

MTV NUEVO CENTRO DE DÍA EN OTEIZA

AYUNTAMIENTO DE OTEIZA. ABRIL 2.025

ÍNDICE

BREVE MEMORIA DESCRIPTIVA.....	3
IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PROYECTO	3
AGENTES.....	3
OBJETO DE LA MEMORIA	3
ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	4
DESCRIPCIÓN Y ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN Y SU ENTORNO.....	6
DESCRIPCIÓN FUNCIONAL DE LA PROPUESTA.....	7
DESCRIPCIÓN TÉCNICA DE LA ACTUACIÓN.....	8
NORMATIVA GENERAL APLICABLE	11
PRESUPUESTO VALORADO	12
ANEXOS	13
CONCLUSIÓN TÉCNICA	13
ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA.....	14

BREVE MEMORIA DESCRIPTIVA

IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PROYECTO

Actuación	MTV NUEVO CENTRO DE DÍA EN OTEIZA
Objeto del proyecto	La actuación prevé la rehabilitación de la actual casa parroquial, adquirida por el Ayuntamiento de Oteiza para destinarla al uso de Centro de Día.
Situación	Oteiza, parcela catastral 38 del polígono 2. Plaza de los Fueros, 5.

AGENTES

Promotor	Ayuntamiento de Oteiza
Proyectista	Silvia Barbarin Gómez
	Arquitecta
	Arkileku, s.l.

OBJETO DE LA MEMORIA

La presente Memoria Técnica Valorada tiene por objeto definir, justificar y valorar técnicamente las obras de rehabilitación de una construcción existente en el término municipal de Oteiza para destinarla al uso de centro de Día. Esta actuación se enmarca en la estrategia del Ayuntamiento de Oteiza de dotar a su población de una infraestructura asistencial, adaptada a las necesidades actuales de la población de la comarca y en particular del municipio.

El documento tiene como finalidad servir como base técnica suficiente para concurrir a la convocatoria de subvenciones públicas promovida por el Gobierno de Navarra, conforme a la Orden Foral 20/2.025 de 11 de febrero (BON 54 de 18/03/25). En caso de concesión de la subvención, se prevé la redacción posterior de un proyecto técnico de ejecución, en el que se definirán y justificarán con carácter definitivo las soluciones constructivas, estructurales y normativas.

ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

La actuación se sitúa en la parcela catastral n.º 38 del polígono 2 del municipio de Oteiza. Se trata de una parcela situada en el casco urbano consolidado de la localidad.

La edificación se emplaza junto a la Iglesia de San Miguel y ha albergado tradicionalmente el uso de Casa Parroquial. En los últimos años se ha utilizado la planta baja y de manera periódica para la celebración litúrgica y el resto de la construcción está en desuso y en un estado de deterioro progresivo.

Es una construcción protegida por el planeamiento con grado de protección ambiental, cabiendo la intervención pretendida.



En la imagen anterior, obtenida del visor Google Maps, se grafía la ubicación de la construcción. Como puede apreciarse la construcción se emplaza perpendicularmente a la Iglesia conformando un espacio arbolado orientado al sur de tipo plaza, que consideramos interesantísimo. Es un espacio de referencia en el municipio, especialmente para las personas de mayor edad.

Además, se emplaza frente a la Casa Consistorial, que alberga, en su planta baja, el Consultorio médico.



En la imagen anterior puede verse el conjunto, a la derecha la actual casa parroquial, en el fondo la Iglesia San Miguel y delante la plaza de la iglesia, arbolada, delimitada y accesible. Se trata de un entorno amigable y seguro.

La necesidad de esta dotación de Centro de Día surge de la carencia de infraestructura asistencial municipal y de la demanda creciente del servicio. La construcción del Centro de Día de Oteiza se enmarca en un contexto alcista de los servicios de apoyo a la permanencia en el domicilio y el entorno con el objetivo de apoyar la vida independiente de las personas mayores, posibilitar la continuación de los proyectos vitales y evitar la despoblación (creando empleo, evitando que las personas mayores se vayan buscando recursos fuera de la localidad y deslocalizándolos).

Las directivas europeas en el ámbito de los cuidados de larga duración están marcando una tendencia a la promoción de recursos que posibiliten la permanencia de las personas mayores en sus entornos habituales y acerquen y hagan accesibles los servicios a través de mecanismos comunitarios. Es este el reto al que quiere sumarse el Centro de Día de Oteiza. Los estudios dicen que un 34% de las personas que necesitan cuidados se niegan a ir a una residencia, pero es que el 58% de los familiares tienen reparos ante esta opción y, también, en un 54% de los casos, hay problemas económicos que hacen inviable el ingreso en un centro de estas características.

