

PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIO ELIZATEA

KARRIKA NAGUSIA 14
IGANTZI 31790

PROYECTO DE EJECUCIÓN

MAYO 2020



CONTENIDO

1. Memoria

- Anexo 1.** Cédula Parcelaria.
- Anexo 2.** Ficha Urbanística.
- Anexo 3.** Ficha Catálogo de Protección.
- Anexo 4.** Dossier Fotográfico.
- Anexo 5.** Certificado de Eficiencia Energética.
- Anexo 6.** Justificación DB HE0 Limitación del Consumo Energético.
- Anexo 7.** Justificación DB HE1 Limitación de la Demanda Energética.
- Anexo 8.** Justificación DB HE2 Rendimiento de las Instalaciones Térmicas.
- Anexo 9.** Justificación DB HR Protección frente al Ruido.
- Anexo 10.** Justificación DB HS3 Calidad del Aire Interior.
- Anexo 11.** Justificación DB HS4 Suministro de Agua.
- Anexo 12.** Justificación DB HS5 Evacuación de Aguas.
- Anexo 13.** Justificación DB SE Seguridad Estructural.
- Anexo 14.** Justificación DB SI Seguridad en caso de Incendio.
- Anexo 15.** Proyecto de Instalación Eléctrica en Baja Tensión.
- Anexo 16.** Proyecto de Iluminación.
- Anexo 17.** Fichas y Catálogos.

2. Pliego de Condiciones

3. Presupuesto y Mediciones

4. Plan de Control de Calidad

5. Estudio de Gestión de Residuos

6. Documentación Gráfica





MEMORIA

Contenido

1. Objeto del proyecto	4	6.4. Estructura	13
2. Agentes del proyecto	4	6.5. Fachadas	14
3. Antecedentes.....	4	6.5.1. Fachada Edificio Elizatea.....	14
4. Estado actual.....	4	6.5.2. Fachada anexo posterior	14
4.1. Descripción del entorno	4	6.6. Cubierta.....	14
4.2. Descripción del edificio.....	4	6.6.1. Cubierta edificio	14
4.3. Estructura.....	5	6.6.2. Cubierta pabellón	14
4.4. Usos actuales.....	5	6.6.3. Cubrición terraza pabellón	15
4.5. Grado de protección	5	6.7. Tabiquería y particiones interiores	15
4.6. Estado de conservación.....	6	6.7.1. Muro de media asta de ladrillo perforado	15
4.7. Superficies Estado Actual	6	6.7.2. Muro de media asta de ladrillo perforado trasdosado con aislamiento acústico	15
4.7.1. Superficies Construidas	6	6.7.3. Muro de bloque de hormigón.....	15
4.7.2. Superficies Útiles.....	7	6.7.4. Celosía de bloque de hormigón	15
5. Descripción de la intervención.....	7	6.7.5. Muro de piedra existente.....	15
5.1. Objeto de la intervención.....	7	6.7.6. Tabique y trasdosado de perfilería de acero galvanizado	15
5.2. Descripción de la propuesta	8	6.7.7. Tabique de perfilería doble de acero galvanizado	16
5.2.1. Imagen exterior y fachadas	8	6.8. Techos.....	16
5.2.2. Accesos, conexiones y circulaciones....	8	6.8.1. Forjado de madera visto.....	16
5.2.3. Comunicación vertical.....	9	6.8.2. Techo suspendido	16
5.2.4. Planta baja.....	9	6.8.3. Techo suspendido de alta resistencia contra incendios	16
5.2.5. Planta primera.....	10	6.9. Revestimientos y acabados	16
5.2.6. Planta segunda	10	6.9.1. Doble placa de yeso laminado	16
5.2.7. Planta bajocubierta y cubierta.....	10	6.9.2. Panelado de tablero contrachapado de chopo.....	17
5.3. Superficies Estado Reformado	11	6.9.3. Panelado de lamas de tablero contrachapado de chopo.....	17
5.3.1. Superficies Construidas	11	6.9.4. Tablero de chopo.....	17
5.3.2. Superficies Útiles.....	11	6.9.5. Revestimiento cerámico.....	17
6. Sistemas constructivos.....	11	6.9.6. Pavimento de piedra.....	17
6.1. Actuaciones previas y derribos	12	6.9.7. Raseo de mortero de cemento.....	17
6.1.1. Demolición de soleras	12	6.9.8. Pintura al silicato	17
6.1.2. Demolición de muros mampostería	12	6.10. Carpintería exterior.....	17
6.1.3. Demolición de forjados de entramado de madera	12	6.10.1. Puertas y ventanas acristaladas de madera en fachada.....	17
6.1.4. Demolición de cubierta de madera	12	6.10.2. Puertas y ventanas acristaladas de madera en fachada.....	18
6.1.5. Demolición de falsos techos	12	6.10.3. Ventanas en cubierta inclinada	18
6.1.6. Levantado de pavimentos	12	6.10.4. Puerta de metalistería	18
6.1.7. Demolición de muro de tapial	12	6.10.5. Ventanas plegables.....	19
6.1.8. Picado de paramentos verticales	12	6.11. Carpintería interior	19
6.1.9. Demolición de cimentación.....	12	6.11.1. Puerta de paso.....	19
6.1.10. Desmontaje de carpintería exterior....	12	6.11.2. Puertas de paso revestidas.....	19
6.1.11. Desmontaje de carpintería interior	12	6.11.3. Puertas correderas ocultas	19
6.1.12. Demolición de chimenea.....	12		
6.1.13. Desmontaje de aparato sanitario.....	12		
6.1.14. Desmontaje de instalación de cocina	13		
6.1.15. Desmontaje de instalaciones.....	13		
6.1.16. Otros	13		
6.2. Movimiento de tierras.....	13		
6.3. Cimentaciones y muros.....	13		



