introducir usos
- Los baños solo pueden ir ubicados junto al ascensor, en la articulación de ambas naves.



Programa de necesidades

Se agruparon en un total de 10 espacios o zonas diferentes, de las cuales se introdujeron en el palacio actual las siguientes:

● **SERVICIOS GENERALES**

- Aseos
- Punto de información
- Conserjería
- Almacén - sala instalaciones

● **PLANTA BAJA**

- Zona estancia/Zona entrada
 - Txoko café + vending
 - Espacio intergeneracional
 - Espacio para proyecciones
- Sala Formación (sup. útil aprox. 30 m²)
- Gazte Txoko (sup. útil aprox. 25 m²)
- Txiki Txoko (sup. útil aprox. 40 m²)

● **PLANTA PRIMERA**

- Sala lectura/estudio (sup. útil aprox. 60 m²)
- Sala Formación 2 (sup. útil aprox. 25 m²)
- Oficinas / Sala reuniones
 - oficina (sup. útil aprox. 20 m²)
 - oficina 2 (sup. útil aprox. 15 m²)
 - oficina 3 (sup. útil aprox. 10 m²)
 - Sala reuniones- formación (sup. útil aprox. 50 m²)

● **TODO EL PALACIO**

- Jubiloteca (uso diurno)

● **EXTERIOR**

- Porche acristalo
- Jardinería



6.5. Distribución propuesta

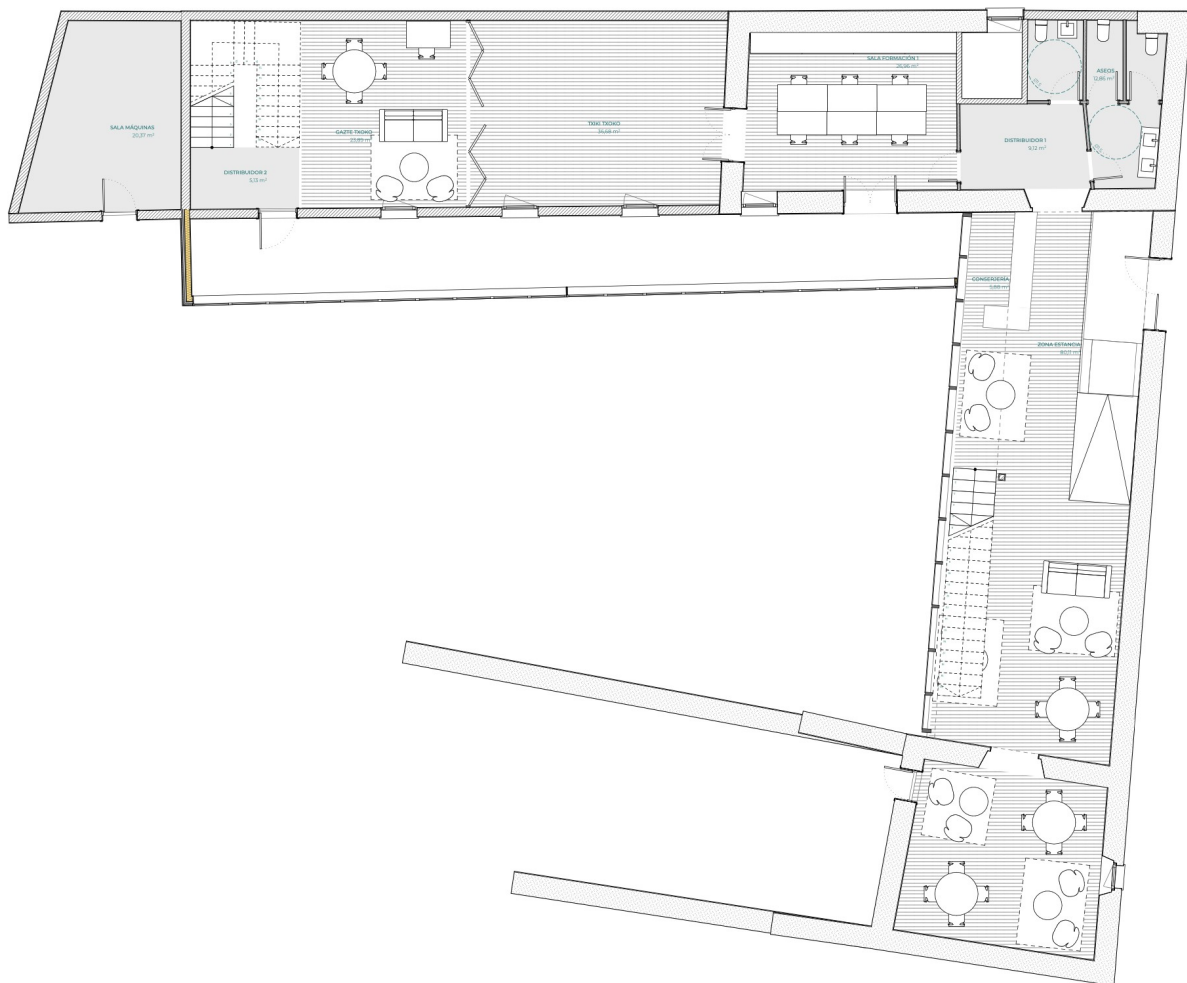
PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN

La adaptación del palacio a nuevos usos resulta compleja debido a su carácter patrimonial y defensivo, con espacios estrechos, reducidos y con poca iluminación natural. Para mejorar la circulación y funcionalidad del edificio, se propone una intervención más profunda consistente en la creación de un pasillo distribuidor anexo al ala norte, tanto en planta baja como en primera planta. Este nuevo elemento permitiría conectar todos los espacios sin atravesar salas, además de aportar mayor iluminación y funcionar como regulador térmico pasivo, actuando como invernadero en invierno y como porche en verano.



PLANTA BAJA

La planta baja incluiría un recibidor con conserjería e información municipal, aseos y ascensor. En el ala norte se ubicarían una sala de formación y los espacios de Txiki Txoko y Gazte Txoko, flexibles y unificables. En la torre se plantea una pequeña sala de proyecciones y al final del ala norte la sala de instalaciones.

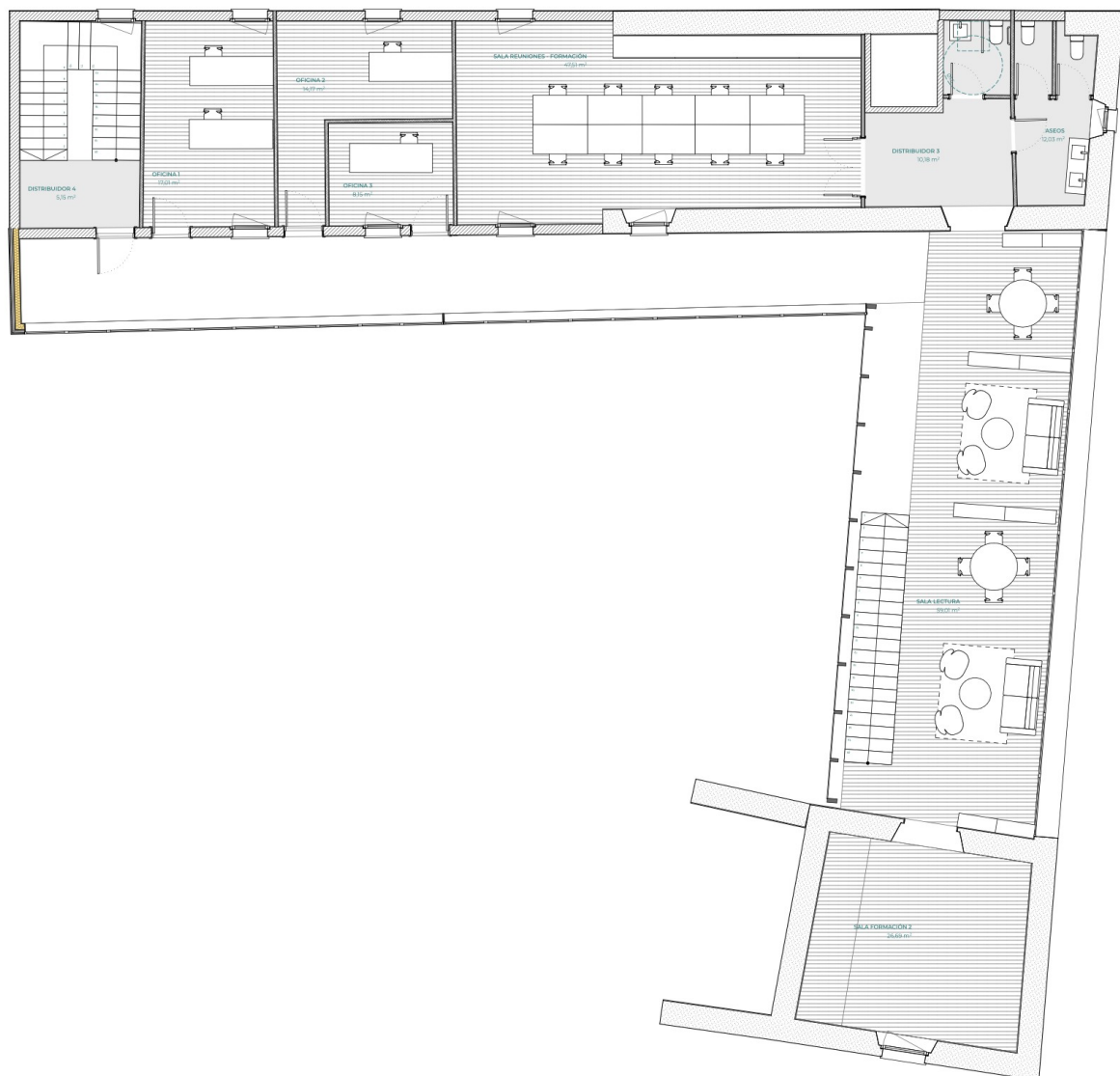




PLANTA PRIMERA

La escalera principal daría acceso a una zona abierta destinada a sala de lectura y estudio. En la torre se ubicaría una segunda sala de formación, de menor tamaño y mejor insonorizada, adecuada para ensayos o clases de música puntuales.

En el ala norte, conectadas mediante el nuevo elemento distribuidor, se localizarían tres oficinas municipales y una sala de reuniones de casi 50 m², pensada también para talleres, formaciones y reuniones de asociaciones fuera del horario administrativo.





EXTERIOR

En una segunda fase se plantea la instalación de una pérgola que cubra el patio para ampliar el espacio útil y mejorar las actividades programadas.

Además, se prevé una barra cerrable y un espacio acondicionado como patio-jardín con mobiliario exterior, apto para conciertos, cine de verano y otras actividades al aire libre.

Dado que el porche acristalado se plantea en una fase futura, no será objeto de este proyecto de ejecución.

7. CONSULTA PRÍNCIPE DE VIANA

Como se ha dicho anteriormente, Se trata de un inmueble histórico de tipología defensiva, levantado aproximadamente en el siglo XVI como palacio de cabo de armería. Cuenta con protección integral (G1) y está considerado un bien de gran relevancia patrimonial dentro del ámbito rural de la Cuenca de Pamplona.

En este contexto, plantear una intervención como la del anexo / galería para posibilitar la circulación por el exterior, requiere una consulta a la Sección de Patrimonio Arquitectónico de la Institución Príncipe de Viana.