Es decir, las personas queremos seguir viviendo en nuestras casas, pero para ello han de existir una serie de recursos de apoyo que posibiliten esta opción, un ecosistema de cuidados. Y el Centro de Día de Oteiza pretende enmarcarse en esta estrategia de recursos que facilitan que las personas continúen en su entorno.

Los objetivos del Ayuntamiento de Oteiza con este proyecto son los siguientes:

- Mantener la vida en el hogar y el arraigo.
- Ofrecer una atención profesional y personalizada a las personas usuarias.
- Potenciar la socialización y prevenir el aislamiento.
- Facilitar la rutina diaria de los familiares.
- Generar un recurso asequible.

DESCRIPCIÓN Y ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN Y SU ENTORNO

El edificio, construido en el año 1.800 según refleja el catastro, linda al sur hacia la Plaza de los Fueros (foto 1 desde la izquierda), al norte hacia un espacio ajardinado (foto 2), al oeste hacia una arteká (foto 3) y al este hacia la plaza de la Iglesia (foto 4).



Cuenta con dos accesos; el principal en el alzado sur, hacia la plaza de los Fueros, y el secundario en el alzado este hacia la plaza de la Iglesia. Se produce un cambio de cota entre las fachadas sur y este de 1,61 m, de tal forma que la plaza de la Iglesia se ubica a media altura entre las plantas baja y primera.

La construcción en la que se pretende implantar el Centro de Día se erige en plantas baja y dos alzadas, de volumetría ortogonal y dimensiones 19,2 x 11,2. La altura hasta el alero es de 7,4 m en su fachada principal y queda cubierta con un tejado en teja a cuatro aguas.

Las fachadas son de mampostería de piedra caliza de 80 cm de espesor y la construcción cuenta con un representativo balcón corrido en planta primera y un alero de madera perimetral.

Los forjados son de solivería de madera. La estructura se apoya en las fachadas este y oeste y en un machón que atraviesa la edificación en sentido norte sur.

Las carpinterías son de madera con vidrio simple. Los acabados son básicos, suelos de cerámica y lucido en paredes.

En planta baja alberga usos de almacenaje y litúrgicos (una capilla); la planta primera se destina a vivienda (no cuenta con cédula de habitabilidad) y la planta segunda es un espacio diáfano de almacenaje bajo cubierta.

La superficie construida de la edificación por plantas es de 216 m² en plantas baja y bajocubierta y 220 m² en planta primera, en total 652 m², según refleja el catastro.

El estado de la construcción es malo, no se han realizado labores de mantenimiento desde hace años y la cubierta necesita reposición integral. Los forjados son poco resistentes e incompatibles con las exigencias de carga establecidas por el CTE.

Las fachadas tienen mucho espesor, pero solo se componen de una hoja y resultan ineficientes, lo mismo que las carpinterías.

Para dar cumplimiento a la normativa de accesibilidad es necesaria la instalación de un ascensor y la sustitución de la escalera

Como hemos indicado anteriormente, se trata de un entorno urbano perfectamente accesible tanto a nivel rodado como peatonal con espacio de maniobra y aparcamiento, de tal forma que se facilitaría un acceso cómodo para las personas usuarias.

DESCRIPCIÓN FUNCIONAL DE LA PROPUESTA

Se prevé actuar en las tres plantas de la edificación, si bien la actuación podría desarrollarse por fases. Inicialmente se considera que se actuará en las plantas primera y segunda y se dejará la planta bajocubierta como un espacio de reserva.

En la planta baja se ubicará el acceso al edificio, que contará con cancela, espacio de control y guardarropa. Desde este espacio se accederá a una sala de 21 m² y a la zona del comedor, con una superficie de casi 54 m². En continuidad con el comedor se ubica el office, de 17 m², podría destinarse a la preparación de alimentos si se considerara oportuno. Cuenta con ventilación natural. Completan la planta baja el núcleo de comunicación vertical (escalera y ascensor), un aseo adaptado con ducha y los vestuarios.