6.11.4. Puertas correderas	19	13.1.1. Muros en contacto con el terreno	28
6.11.5. Puertas cortafuego de una hoja.....	19	13.1.2. Suelos en contacto con el terreno	29
6.11.6. Puertas cortafuego de dos hojas.....	20	13.1.3. Fachadas	29
6.12. Escaleras	20	13.1.4. Cubiertas.....	30
6.12.1. Escalera principal E01.....	20	13.2. DB HS2 Recogida y evacuación de residuos	31
6.12.2. Escalera E02.....	21	13.3. DB HS3 Calidad del aire interior	31
6.12.3. Escalera E03.....	21	13.4. DB HS4 Suministro de agua	31
6.12.4. Escalera E04.....	21	13.5. DB HS5 Evacuación de aguas.....	31
6.12.5. Escalera E05.....	21	14. DB SE Seguridad estructural.....	31
6.13. Ascensor.....	21	15. DB SI Seguridad en caso de incendio	31
6.14. Montacargas	22	16. DB SUA Seguridad de utilización y accesibilidad	31
6.15. Metalistería	22	16.1. DB SUA 1 Seguridad frente al riesgo de caídas.....	32
6.15.1. Suplemento de barandillas	22	16.1.1. Resbaladicidad de los suelos.....	32
6.15.2. Revestimiento de acero inoxidable....	22	16.1.2. Discontinuidades en el pavimento	32
6.15.3. Revestimiento de conductos.....	22	16.1.3. Desniveles.....	32
6.15.4. Revestimiento de pilar.....	22	16.1.4. Escaleras y rampas	32
6.16. Elementos de mobiliario	22	16.1.5. Limpieza de los acristalamientos exteriores	33
6.16.1. Botellero en bar	22	16.2. DB SUA 2 Seguridad frente al riesgo de impacto o atrapamiento.....	33
6.16.2. Barra en bar	23	16.2.1. Impacto con elementos fijos	33
6.16.3. Estanterías en bar.....	23	16.2.2. Impacto con elementos practicables	33
6.16.4. Banco exterior de hormigón.....	23	16.2.3. Impacto con elementos frágiles.....	33
6.16.5. Banco exterior de madera.....	23	16.2.4. Impacto con elementos insuficientemente perceptibles.....	33
7. Instalaciones	23	16.2.5. Atrapamiento	33
7.1. Instalación de fontanería.....	23	16.3. DB SUA 3 Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento	33
7.2. Instalación de saneamiento.....	24	16.4. DB SUA 4 Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada	33
7.3. Instalación eléctrica.....	24	16.5. DB SUA 5 Seguridad frente al riesgo causado por situaciones de alta ocupación	34
7.4. Instalación de climatización.....	24	16.6. DB SUA 6 Seguridad frente al riesgo de ahogamiento	34
7.5. Instalación contra incendios	24	16.7. DB SUA 7 Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento	34
7.6. Instalación de ventilación	24	16.8. DB SUA 8 Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo.....	34
8. Normativa de aplicación	24	16.9. DB SUA 9 Accesibilidad.....	34
9. Justificación urbanística	25	16.9.1. Condiciones funcionales.....	34
10. Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE).....	26	16.9.2. Información y señalización	35
11. DB HE Limitación de la demanda energética ...	27	16.9.3. Itinerario accesible.....	35
11.1. DB HE0	27	16.9.4. Ascensor accesible.....	35
11.2. DB HE1 Limitación de la demanda energética	27	16.9.5. Mecanismos accesibles.....	35
11.3. DB HE2 Rendimiento de las instalaciones térmicas.....	27	16.9.6. Servicios higiénicos accesibles	35
11.4. DB HE3 Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación	27	17. Reglamento de Ordenación de Restaurantes y	
11.5. DB HE4 Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria	27		
11.6. DB HE5 Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica.....	28		
12. DB HR Protección contra el ruido.....	28		
13. DB HS Salubridad.....	28		
13.1. DB HS1 Protección frente a la humedad ..	28		

26/05/2020

VISADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOEN ELKARGO OFIZIALA
DELEGACIÓN EN NAVARRA



Cafeterías	36
17.1. Ámbito de aplicación.....	36
17.2. Requisitos técnicos	36

Anexo 1. Cédula Parcelaria.

Anexo 2. Ficha Urbanística.

Anexo 3. Ficha Catálogo de Protección.

Anexo 4. Dossier Fotográfico.

Anexo 5. Certificado de Eficiencia Energética.

Anexo 6. Justificación DB HE0 Limitación del Consumo Energético.

Anexo 7. Justificación DB HE1 Limitación de la Demanda Energética.

Anexo 8. Justificación DB HE2 Rendimiento de las Instalaciones Térmicas.

Anexo 9. Justificación DB HR Protección frente al Ruido.

Anexo 10. Justificación DB HS3 Calidad del Aire Interior.

Anexo 11. Justificación DB HS4 Suministro de Agua.

Anexo 12. Justificación DB HS5 Evacuación de Aguas.

Anexo 13. Justificación DB SE Seguridad Estructural.

Anexo 14. Justificación DB SI Seguridad en caso de Incendio.

Anexo 15. Proyecto de Instalación Eléctrica en Baja Tensión.

Anexo 16. Proyecto de Iluminación.

Anexo 17. Fichas y Catálogos.



1. Objeto del proyecto

El presente documento tiene por objeto la descripción y definición de los aspectos técnicos y constructivos del Proyecto de Ampliación de Rehabilitación del Edificio Elizatea, situado Karrika Nagusia 14 del municipio de Igantzi (Navarra).

El presente documento tiene carácter de Proyecto de Ejecución.

2. Agentes del proyecto

Son autores del presente proyecto los Arquitectos Raul Montero Martínez, Arquitecto colegiado número 3812 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro (COAVN) y Número de Identificación Fiscal (NIF) 44 620 432 H, y Emilio Pardo Rivacoba, Arquitecto colegiado número 4124 del COAVN, y NIF 16 060 644 C.

Es promotor del proyecto el Ayuntamiento de Igantzi, con CIF P3125900E.

En la redacción del proyecto han participado los siguientes agentes.

- Wilder Eduardo Cano Huanay. Arquitecto.
- Amaia Garayoa Elorz. Arquitecta.
- Área Gestión Ingeniería. Instalaciones.
- Luis Saldaña Goñi. Estructura.

3. Antecedentes

En agosto de 2019 tiene lugar el Procedimiento Simplificado para la Contratación de Redacción de Proyecto y Dirección Facultativa de la Rehabilitación del Edificio Elizatea de Igantzi.

En la convocatoria de la Licitación participa como asesor la empresa pública Nasuvinsa, cuyo anteproyecto sirve como Pliego de Condiciones Técnicas.

En septiembre de 2019 resulta Adjudicatario el equipo RUE Arquitectos, compuesto por Raul Montero Martínez y Emilio Pardo Rivacoba.

En enero de 2020 tiene lugar la firma del Contrato y el Pliego de Condiciones correspondiente.

4. Estado actual

4.1. Descripción del entorno

El Edificio Elizatea se encuentra en el Centro de la Villa de Igantzi (Navarra), siendo parte del conjunto formado por el edificio del Ayuntamiento, la Iglesia de San Miguel Arcángel, y el Frontón Municipal, construcción a la que se encuentra adosada, entorno éste conocido como Plaza de los Fueros.

El proyecto se ubica dentro de la Parcela 51 del Polígono 1 de Igantzi.

Dentro del Anexo 1 a la presente memoria se adjunta la Cédula Parcelaria de la Parcela.

4.2. Descripción del edificio

El Edificio Elizatea fue levantado en el siglo XIX como nueva sede del ayuntamiento de la villa junto con el frontón, función que ha mantenido hasta la rehabilitación del antiguo ayuntamiento para devolver al mismo la sede de la casa consistorial en el año 2008.

En la actualidad el Edificio Elizatea acoge el Restaurante La Villa, nombre por el que también es conocido el edificio.

Se trata de una construcción de unos 150 m² de superficie construida de planta baja más dos más bajocubierta.

El edificio presenta una composición de estilo neoclásico con huecos verticales bien alineados hacia las fachadas este y sur, con el acceso principal situado sobre el eje de esta última.

La fachada está terminada en enlucido de cal, con cadenas de sillares marcando las esquinas, cornisas de piedra marcando los forjados, y encintados de piedra en torno a los huecos.

La fachada oeste está tapada por el frontis del frontón, mientras que la fachada norte, que da a una zona ajardinada de unos 150 m² y situada contra terreno, carece de la composición limpia y ordenada del resto del edificio, con huecos de distinto calibre abiertos según la necesidad.

Dicha fachada norte cuenta además con un anexo adosado de dos plantas con acceso desde los descansillos de la escalera que contiene los aseos del edificio.



Los huecos, de proporción vertical y con unas dimensiones aproximadas de 140 cm de ancho por 240 cm de alto, están rodeados por cercos de piedra de unos 15 cm de espesor ligeramente resaltados del plano de fachada.

Estos encintados de piedra quedan desvirtuados por la alteración del enlucido de cal, que desdibuja la composición original para darle un aire más rústico alejado del espíritu de la construcción original.