7.1. Propuesta planteada

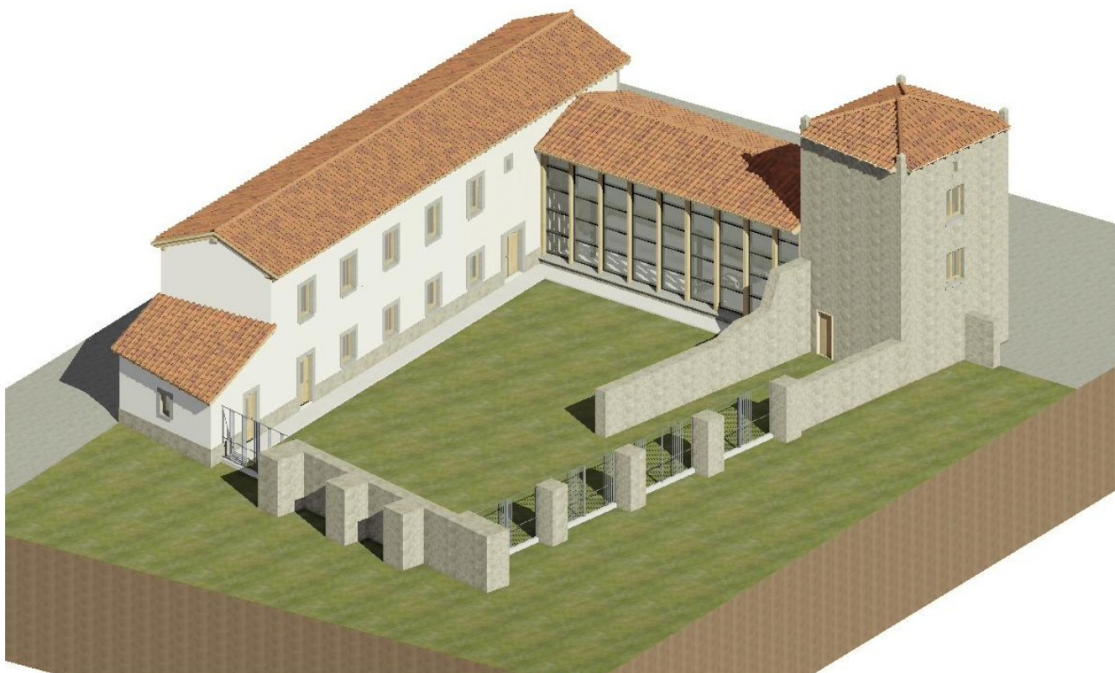
Tal y como se ha mencionado anteriormente, esta intervención propone crear un pasillo distribuidor en planta baja y primera anexo al ala norte del palacio. Este anexo, permitiría que toda la circulación fuese por ahí, sin tener que cruzar salas para poder acceder a otros espacios. El anexo se plantea como un elemento ligero y con mucha transparencia para no limitar la entrada de luz natural a las salas. También funciona como un elemento de regulación térmica en el palacio, al poder ser utilizado como estrategia pasiva de regulación de la temperatura. Este elemento, ubicado al sur, serviría como un invernadero en invierno y un porche para mitigar la entrada de sol directa en las salas en verano.

Se propone continuar tanto estética como constructivamente con el planteamiento del muro cortina del volumen este.

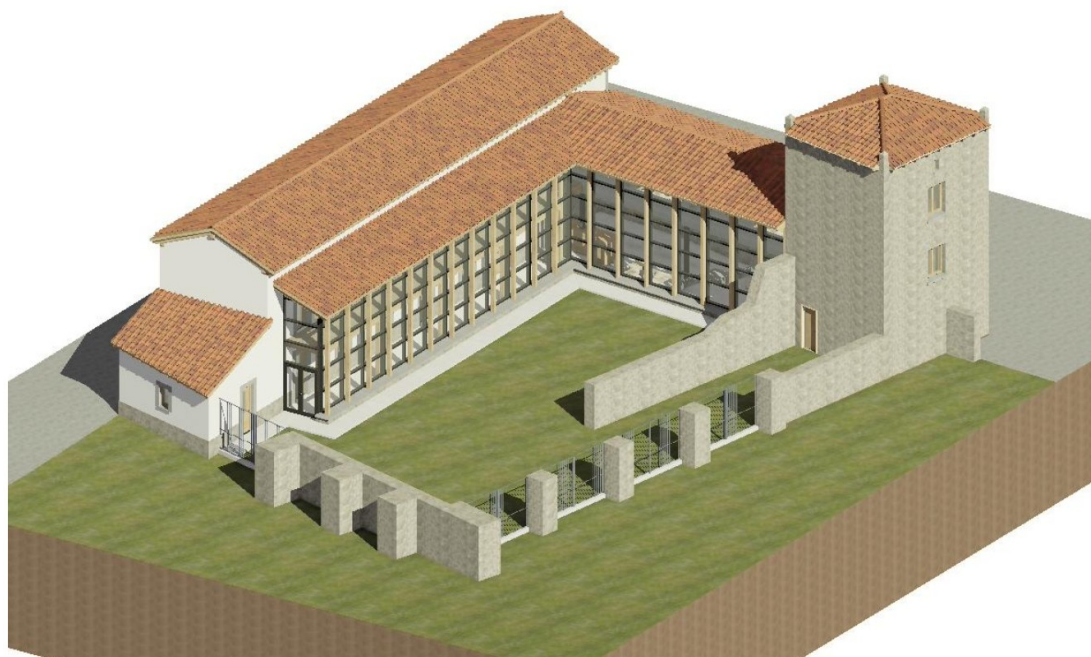


7.2. Infografías

General - Existente



General - Propuesta





Patio 2 - Existente



Patio 2 - Propuesta





7.3. Conclusión

La Sección de Patrimonio Arquitectónico, en su respuesta emitida al Ayuntamiento, manifiesta su conformidad con la propuesta presentada, aceptándola en los términos planteados.

8. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN PROPUESTOS

A excepción del anexo, se trata a grandes rasgos de una reforma interior, puesto que el edificio está consolidado estructuralmente y cuenta con todos los cerramientos exteriores ejecutados. La actuación general no interviene en el exterior de la envolvente; no obstante, para adecuarlo a los usos futuros habrá que adecuarlo energéticamente lo que conllevará actuar sobre el aislamiento existente de la envolvente. Esta actuación se plantea hacerla por el interior.

En cuanto a sistemas de instalaciones, las acometidas (eléctrica, abastecimiento, saneamiento y gas) se encuentran ejecutadas, si bien habrá que comprobar su idoneidad. Se tratará por lo tanto de diseñar nuevas instalaciones interiores.

Sin embargo, se plantea una ampliación de lo volumetría hacia el patio interior, la cual consistirá en la creación de una pasarela adosada la fachada sur del volumen norte. La propuesta inicial plantea una estructura de entramado de madera, con cerramiento de teja en cubierta, y muro cortina en fachadas (continuando el mismo sistema constructivo y estática que el muro cortina existente). En esta intervención habrá que actuar en el sistema de sustentación y estructural. Asimismo, se intervendrá en la fachada para generar entradas desde la galería a los diferentes espacios a los que sirve.

8.1. Actuaciones generales propuestas

- Adecuación energética
- Distribución y carpinterías interiores
- Pavimentación y acabados
- Protecciones frente a caídas
- Sistemas de instalaciones interiores (comprobación de acometidas)
 - Electricidad e Iluminación
 - Climatización y ventilación
 - Saneamiento y fontanería
 - Instalación contra incendios
- Ascensor
- Ampliación (Anexo a volumen norte, galería / pasillo)
- Jardinería y actuaciones en el exterior



8.2. Estrategia de intervención por fases y priorización

Según las conclusiones del proceso participativo:

En el patio exterior se plantea una pérgola acristalada cubierta, de modo que el palacio pueda verse ampliado significativamente con un gran espacio cubierto central para eventos, teatros y actuaciones culturales. Esta pérgola acristalada debería estar pensada para poder abrirse en verano, tener sistemas de sombreado para el sol y poder aprovecharla en invierno.

Mientras tanto, una barra que se pueda mantener cerrada cuando no se usa y posibilidad de organizar conciertos, cine de verano... por lo que se preve un espacio tipo patio - jardín cuidado y con mobiliario exterior para que pueda utilizarse.

Si bien, la pérgola o porche acristalado no será objeto de actuación en esta fase, se estudiará la posibilidad de instalación de una barra en las condiciones que se establecen desde el proceso participativo.



9. TRABAJOS REALIZADOS

9.1. Toma de datos y alcance

Se ha realizado una toma de mediciones y comprobaciones del estado actual del edificio.

Para ello se han cogido como base los planos del Proyecto de Ejecución de 2010, se han comprobado mediciones y se han reflejado las modificaciones y diferencias entre el proyecto y lo realmente ejecutado.

Las comprobaciones se han realizado sobre la volumetría, dimensiones de espacios interior y rasantes; no se han comprobado si las instalaciones proyectadas y las realizadas concuerdan. Por lo que el equipo técnico redactor del futuro proyecto de ejecución deberá comprobarlas. Asimismo, la redactora de esta memoria no se hace responsable de fallos o errores que puedan tener los nuevos planos, por lo que el equipo redactor tendrá que hacer las comprobaciones que considere oportunas.

Estas mediciones se han reflejado en un modelo IFC del cual se han extraído los planos.

9.2. Planos

Se adjuntan los siguientes planos tanto en formato .pdf como .dwg.