En planta primera se distribuye una zona de estancia, dos salas de 40 y 50 m² respectivamente para el desarrollo de actividades, una consulta de 17 m² y otro aseo adaptado con ducha. El núcleo de comunicaciones vertical conecta ambas plantas con el acceso a la plaza a través de un espacio abierto y seguro.

De esta forma se logra una conexión de ambas plantas con la plaza de la Iglesia que se prevé como un espacio de patio al aire libre que quedaría delimitado y controlado durante el horario de funcionamiento del Centro de Día.

La planta segunda o bajocubierta se dejará diáfana y también accesible con el núcleo vertical de comunicaciones.

La superficie útil de las plantas baja y primera ascendería a 161,47 m² + 152,21 m² = 313,68 m².

El centro podría albergar a un total de 25 usuarios que serían ampliables con la ejecución de otro aseo en la planta primera (en la zona de estancia frente al ascensor) y la ampliación del comedor con la sala 3 hasta 36 usuarios.

DESCRIPCIÓN TÉCNICA DE LA ACTUACIÓN

Las actuaciones que realizar pueden estructurarse de la siguiente manera:

- ACTUACIONES SOBRE LA ENVOLVENTE
 - Muros de piedra existentes
 - Consolidación estructural de grietas.
 - Rejuntado y limpieza de juntas con mortero de cal.
 - Aislamiento térmico por interior mediante trasdosado autoportante con aislamiento.
 - Cubierta
 - Demolición completa de cubierta existente.
 - Ejecución de estructura nueva de madera laminada.
 - Colocación de aislamiento térmico de lana mineral.
 - Instalación de lámina impermeabilizante y ventilación bajo teja.
 - Instalación de teja cerámica curva en color rojizo.
 - Remates, cumbreras, aleros y canalones.
 - Carpintería exterior
 - Ampliación de huecos para mejora de las condiciones de ventilación.
 - Sustitución de carpinterías actuales por carpinterías de madera tratada con vidrios dobles con cámara (tipo bajo emisivo + control solar).
 - Sellado hermético de marcos y contornos para evitar infiltraciones.
- ACTUACIONES ESTRUCTURALES:
 - Forjados
 - Demolición de forjados antiguos.
 - Sustitución por forjados nuevos con encofrado perdido de chapa colaborante y losa de hormigón.
 - Modificación de huecos en muro central portante con refuerzo estructural.

- DISTRIBUCIONES Y ACABADOS

- Distribuciones:

- Nueva tabiquería interior mediante placas de yeso laminado y estructura metálica autoportante.
 - Todos los pasillos serán de anchura mayor a 1,2 m.

- Carpintería interior:

- De hoja batiente o correderas.
 - Materiales: Puertas de DM hidrófugo con acabado laminado HPL, marco de aluminio lacado, todas las superficies lavables.
 - Medidas mínimas: 80 cm de ancho libre y 210 cm de alto.
 - Herrajes: Manillas ergonómicas y cerraduras de condena con desbloqueo exterior en aseos, bisagras reforzadas, apertura fácil (≤ 25 N).

- Acabados en zonas húmedas

- Pavimentos antideslizantes de gres porcelánico.
 - Revestimientos verticales lisos mediante azulejo cerámico esmaltado hasta 2,10 m
 - Techos Registrables con acabados lavable.
 - Muebles y sanitarios suspendidos.
 - Aseos adaptados con barras abatibles, espacio de giro y sistemas de ayuda (alarma de tirador o pulsador bajo).

- Acabados en zonas secas

- Suelos continuos de tarima vinílica clase 33 (uso intenso).
 - Paredes lisas acabadas con pintura plástica mate lavable.
 - Rodapiés sanitarios curvos.

- INSTALACIONES Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

- Instalación térmica

- Sistema de climatización eficiente mediante aerotermia con suelo radiante/refrescante o fancoils. La unidad se colocará en espacio disponible en planta bajocubierta.
- Ventilación mecánica con recuperación de calor (VMC de doble flujo).
- Electricidad y fontanería.
 - Renovación integral de servicios.
 - Iluminación LED, uniforme, sin deslumbramientos (≥ 300 lux en zonas de actividad, ≥ 500 en lectura o consulta).
- Ascensor accesible:
 - Dimensiones de cabina 1.100 x 1.400 mm
 - Botoneras interiores y exteriores: entre 850 y 1200 mm del suelo.
 - Espejo en la pared posterior.
 - Señales sonoras y visuales obligatorias (anuncio de planta, cierre de puertas...).
 - Botón de emergencia accesible (visual, táctil y acústico).
- Domótica y tecnología asistencial
 - Control de errantes.
 - Iluminación automática por sensores de movimiento en pasillos y baños.
 - Botones de llamada de emergencia en baños y salas comunes.
 - Red wifi
- MEDIDAS COMPENSATORIAS A APLICAR
 - Contraste cromático: Se fomentará el contraste cromático con el objetivo de mejorar la orientación espacial, evitar confusiones y fomentar la autonomía.
 - Contraste entre puerta y pared: Las puertas tendrán un color claramente diferente al de las paredes (contraste mínimo de luminancia $\geq 30\%$).
 - Contraste entre puerta y suelo para personas con deterioro visual, mediante zócalo o franja inferior de color contrastado.