Los huecos, de dos hojas practicables que arrancan del suelo interior, están protegidos por barandillas de forja.

La fachada sur cuenta con un balcón en planta segunda de casi 4 metros de largo con subestructura, barandilla y tornapuntas de forja, y solado de madera.

Las carpinterías de madera de las fachadas sur y este presentan un diseño excesivamente recargado y kitsch que desmerecen la composición original limpia y sobria del edificio objeto de proyecto.

La fachada principal, orientada al sur, presenta una ventana minúscula y vertical a modo de tronera para ventilar el interior.

Dicha fachada sur tiene adosado un poyo continuo a modo de banco, bastante utilizado por los vecinos de la villa, especialmente en fiestas.

La cubierta consta de tres faldones inclinados con pendiente en torno al 40%, terminada en teja cerámica mixta.

La cubierta ha sido objeto de obra de rehabilitación en el año 2011, comprendiendo el conjunto de solivería de madera, tablero y cubrición de teja.

4.3. Estructura

La estructura principal del edificio está compuesta por muros de carga perimetrales de piedra y albañilería de espesor comprendido entre 50 y 70 cm.

Dos pórticos intermedios compuestos por pilares y vigas de madera dividen el edificio en tres crujías, en correspondencia con las tres líneas de huecos de la fachada principal.

Los forjados de las distintas plantas están formados por entramado de madera a base de solivos perpendiculares a los pórticos, soportando la tarima de madera de cada planta.

La escalera está situada en el centro de la fachada norte, conformada por estructura a base de zancas de madera y pies derechos de madera reforzando la tabiquería.

El nivel de bajocubierta está soportado por dos cerchas de madera sobre los pórticos estructurales principales, cuyo cordón inferior soporta el piso del forjado, mientras el cordón superior aguanta el tablero de cubierta.

La estructura de madera de la cubierta, compuesta por dos cerchas, viga cumbreira, pares intermedios, vigas diagonales, y enanos de madera, resulta tipológicamente muy interesante.

4.4. Usos actuales

En la actualidad el edificio acoge en planta baja y primera la actividad hostelera del Restaurante La Villa, con el bar en planta baja y la cocina y el comedor en planta primera, y una serie de almacenes con cámaras frigoríficas y compartimentos auxiliares dispersos entre ambos niveles.

La cocina de planta primera se sitúa sobre un firme de estructura mixta compuesta por vigas de perfiles de acero y forjado unidireccional de hormigón armado.

La planta segunda, en desuso a día de hoy, acoge el antiguo Salón de Plenos y Despacho de Alcaldía, así como una serie de dependencias auxiliares y almacenes.

La planta de bajocubierta, en la que se puede ver la estructura formada por pilares, cerchas, viga cumbreira, pares, cavios, tornapuntas y enanos de madera, está destinada a su uso como almacén.

El edificio carece de ascensor a día de hoy.

El jardín posterior está vinculado actualmente a la explotación del Restaurante La Villa, habilitado como comedor exterior.

Del arbolado de este pequeño jardín destaca un plátano situado en el centro de considerable porte.

4.5. Grado de protección

Dentro del Anexo 3 a la presente memoria se adjunta la Ficha número 5 del Catálogo de Protección de la Edificación del Plan General Municipal de Igantzi.

El Edificio Elizatea objeto de proyecto se encuentra protegido con Grado 2, destacando como elementos



singulares alero, balcones, cadena de sillares, cadenas de esquina, cintas, dinteles, forja, imposta lisa, impostas, jabalcones, portada lateral, portadas, recercado de huecos, recercado sillar, y ventanas.

Del estado de conservación se destaca en la ficha la alteración que supone la eliminación del enlucido de fachada en torno a los huecos, desdibujando la composición original.

Así mismo, en conversación mantenida por el equipo redactor con Príncipe de Viana, institución responsable de la conservación del patrimonio en Navarra, en torno a la actuación propuesta desde el anteproyecto presentado en el proceso de licitación, se han hecho las siguientes consideraciones respecto a las cualidades morfológicas actuales del edificio.

- Estado alterado de los encintados de piedra en las fachadas principal (sur) y lateral (este).
- Inadecuación del añadido adosado en la fachada posterior (norte) del edificio.
- Inadecuación de la fachada posterior (norte), desaplomada y carente de composición.
- Inadecuación del poyo de piedra continuo de la fachada principal (sur).
- Inadecuación de las actuales carpinterías de madera, con un despiece excesivo.

4.6. Estado de conservación

A partir del trabajo de campo, de las labores de levantamiento de estado actual y medición del edificio objeto de proyecto, así como de las diversas catas realizadas, se ha podido profundizar en el conocimiento del edificio, y estimar el estado de conservación de sus elementos más significativos a efectos de rehabilitación.

Este análisis se ha centrado fundamentalmente en los principales elementos constitutivos a mantener en el edificio.

- Muros de sillería, interiores y de fachada.
- Revestimientos de fachada y carpinterías.
- Estructura principal de madera, compuesta por pilares y vigas.
- Estructura secundaria de madera, compuesta por solivería y tarimas.

- Cubierta inclinada.

Los muros de sillería de piedra y albañilería, de espesores considerables comprendidos entre 50 y 70 cm, se observan en buen estado, no apreciándose agrietamientos o problemas de asiento en los mismos.

Los revestimientos de las fachadas principal (sur) y lateral (este) presentan buen aspecto.

No así la fachada posterior (norte), en peor estado de conservación debido a una construcción más pobre y heterogénea, y al efecto de una orientación más expuesta a vientos, precipitaciones y humedad, su situación contra terreno, presentando musgos, desconchones y fisuras y agrietamientos leves.

Más allá de las cualidades morfológicas, ya comentadas, las carpinterías de madera existentes en la actualidad difícilmente cumplirían con las exigencias de confort y aislamiento térmico actuales.

La estructura principal de madera arranca desde el forjado de planta primera, apoyando sobre los muros de carga de planta baja para protegerse del ataque de la humedad.

Consta de postes y vigas de madera de dimensiones comprendidas entre 25 y 35 cm de alto y ancho, y pese al deterioro lógico ocasionado por el paso del tiempo, la deformación, la fatiga, y el ataque de agentes biológicos, se considera apta para el servicio solicitado gracias a la generosidad de sus secciones.

La estructura secundaria de madera, compuesta fundamentalmente por solivos de unos 15 x 15 cm de sección y tarima de madera de diversos espesores y despieces, se encuentra más debilitada, con zonas con la seguridad claramente comprometida para alojar un uso público a día de hoy.

La cubierta, rehabilitada en 2011, se considera en condiciones adecuadas respecto a impermeabilidad, con la duda en cuanto a aislamiento térmico, al no haber tenido acceso al proyecto técnico.

4.7. Superficies Estado Actual

4.7.1. Superficies Construidas

Según la Cédula Parcelaria, las Superficies Construidas son las siguientes.

Tabla 1. Superficies Construidas del Estado Actual.



CONSTRUCCIÓN	m2
Edificio Elizatea	512,39
Anexo posterior	12,10
TOTAL	524,49

4.7.2. Superficies Útiles

En la siguiente tabla se desglosan las Superficies Útiles del edificio en su estado actual.

Tabla 2. Superficies Útiles del Estado Actual, en m2.