SITUACIÓN		
S01	Situación	1:1500
S02	Emplazamiento	1:300
S03	Ocupación y espacio exterior	1:150
ESTADO ACTUAL		
EA01	PªBª - Distribución	1:75
EA02	Pª1ª + Pª2ª - Distribución	1:75
EA03	PªBª - Acotada	1:75
EA04	Pª1ª + Pª2ª - Acotada	1:75
EA05	Secciones	1:75
EA06	Secciones	1:75
EA07	Alzados - E y S	1:75
EA08	Alzados - N y S	1:75
EA09	Alzado - O	1:75
EA10	Infografías exteriores -1	
EA11	Infografías exteriores - 2	
EA12	Infografías exteriores - 3	



9.3. Modelo IFC

Se ha generado un modelo IFC el cual se ha exportado en varios formatos:

- IFC (Exportación General)
 - Exportación para propósitos generales. Exporta tantos elementos paramétricos como sea posible.
 - Conversión de la geometría: Geometría extrusionada paramétrica (donde sea posible)
 - Mapeado de propiedades: Esquema IFC2x3 Estándar
 - Conversión de datos: Solo propiedades mapeadas
 - Conversión de unidades: Métrico (mm)
- IFC (Exportación Geometría exacta)
 - Exportación de todos los elementos con su geometría de representación de contorno (BREP), la cual reproduce la forma real del elemento juntamente con secciones especializadas, conexiones y operaciones de sólidos.
 - Conversión de la geometría: Geometría BREP precisa
 - Mapeado de propiedades: Esquema IFC2x3 Estándar
 - Conversión de datos: Solo propiedades mapeadas
 - Conversión de unidades: Métrico (mm)
- Sketchup versión 2016



10. VIABILIDAD ECONÓMICA

RESUMEN PRESUPUESTO GENERAL

CAPÍTULOS	RESUMEN	EUROS	%
1	ACTUACIONES PREVIAS	11.115 €	1,91
2	ALBAÑILERÍA	128.598 €	22,06
3	PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS	42.607 €	7,31
4	PINTURAS Y TRATAMIENTOS	18.525 €	3,18
5	CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN	58.686 €	10,07
6	SANEAMIENTO	5.194 €	0,89
7	FONTANERÍA	22.422 €	3,85
8	ELECTRICIDAD E ILUMINACIÓN	29.640 €	5,08
9	INSTALACIÓN CONTRA INCENDIOS	3.705 €	0,64
10	CARPINTERÍA EXTERIOR	7.410 €	1,27
11	CARPINTERIA INTERIOR	25.935 €	4,45
12	ASCENSOR	25.000 €	4,29
13	AMPLIACIÓN	117.500 €	20,15
14	MOBILIARIO	55.000 €	9,43
15	JARDINERÍA	15.000 €	2,57
16	CONTROL DE CALIDAD	1.852 €	0,32
17	GESTIÓN DE RESIDUOS	7.410 €	1,27
18	SEGURIDAD Y SALUD	7.410 €	1,27
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)		583.007 €	
	BI+GG 15 %	87.451 €	
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN DE CONTRATA (PEC)		670.458 €	
	IVA 21 %	140.796 €	
PRESUPUESTO DE CONTRATA IVA incl.		811.255 €	
HONORARIOS ARQUITECTURA		45.854 €	
	Anteproyecto 0,5 %	2.915 €	
	Proyecto Básico / Ejecución 3,0 %	17.490 €	
	Dirección de obra 3,0 %	17.490 €	
	IVA 21 %	7.958 €	
HONORARIOS DE ARQUITECTURA TÉCNICA		24.690 €	
	Dirección de ejecución de obra 3,0 %	17.490 €	
	Coordinación de Seguridad y salud 0,5 %	2.915 €	
	IVA 21 %	4.285 €	
HONORARIOS DE INGENIERÍA		7.054 €	
	Ingeniería eléctrica 0,5 %	2.915 €	
	Ingeniería HVAC 0,5 %	2.915 €	
	IVA 21 %	1.224 €	
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL		888.853 €	

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS COMA SEIS NUEVE UNO TRES OCHO SIETE NUEVE SIETE UNO



11. ANEXOS

11.1. Proceso participativo. Informe final

11.2. Proyecto de Ejecución 2010

11.3. Planos actualizados

11.4. IFCs y Skp

Maddi Berraondo Amezqueta

MAYO 2026