- Zonificación por colores: Color de puertas por área funcional (azul en zonas comunes, verde en zonas privadas, amarillo en baños).
- Marcos contrastados.
- Control de errantes: Sistema domótico de apertura con control en accesos a espacios técnicos (puertas de entrada, oficio, consulta y espacios disponibles de bajocubierta).
- Complementos visuales: señalización de espacios mediante pictogramas

NORMATIVA GENERAL APLICABLE

La presente actuación, al tratarse de una construcción de carácter dotacional por una entidad pública, se encuentra sujeta a la siguiente normativa general de aplicación:

- Decreto Foral 221/2011, de 28 de septiembre, por el que se regula el funcionamiento de los centros de día para personas mayores en Navarra
- Código Técnico de la Edificación (CTE)
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT)
- Normativa urbanística y de ordenación del territorio vigente en Navarra
- Normativa urbanística municipal
- Normativa sobre accesibilidad universal (Decreto Foral 54/2023)
- Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior
- Normativa de gestión de residuos (Ley 7/2022 y RD 105/2008)
- Ley Foral 35/2002, de ordenación del territorio y urbanismo
- Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo
- Ley Foral 17/2020, de 16 de diciembre, reguladora de las actividades con incidencia ambiental
- Decreto Foral 26/2022, de 30 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley Foral 17/2020, de 16 de diciembre, reguladora de las actividades con incidencia ambiental.

El cumplimiento de esta normativa se desarrollará íntegramente en el proyecto técnico posterior, en caso de ejecución de las obras.

PRESUPUESTO VALORADO

A continuación, se detalla el presupuesto estimado de la inversión, con desglose por capítulos y cálculo del presupuesto base de licitación en lo relativo a la ejecución de las obras:

CAPÍTULO	IMPORTE (€)	%
1 MOVIMIENTO DE TIERRAS. DEMOLICIONES	37.188,66	5,82%
2 HORMIGONES	256,78	0,04%
3 ESTRUCTURA	25.503,95	3,99%
4 CUBIERTA	85.983,80	13,45%
5 ALBAÑILERÍA	34.348,98	5,37%
6 SOLADOS Y REVESTIMIENTOS	32.675,87	5,11%
7 FONTANERÍA Y SANEAMIENTO	13.377,89	2,09%
8 CALEFACCIÓN	31.178,29	4,88%
9 ELECTRICIDAD	30.638,64	4,79%
10 INSTALACIÓN DE ENLACE	8.436,79	1,32%
11 DERIVACIONES INDIVIDUALES	1.201,67	0,19%
12 CUADROS DE PROTECCIÓN	8.420,74	1,32%
13 CUADRO SERVICIOS COMUNES	2.348,18	0,37%
14 CUADRO CLIMA	1.531,68	0,24%
15 CUADRO GENERAL CENTRO DE DÍA	3.512,74	0,55%
16 CUADRO CS Nº 1	1.027,14	0,16%
17 CANALIZACIONES Y CONDUCTORES	5.207,92	0,81%
18 MECANISMOS Y LUMINARIAS	6.505,88	1,02%
19 TIERRAS	291,89	0,05%
20 LEGALIZACIÓN INSTALACIÓN	571,75	0,09%
21 INSTALACIONES ESPECIALES	20.865,77	3,26%
22 ALARMAS ASISTENCIALES	1.937,92	0,30%
23 CONTROL ERRANTES	3.965,12	0,62%
24 CONTROL ACCESOS	3.253,95	0,51%
25 SISTEMA WIFI	1.481,53	0,23%
26 SISTEMA DE TELEFONÍA	5.888,00	0,92%
27 ELECTRÓNICA DE RED	1.439,40	0,23%
28 CABLEADO ESTRUCTURADO	2.899,86	0,45%
29 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	6.589,14	1,03%
30 EXTRACCIÓN	18.231,72	2,85%
31 CARPINTERÍA EXTERIOR	13.140,16	2,06%
32 CARPINTERÍA INTERIOR	21.857,81	3,42%
33 METALISTERÍA	1.692,17	0,26%
34 PINTURA	4.502,76	0,70%
35 VARIOS	29.534,27	4,62%
36 REVESTIMIENTO INTERIOR FACHADA	20.254,91	3,17%
37 CARPINTERÍA EXTERIOR	60.325,38	9,44%
38 ANDAMIOS Y MEDIOS AUXILIARES	10.431,88	1,63%
39 ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS	32.344,86	5,06%
40 ASCENSOR	23.973,27	3,75%