PLANTA BAJA	m2
01 Almacén	41,03
02 Bar	28,81
03 Vestíbulo	16,01
04 Almacén 1	13,59
05 Almacén 2	15,92
06 Escalera	6,60
TOTAL PLANTA BAJA	121,95

PLANTA PRIMERA	m2
07 Comedor	67,83
08 Almacén	13,74
09 Almacén	5,19
10 Almacén	4,83
11 Cocina	22,33
12 Pasillo	7,77
13 Escalera	9,51
14 Aseo Jardín	2,58
TOTAL PLANTA PRIMERA	136,94

PLANTA SEGUNDA	m2
15 Dependencia	16,35
16 Antiguo Despacho Alcaldía	20,96
17 Antiguo Salón Plenos	48,44
18 Almacén	3,72
19 Cuarto de Baño	3,03
20 Dependencia	15,22
21 Almacenamiento	4,56
22 Vestíbulo	1,64
23 Pasillo	6,95
24 Escalera	12,82
25 Aseo	3,67
Total Planta Segunda Interior	137,36

26 Balcón (*)	2,82
Total Planta Segunda Exterior	1,41

(*) Superficie exterior contabiliza al 50%.

TOTAL PLANTA SEGUNDA	138,77
-----------------------------	---------------

BAJOCUBIERTA	m2
27 Bajocubierta	67,59
28 Sala conductos ventilación	3,65
29 Escalera	12,17
TOTAL BAJOCUBIERTA	83,42

TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	481,08
------------------------------	---------------

5. Descripción de la intervención

La intervención objeto de proyecto busca dar respuesta al programa de necesidades y requisitos enunciados en los Pliegos de Condiciones del procedimiento de contratación, así como a diversas consideraciones expresadas por el Promotor (Ayuntamiento de Igantzi) con posterioridad a dicho procedimiento.

5.1. Objeto de la intervención

La intervención objeto de proyecto tiene los siguientes objetivos.

- Integración urbana.

Actuaciones de mejora en la integración, condiciones de accesibilidad y conexiones del edificio y su parcela respecto al entorno, fundamentalmente el ámbito de Plaza de los Fueros y el jardín posterior.

Dinamización y potenciación del ámbito de Plaza de los Fueros como espacio central e identitario dentro del municipio de Igantzi.

- Rehabilitación y puesta en valor del Edificio Elizatea.

Actuaciones de reparación de elementos deteriorados por efecto del paso del tiempo, el uso y la severidad climática, como la estructura de madera, el solado de planta baja, carpinterías exteriores, etc.

Eliminación o subsanación de añadidos y actuaciones degradantes e inadecuadas habidas a lo largo de la vida del edificio, como el volumen



posterior de cuartos de aseo del jardín posterior, la fachada norte, o el poyo de piedra de la fachada sur.

Potenciación y puesta en valor de los valores tipológicos más significativos del edificio, como las fachadas sur y este, incluyendo huecos y cornisas, la estructura de madera, o los muros de mampostería de piedra.

Recomposición de la fachada trasera (norte), claramente desfigurada y degradada como consecuencia de las distintas actuaciones y reformas habidas con el tiempo y de su orientación.

- Nuevo programa.

Adaptación del edificio para su nuevo uso, destinado a un programa mixto de tipo cultural y hostelero, de acuerdo con el programa de necesidades proporcionado desde las bases del concurso.

Adaptación del edificio y el conjunto de instalaciones a la normativa vigente.

5.2. Descripción de la propuesta

El nuevo Edificio Elizatea acogerá tres actividades.

- Servicios generales.

Situados en planta baja, consta de vestíbulo general, un salón multiusos para reuniones, y una serie de almacenes y locales de instalaciones comunes para el resto de las actividades.

- Restaurante-bar La Villa.

En planta primera se situará el nuevo restaurante La Villa, de titularidad pública y explotado mediante concesión.

- Sociedad Biltoki.

En la planta segunda se situará la nueva sede de la Sociedad Biltoki de Igantzi.

Se considera que cada una de estas actividades funciona de forma autónoma, compartiendo eso sí una serie de servicios generales.

5.2.1. Imagen exterior y fachadas

Exteriormente el Edificio Elizatea mantendrá su carácter y aspecto originales, remarcando la composición limpia y ordenada de las fachadas

principal (sur) y lateral (este).

En estas fachadas las actuaciones consisten en los siguientes aspectos.

- Nuevo enfoscado de las fachadas, remarcando la geometría original de las cornisas, sillares en esquina y encintados de los huecos originales, de piedra caliza.
- Eliminación del poyo de piedra adosado a la fachada principal (sur).
- Apertura de sendos huecos laterales en planta baja a ambos lados del acceso principal al edificio, alineados con los huecos de las plantas superiores.
- Sustitución de las carpinterías exteriores por unas nuevas de madera, con prestaciones y características acordes a normativa.
- Cepillado y saneado de elementos de metalistería y forja tales como barandillas, jabalcones y herrajes.

La fachada posterior (norte) será totalmente reelaborada, reinterpretando para ello la sobria composición original del edificio, su arquitectura, y la paleta de materiales, con un lenguaje más moderno y abstracto, devolviéndole así la dignidad que hace tiempo ha perdido.

La actuación en esta fachada comprende los siguientes aspectos.

- Demolición del volumen anexo que contiene los actuales aseos del edificio.
- Eliminación de los pequeños huecos pequeños y desordenados en esta fachada.
- Apertura de nuevos huecos más amplios y alineados, y del nuevo acceso al edificio desde el jardín posterior.
- Estos nuevos huecos se significan y relacionan con un encintado pétreo, ejecutado en hormigón, en correspondencia con los de las fachadas sur y este.
- Volumen adosado del pabellón posterior, construcción auxiliar que comprende nivel de semisótano a cota de planta baja del edificio, y terraza cubierta en el nivel superior a cota de planta primera del edificio.

5.2.2. Accesos, conexiones y circulaciones

El Edificio Elizatea mantendrá su acceso principal en



la misma posición que originalmente, esto es, en el centro de la fachada principal (sur).

Dado que una de las premisas del proyecto es potenciar la relación del edificio con el jardín posterior, se sitúa un segundo acceso al edificio desde el centro de la fachada posterior (norte), desde el jardín, y junto al núcleo de comunicación vertical.

Estos dos accesos, principal (sur) y posterior (norte), dan lugar a un eje norte-sur en planta baja, un pasillo de dimensiones generosas que puede servir a los usuarios como vestíbulo, proporcionando la necesaria transición exterior-interior, y punto de encuentro.

Desde el proyecto se propone sustituir el poyo de piedra adosado a la fachada principal (sur) por tres bancos exentos próximos al edificio, aprovechando el ensanchamiento de la acera.

El diseño de estos bancos mantiene el carácter longitudinal, prismático y pétreo del poyo actual.

El jardín posterior tendrá un nuevo acceso exterior y escalonado desde el este, que lleva a la entrada posterior (norte) del edificio.

Este acceso se integra en una plataforma de piedra que relaciona el nivel de calle, con el nivel del jardín, y con el acceso posterior (norte) del edificio.

El pabellón posterior se propone como un volumen de poca entidad que no compite con el edificio principal, quedando semienterrada la planta baja y protegiendo la terraza con una cubierta ligera, y atenuando su presencia con una celosía de madera.

La terraza del pabellón posterior queda comunicada con el jardín con unas escaleras exteriores,

El proyecto consigue el propósito de mantener el plátano del jardín posterior como un elemento vinculado a la historia del edificio.

5.2.3. Comunicación vertical

El núcleo de comunicación vertical se sitúa en el centro de la fachada posterior (norte), junto al acceso posterior y comprendido entre los dos pórticos estructurales interiores del edificio, coincidiendo prácticamente con su ubicación actual.

El núcleo de comunicación vertical consta de escalera y ascensor, cumpliendo ambos la normativa de aplicación en cuanto a seguridad e incendios,

En planta baja este núcleo de comunicación vertical se abre al vestíbulo del edificio, cerrando la caja del ascensor con vidrio, para reforzar y evitar que obstaculice la relación y conexión entre los dos accesos, principal (sur) y posterior (norte).

En las plantas superiores, primera y segunda, la escalera y el ascensor constituyen un núcleo de escalera protegida, necesario para la compartimentación de los sectores de incendio que constituyen cada una de las actividades que acogerá el edificio.

El ascensor conectará la planta baja, la entreplanta a cota del jardín posterior, la planta primera y la planta segunda, sin llegar a la planta de bajocubierta.

De esta forma, con el ascensor se resuelve el recorrido accesible al jardín posterior.

La escalera propiamente dicha se muestra como un elemento diáfano y ligero de madera, en consonancia con el entramado estructural del edificio original.

En proyecto se prevé así mismo la comunicación vertical directa del restaurante en planta primera con el almacén de planta baja mediante una escalera interna de uso restringido, y una instalación de montaplatos entre uno y otro.

5.2.4. Planta baja

La planta baja está destinada al acceso y a los servicios generales del edificio, ocupando también la planta de semisótano del nuevo pabellón posterior hacia el norte.

El programa se dispone en torno al pasillo que comunica el acceso principal (sur) con el acceso posterior (norte), junto al cual se sitúa el núcleo de comunicación vertical.

La amplitud de este pasillo permite acoger otros usos, como punto de encuentro, tablón de anuncios, pequeñas exposiciones, o antesala de la sala de reuniones.

El suelo del pasillo se pavimenta en piedra como la urbanización

Hacia la fachada lateral (este) se dispone la sala de reuniones, una sala polivalente de unos 30 m² que se puede emplear para distintos tipos de actos, públicos o privados, tales como reuniones, proyecciones, o cursos.



La sala de reuniones cuenta con un cuarto de aseo y un pequeño almacén de apoyo.

Hacia la fachada del frontón (oeste) se disponen una serie de almacenes y locales vinculados a las distintas actividades que se concentran en el edificio.

El almacén más importante es el del Restaurante La Villa, dispuesto en tres ámbitos y situado en parte en el semisótano del pabellón posterior, con una superficie total de unos 36 m², y comunicado directamente con la cocina de planta primera mediante escalera de uso interno y montaplatos.

El almacén de la Sociedad Biltoki, de unos 11 m², tiene acceso directo desde el exterior.

El almacén del Grupo de Danza se sitúa junto al núcleo de comunicación vertical.

En el extremo norte del pabellón posterior se encuentra la sala de instalaciones, con ventilación natural directa del exterior, en la cual se ubican las unidades exteriores de la instalación de aerotermia.

5.2.5. Planta primera

En la planta primera se ubica el nuevo Restaurante La Villa, con dos accesos independientes a la zona de bar (unos 25 m²) y al comedor del restaurante (unos 47 m²).

Ambos espacios están conectados con la cocina, de unos 20 m², que a su vez está conectada con el almacén de planta baja a través de una escalera de uso interno y de la instalación de montaplatos.

La zona del bar se extiende a través de la terraza superior del pabellón posterior sobre el jardín, con una superficie exterior de unos 36 m².

Los aseos del bar y el restaurante tienen acceso desde el rellano de la planta.

En el bar y en el comedor la estructura de entramado de madera del techo queda vista, mientras en el núcleo de comunicación vertical y en la cocina se bajan los techos para permitir el paso de instalaciones.

Los paramentos verticales del bar y el comedor se revisten de tablero de madera perforado sobre paneles de aislamiento de lana mineral para proporcionar el adecuado confort acústico.

Las nuevas carpinterías exteriores de madera tienen

unos despieces más esenciales que los actuales, aumentando la sensación de luminosidad y potenciando la relación con el exterior.

En cocina y aseos se alicatan paredes y suelos con baldosa cerámica.

5.2.6. Planta segunda

En la planta segunda se ubica la nueva sede de la Sociedad Biltoki de Igantzi, que consta de un gran comedor en L de unos 74 m², con una zona de cocina abierta a dicho comedor de unos 20 m², que cuenta además con una despensa de unos 6 m².

El acceso a los aseos de la sociedad acceso se realiza desde el comedor.

Las dos cerchas de madera de la bajocubierta y la cubierta del edificio quedan abiertas al gran espacio del comedor, incrementando notablemente la altura libre de la planta y la sensación de amplitud, y mostrando la estructura de madera con toda su plasticidad.

En consonancia con la planta primera, los revestimientos del comedor de la sociedad se empanelan de tablero de madera perforado sobre paneles de aislamiento de lana mineral.

Las carpinterías exteriores de madera también son las mismas que en planta primera.

En cocina, despensa y aseos se alicatan paredes y suelos con baldosa cerámica.

5.2.7. Planta bajocubierta y cubierta

La planta de bajocubierta, de acceso restringido, presenta acceso únicamente por escalera, ante la dificultad técnica de llegar con el ascensor sin comprometer la imagen exterior del edificio.

Dicha planta de bajocubierta, de sección abuhardillada, cuenta con una zona central disponible de unos 20 m² destinada a mantenimiento y limpieza, equipada con una instalación de aseo.

En bajocubierta se ubica, así mismo, un local de instalaciones que recoge los conductos de ventilación y extracción de las actividades de las plantas inferiores.

Desde proyecto se plantea mantener la cubierta del edificio, reformada en 2011, ya que parece que se observa en buen estado de mantenimiento.



No obstante, se prevé una partida en presupuesto de repaso y reparación de la terminación de teja cerámica.

Se sustituirán los canalones y bajantes de recogida de aguas pluviales actuales por otros nuevos.

Se prevé así mismo la colocación de aislamiento térmico bajo cubierta, entre los cabios de madera, mejorando así el buen comportamiento pasivo del edificio.

5.3. Superficies Estado Reformado

5.3.1. Superficies Construidas

En la siguiente tabla se detallan las Superficies Construidas del Estado Reformado.

Tabla 3. Superficies Construidas de Estado Reformado.

CONSTRUCCIÓN	m2
Edificio Elizatea	512,39
Pabellón posterior semisótano (1)	37,26
Pabellón posterior terraza (2)	37,26
TOTAL	531,02

(1) La superficie de semisótano no computa.

(2) La superficie de terraza computa al 50%.

5.3.2. Superficies Útiles

En la siguiente tabla se desglosan las Superficies Útiles del Estado Reformado de proyecto

Tabla 4. Superficies Útiles de Estado Reformado.