41	URBANIZACIÓN EXTERIOR	10.030,66	1,57%
42	CONTROL DE CALIDAD	1.504,60	0,24%
43	GESTIÓN DE RESIDUOS	8.451,83	1,32%
44	SEGURIDAD Y SALUD	4.513,80	0,71%
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		639.319,99	100,00%
	10% GG	63.932,00	
	6% BI	38.359,20	
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA	741.611,18	
	HONORARIOS ARQUITECTO		
	PROYECTO 6%	38.359,20	
	DIRECCIÓN DE OBRA 3,5%	22.376,20	
	HONORARIOS ARQUITECTO TÉCNICO		
	DIRECCIÓN DE OBRA 3,5%	22.376,20	
	TOTAL INVERSIÓN ANTES DE IVA	824.722,78	
	21% IVA	173.191,78	
	TOTAL INVERSIÓN IVA INCLUIDO	997.914,57	

ANEXOS

Se adjuntan como anexos:

- Anexo 1: Documentación fotográfica.
- Anexo 2: Planos

CONCLUSIÓN TÉCNICA

La actuación propuesta se presenta como una intervención viable, necesaria y plenamente justificada, tanto desde el punto de vista funcional como social. Se adapta a las necesidades del núcleo de Oteiza, mejora los servicios dotacionales del municipio y promueve un espacio necesario y de calidad.

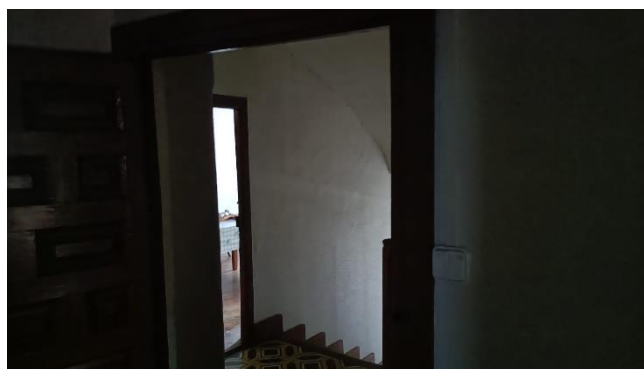
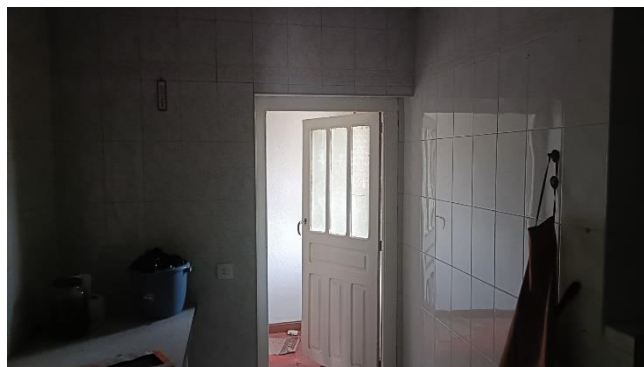
La solución técnica adoptada responde a criterios de simplicidad constructiva, durabilidad, sostenibilidad económica y adecuación a la normativa vigente. El presente documento recoge el alcance previsto de las obras, su valoración económica, y sirve como base suficiente para la tramitación de subvención, a la espera de que, en caso de resolución favorable, se redacte el correspondiente proyecto técnico de ejecución conforme a las condiciones establecidas por la administración competente.

En Pamplona.

La arquitecta

ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**PLANTA BAJA**

PLANTA PRIMERA



BAJOCUBIERTA