PLANTA BAJA	m2
01 Almacén	39,50
02 Sala Reuniones	28,81
03 Distribuidor	2,80
04 Almacén Sala Reuniones	4,50
05 Local Instalaciones 1	2,06
06 Aseo	3,60
07 Almacén Dantza	10,94
08 Almacén Biltoki	10,40
09 Almacén Restaurante La Villa 1	9,08
10 Almacén Restaurante La Villa 2	7,48
11 Almacén Restaurante La Villa 3	20,03
12 Local Instalaciones 2	12,80
TOTAL PLANTA BAJA	151,78

PLANTA PRIMERA	m2
13 Comedor	47,11
14 Bar	24,53
15 Cocina	20,98
16 Aseos	7,05
17 Rellano Escalera	7,39
18 Escalera	8,31
TOTAL INTERIOR	115,37
19 Terraza Bar (*)	36,20
20 Escalera Terraza (*)	3,53
Total Planta Primera Exterior	19,86
(*) Superficie exterior contabiliza al 50%.	
TOTAL PLANTA PRIMERA	135,23

PLANTA SEGUNDA	m2
21 Comedor Biltoki	74,70
22 Cocina Biltoki	19,61
23 Despensa Biltoki	48,44
24 Aseos Biltoki	7,02
25 Rellano Escalera	7,39
26 Escalera	8,12
Total Planta Segunda Interior	137,36
27 Balcón (*)	2,82
Total Planta Segunda Exterior	1,41
(*) Superficie exterior contabiliza al 50%.	
TOTAL PLANTA SEGUNDA	138,77

BAJOCUBIERTA	m2
28 Disponible	20,91
29 Local Instalaciones 3	7,43
30 Cuarto de Aseo y Limpieza	5,12
31 Escalera	5,36
TOTAL BAJOCUBIERTA	38,83
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	450,26

6. Sistemas constructivos

Toda la obra se ejecutará con materiales de primera calidad y su ejecución será esmerada, como lo exige la buena construcción.

La Empresa Constructora viene obligada a tener en



obra un muestrario completo de materiales y accesorios a emplear, que deberán ser aprobados por el Arquitecto Director, ejecutándose la construcción con los adoptados.

Todos los trabajos, desde el inicio de la obra hasta su completa terminación y recepción por el Arquitecto Director, se efectuarán de acuerdo con el Real Decreto 1627/1997 de 24 de Octubre, Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción.

6.1. Actuaciones previas y derribos

Los trabajos de derribo se realizarán con extrema prudencia, especialmente en zonas próximas a los muros medianeros, con el fin de evitar afecciones en las edificaciones colindantes.

Los trabajos de derribo habrán de hacerse de forma coordinada con los trabajos de apeo y apuntalamiento y con los de estructura y refuerzos, y siguiendo las instrucciones de la Dirección Facultativa.

Dada la naturaleza del edificio en el que se enmarca el presente proyecto, los trabajos de derribo se realizarán en buena parte por medios manuales.

El material resultante de los trabajos de derribo será trasladado a vertedero homologado, tal y como se indica en el Estudio de Gestión de Residuos.

6.1.1. Demolición de soleras

Demolición de solera de hormigón en masa con medios manuales y martillo neumático.

6.1.2. Demolición de muros mampostería

Demolición de muro de mampostería de piedra o albañilería, con medios manuales y martillo neumático.

Para la apertura de nuevos huecos en las fachadas del edificio esta demolición debe efectuarse de manera coordinada con los trabajos de apeo, apuntalamiento y formación de cargaderos.

6.1.3. Demolición de forjados de entramado de madera

Demolición de forjado de viguetas de madera y entrevigado de entarimado de madera machihembrado, unido a las viguetas por clavazón, con medios manuales y motosierra.

6.1.4. Demolición de cubierta de madera

Demolición de cubierta inclinada con medios manuales y motosierra, compuesta por terminación de teja cerámica, tablero de madera, y estructura de entramado de madera a base de cabios y viguetas.

6.1.5. Demolición de falsos techos

Demolición de falso techo continuo de placas de yeso o de escayola, con medios manuales.

6.1.6. Levantado de pavimentos

Levantado de pavimento existente en interior de edificio de baldosa cerámica o tarima de madera, con medios manuales.

6.1.7. Demolición de muro de tapial

Demolición de partición interior o trasdosado de fábrica de ladrillo hueco o placa de cartón-yeso sobre perfilera metálica de hasta 12 cm de espesor, con medios manuales y martillo neumático.

6.1.8. Picado de paramentos verticales

Picado de revestimientos de cualquier tipo sobre paramentos verticales, con medios manuales.

6.1.9. Demolición de cimentación

Demolición de cimentación de zapatas de hormigón, con medios manuales y martillo neumático.

6.1.10. Desmontaje de carpintería exterior

Desmontaje de carpintería acristalada de madera de cualquier tipo situada en fachada, con medios manuales.

6.1.11. Desmontaje de carpintería interior

Desmontaje de puerta interior de paso de carpintería de madera, plástico o metálica, con medios manuales.

6.1.12. Demolición de chimenea

Demolición de chimenea en cubierta inclinada, con medios manuales.

6.1.13. Desmontaje de aparato sanitario

Desmontaje de aparatos sanitarios, con medios manuales.



6.1.14. Desmontaje de instalación de cocina

Desmontaje de conjunto de cocina totalmente equipada, compuesta por mobiliario (mesas, encimeras, armarios, etc.), electrodomésticos (fogones, hornos, cámaras frigoríficas, cafetera, etc.) e instalaciones (fregaderos, campanas, extractores, etc.), sin deteriorar los componentes.

El promotor prevé el transporte y acopio de la instalación para su posterior reutilización.

6.1.15. Desmontaje de instalaciones

Anulación y desmontaje de las instalaciones con que cuenta el edificio en la actualidad, tanto conducciones como accesorios, hasta las acometidas, quedando el edificio en condiciones de seguridad.

Se incluyen los siguientes aspectos.

- Electricidad.
 - Instalación eléctrica
 - Aparatos de iluminación.
- Fontanería.
 - Instalación de abastecimiento.
 - Instalación de saneamiento de fecales.
 - Instalación de calefacción.
 - Desmontaje y retirada de aparatos sanitarios y cocinas.
- Aguas pluviales.
 - Desmontaje de canalones y bajantes.
 - Anulación de arquetas de saneamiento de pluviales.

6.1.16. Otros

Retirada de mobiliario y enseres.

Protección de árbol mediante vallado de malla electrosoldada.

6.2. Movimiento de tierras

Los trabajos de movimiento de tierras previstos en proyecto son de poca entidad.

Se realizan las excavaciones y terraplenados necesarios para conseguir los niveles especificados en la documentación del proyecto.

6.3. Cimentaciones y muros

Para la ampliación posterior del edificio se proyecta una cimentación a base de muros de contención y zapatas y vigas de atado, todo de hormigón armado.

En los anexos a la presente memoria y en la Documentación Gráfica del proyecto se describen las soluciones empleadas.

6.4. Estructura

La intervención que contempla el presente proyecto se propone conservar en la medida de lo posible la estructura original del edificio, de muros de carga de mampostería de piedra y entramado estructural de madera.

Se realizará un repaso de la estructura existente, tanto vertical como horizontal, para la adecuación a las solicitudes que recibirá. En este sentido, se prevén refuerzos metálicos y sustituciones de elementos de madera.

Así mismo, se refuerzan los forjados existentes de solivería de madera del edificio mediante una capa de compresión de 6 cm de hormigón armado aligerado con arlita, con conectores para la solidarización entre ambos elementos.

Del mismo modo, se realizarán trabajos de embrochalamiento para la apertura de nuevos huecos para escalera en los forjados, mediante vigas de madera aserrada.

Para la apertura de los dos grandes huecos en la fachada norte, se prevé la realización de una estructura mixta metálica y de hormigón armado.

El volumen ampliado del pabellón posterior se realiza mediante una estructura de muros de contención y forjado unidireccional todo de hormigón armado.

Para la cubrición de teja la terraza se proyectan unos pórticos estructurales de madera laminada encolada.

La escalera principal que recorre el edificio en sentido vertical se desarrolla mediante una estructura metálica que apoya en unos perfiles de acero dispuestos a tal efecto y en el muro de carga de fachada norte.

El ascensor dispondrá de una estructura de acero autoportante.

Dentro del Anexo 13 al presente documento de



Memoria se incluye la Memoria Justificativa de Cálculo de la Estructura.

6.5. Fachadas

6.5.1. Fachada Edificio Elizatea

Fachadas del Edificio Elizatea, con la siguiente composición de exterior a interior.

- Revoco de mortero de cal maestreado aplicado sobre paramento vertical exterior, de 20 mm de espesor, acabado y color blanco liso a definir por la Dirección Facultativa según muestra.

Colocación de malla anti-álcalis de fibra de vidrio en encuentros, esquinas y cambios de material, y colocación de maestras cada 2 m.

Las cornisas, dovelas y molduras de piedra del edificio, que quedarán vistas, deberán protegerse durante la ejecución del revoco.

- Muro de fachada existente de mampostería de piedra y albañilería existentes, de espesor variable comprendido entre 50 y 70 cm.
- Raseo interior de mortero de cemento hidrófugo M-5 maestreado, de 15-20 mm de espesor, acabado superficial liso.
- Trasdoso interior autoportante a base de perfilera de acero galvanizado tipo Placo e=70 mm, con montantes dispuestos cada 40 cm.
- Aislamiento de lana de roca e=70 mm, entre montantes.

Cuando el acabado del trasdosado sea perforado para acondicionamiento acústico, el aislamiento tendrá velo negro adherido.

Conductividad 0,036 W/mK.

- Terminación interior con doble placa de yeso laminado lista para recibir acabado, o panelado de tablero contrachapado de chopo perforado fijado mecánicamente según indicaciones de la D.F. con banda de neopreno, según el caso.

Para la apertura de huecos nuevos en la fachada norte se realizarán unos cargaderos mediante triple o cuádruple vigueta de hormigón pretensado T-18 empotradas en los extremos.

Transmitancia Térmica de fachada $\leq 0,40$ W/m²K.

6.5.2. Fachada anexo posterior

Fachadas del anexo posterior del edificio, con la siguiente composición de exterior a interior.

- Celosía mediante listones de madera de pino acetilado tipo Accoya, cepillados y con tratamiento anti-moho traslúcido, de dimensiones 80 x 30 mm y 235 m de longitud, colocados cada 15 cm encolados a rastreles de pino verticales de dimensiones 20 x 20 cm.
- Bloque de hormigón liso hidrófugo de dimensiones 40 x 20 x 20 cm, de color gris, recibido con mortero de cemento M-10.

Armadura de tendel de acero galvanizado en caliente con recubrimiento de resina epoxi de 3,7 mm de diámetro y de 75 mm de anchura.

6.6. Cubierta

6.6.1. Cubierta edificio

En proyecto se prevé la conservación de la cubierta inclinada de teja cerámica actual, reformada en 2011, Así como la estructura de cubierta, a base de cerchas, postes, vigas y cabios de madera.

La cubierta se aislará inferiormente entre cabios.

- Panel rígido de lana de roca tipo Rockwool 70 kg/m³ entre cabios.

Transmitancia Térmica 0,036 W/m²K.

- Lámina paravapor.

Espesor de Aire Equivalente frente a la Difusión de Vapor de Agua 107 m.

6.6.2. Cubierta pabellón

Para la cubrición del anexo se realiza una cubierta plana transitable acabada en pavimento de piedra, con la siguiente composición.

- Pavimento exterior de piedra natural caliza gris arival acabado flameado, de dimensiones 120 x 30 cm, de 20 mm de espesor, recibido con adhesivo c2.
- Lámina bituminosa impermeabilizante.
- Hormigón de pendiente aligerado con arlita.



6.6.3. Cubrición terraza pabellón

Para la terraza situada sobre el anexo se realiza una cubrición inclinada de teja plana enrastrelada, con las siguientes características.

- Teja plana tipo Innova H Selection de la Escandella, fijada a rastreles de madera de pino de dimensiones 30 x 30 mm.
- Lámina impermeable transpirable tipo Maydilit de Tivek.
- Tablero OSB, de 25 mm de espesor, fijado mecánicamente a correas de madera aserrada.

6.7. Tabiquería y particiones interiores

Las particiones entre sectores de incendio se realizarán de fábrica de ladrillo perforado, mientras el resto de la tabiquería interior será de perfilería de acero galvanizado.

6.7.1. Muro de media asta de ladrillo perforado

Muro de media asta de ladrillo perforado, con la siguiente composición.

- Ladrillo tipo LP 12 de dimensiones 24 x 12 x 9 cm, recibido con mortero de cemento M-10.
- Armadura horizontal tipo Murfor RND 4/Z 30 mm cada 40 cm de altura.
- Formación de huecos y cargaderos con vigueta de hormigón pretensado.

Resistencia al Fuego REI-120.

Aislamiento a Ruido Aéreo 48 dBA.

6.7.2. Muro de media asta de ladrillo perforado trasdosado con aislamiento acústico

Cierre de media asta de ladrillo perforado trasdosado, con la siguiente composición.

- Ladrillo tipo LP 12 de dimensiones 24 x 12 x 9 cm, recibido con mortero de cemento M-10.
- Armadura horizontal tipo Murfor RND 4/Z 30 mm cada 40 cm de altura.
- Formación de huecos y cargaderos con vigueta de hormigón pretensado.
- Membrana autoadhesiva tipo Danosa M.A.D.4. lámina bituminosa armada con cargas minerales para aislamiento acústico.

- Trasdoso autoportante formada por perfilería a base de montantes y canales de perfil de acero galvanizado tipo Placo, de 48 o 70 mm de espesor según el caso.
- Aislamiento de lana de roca 70 kg/m³, de 48 o 70 mm de espesor según el caso, con velo negro adherido.

Resistencia al Fuego REI-120.

Aislamiento a Ruido Aéreo \geq 55 dBA.

6.7.3. Muro de bloque de hormigón

Levante de fábrica de bloque de hormigón de 20 cm de espesor, con las siguientes características.

- Bloque de hormigón liso hidrófugo de dimensiones 40 x 20 x 20 cm, de color gris, recibido con mortero de cemento M-10.
- Armadura de tendel de acero galvanizado en caliente con recubrimiento de resina epoxi de 3,7 mm de diámetro y de 75 mm de anchura.
- Formación de huecos y cargaderos de bloque en U reforzados con hormigón armado HA-25.

Resistencia Normalizada R10 (10 N/mm²).

Resistencia al Fuego REI 120.

6.7.4. Celosía de bloque de hormigón

Cierre permeable de celosía formada por bloques de hormigón liso hidrófugo de 20 cm de espesor, de dimensiones 40 x 20 x 20 cm, color gris, colocado a panderete con los huecos vistos para ventilación del local interior, recibido con mortero de cemento M-10.

6.7.5. Muro de piedra existente

Saneado de muro de mampostería y albañilería existente a base de cepillado de superficie y picado esmerado de zonas deterioradas, y posterior consolidación y rejuntado con mortero de cemento M-5 de juntas, fisuras y grietas, hasta otorgar al muro un aspecto presentable y decoroso, listo para recibir pintura.

6.7.6. Tabique y trasdosado de perfilería de acero galvanizado

Tabiques y trasdosados autoportantes de perfilería de acero galvanizado, con las siguientes características.



- Perfilera a base de montantes y canales de perfil de acero galvanizado tipo Placo, de 48 ó 70 mm de espesor según el caso.
- Aislamiento de lana de roca 70 kg/m³, de 48 o 70 mm de espesor según el caso.

Cuando el acabado del trasdosado sea perforado para acondicionamiento acústico, el aislamiento tendrá velo mineral negro adherido.

6.7.7. Tabique de perfilera doble de acero galvanizado

Tabiques en planta bajo cubierta de perfilera doble de acero galvanizado, con las siguientes características.

- Doble perfilera a base de montantes y canales de perfil de acero galvanizado tipo Placo, de 70 mm de espesor.
- Placa de yeso laminado ignífugo tipo Placo PPF de 12,5 mm de espesor, entre perfilera.
- Aislamiento de lana de roca 70 kg/m³ de 70 mm de espesor, con velo negro adherido.
- Panelado de tablero contrachapado de chopo perforado, con barniz transparente mate, de dimensiones variables y 19 mm de espesor, colocado con junta hueca fijado mecánicamente sobre la perfilera de acero galvanizado según indicaciones de la D.F. con banda de neopreno.

Resistencia al Fuego EI 90.

Aislamiento Acústico a Ruido Aéreo de 55 dBA

6.8. Techos

En general, dado el carácter de rehabilitación de la intervención se ha puesto especial cuidado en mantener vista la estructura de solivería de madera en las zonas más nobles del edificio (restaurante, bar, sociedad y sala de reuniones).

En el resto del edificio (cuartos húmedos, rellanos) se dispondrá falso techo de cartón yeso por donde realizar distintos trazados de conducciones e instalaciones.

De esta forma, se procede a describir los techos que nos encontramos en el interior del edificio.

6.8.1. Forjado de madera visto

Techo en zonas nobles de solivería de madera existente vista, con las siguientes características.

- Solivería de madera existente, cepillada y saneada, acabada en barniz transparente al agua.
- Panel rígido de lana de roca tipo Rockwool 70 kg/m³ entre solivos, de 80 mm espesor, con velo negro adherido.

Panel fijado a solivo mediante perfiles angulares de acero en L 40.2 con banda de neopreno.

- Acabado de panel mediante tablero contrachapado de chopo, de 16 mm de espesor, acabado en barniz transparente al agua.

6.8.2. Techo suspendido

Techo suspendido en vestíbulo, aseos y de altura variable, con las siguientes características.

- Perfilera de acero galvanizado suspendida.
- Aislamiento de lana de roca 70 kg/m³ de 100 mm de espesor.

6.8.3. Techo suspendido de alta resistencia contra incendios

Techo suspendido en vestíbulo de alta resistencia contra incendios para el paso de instalaciones, con las siguientes características.

- Perfilera de acero galvanizado suspendida.
- Aislamiento de lana de roca 70 kg/m³ de 100 mm de espesor.
- Doble placa de yeso laminado tipo Placo PPF de alta resistencia contra incendios, de 12,5 mm de espesor.

6.9. Revestimientos y acabados

6.9.1. Doble placa de yeso laminado

Acabado de tabiques y trasdosados con doble placa de yeso laminado, con las siguientes características:

- Doble placa de yeso laminado tipo Placo, de 12,5 mm de espesor.
- Pintura plástica lisa lavable blanca RAL 9016.
- Rodapié de tablero DM lacado blanco RAL 9016, de dimensiones 12 x 80 mm, enrasado con el plano



de pared

6.9.2. Panelado de tablero contrachapado de chopo

Acabado de tabiques, trasdosados y techos con tablero contrachapado de chopo, con las siguientes características:

- Panelado de tablero contrachapado de chopo perforado, con barniz transparente mate, de dimensiones variables y 19 mm de espesor, colocado con junta hueca fijado mecánicamente sobre la perfilería de acero galvanizado según indicaciones de la D.F. con banda de neopreno.

6.9.3. Panelado de lamas de tablero contrachapado de chopo

Acabado de trasdosados y techos en vestíbulo con lamas de tablero contrachapado de chopo, con las siguientes características:

- Panelado de lamas de tablero contrachapado de chopo, con barniz transparente mate, de dimensiones 240 x 30 cm y 19 mm de espesor, enrastreladas con junta hueca.
- Rastreles de pino, de dimensiones 40 x 20 cm, colocados horizontalmente cada 40 cm.

6.9.4. Tablero de chopo

Acabado de techos y suelos en rellanos con tablero de chopo, con las siguientes características:

- Tablero de chopo, con barniz transparente mate, de dimensiones 200 x 2 cm y 16 mm de espesor, enrastreladas con junta hueca.
- Rastreles de pino, de dimensiones 50 x 15 cm, colocados horizontalmente cada 40 cm fijados a perfilería de acero galvanizado.

6.9.5. Revestimiento cerámico

Acabado de tabiques, trasdosados y suelos en aseos y cocinas con baldosa cerámica, con las siguientes características:

- Baldosa cerámica tipo Pavigres Arte Nova color blanco mate, de dimensiones 20 x 20 cm y 6 mm de espesor, con juntas de 2 mm a tresbolillo.
- Baldosa recibida con mortero cola con lechada tipo Lankolor color negro.

- En la ducha del cuarto de aseo y limpieza en planta segunda se coloca una membrana impermeable tipo Gurú Water-Stop, hasta 1 m de altura.

6.9.6. Pavimento de piedra

Pavimento de piedra en vestíbulo, jardín y pabellón, con las siguientes características:

- Pavimento de piedra natural caliza gris arival acabado flameado, de dimensiones 120 x 30 cm y 20 mm de espesor.
- Piedra recibida con adhesivo c1 en pavimento interior y c2 en pavimento exterior.

6.9.7. Raseo de mortero de cemento

Raseo de mortero de cemento hidrófugo M-5 maestreado aplicado sobre paramento vertical, de 15-20 mm de espesor y acabado superficial liso.

6.9.8. Pintura al silicato

Pintura al silicato blanca RAL 9016 sobre muro de piedra interior saneado y rejuntado.

6.10. Carpintería exterior

La carpintería exterior predominante en proyecto es de madera.

Para más detalle, ver memoria de carpintería en documentación gráfica.

6.10.1. Puertas y ventanas acristaladas de madera en fachada

Puerta batiente doble de acceso principal de madera en fachada sur, con la siguiente composición.

- Marco de madera tipo Ventaclim VMM-74 de sección 96 x 70 mm, de madera de pino lacada blanco RAL 9016 al interior y madera de Accoya barnizada al agua a poro abierto al exterior.
- Panelado de madera de pino lacada blanco RAL 9016 al interior y madera de Accoya barnizada al agua a poro abierto al exterior, alma rellena de lana de roca.
- Bisagras y herrajes de acero inoxidable adecuados a su peso, cerraderos perimetrales.
- Manilla de acero inoxidable tipo Salina Tecosur con escudo redondo.



- Jambas interiores de madera de pino lacado blanco RAL 9016, cortavientos oculto en la parte inferior de la puerta.
- Zapata inferior accesible tipo Transit.
- Cerradura de seguridad con tres puntos frontales de cierre (10 pestillos), bombillo de seguridad y burlete automático al suelo, y cilindro de latón con llave.

Permeabilidad al Aire Clase 4.

Estanqueidad al Agua E1200.

Resistencia al Viento Clase C5.

Transmitancia Térmica de marco 1,40 W/m²K.

Transmitancia Térmica de hoja 0,90 W/m²K.

6.10.2. Puertas y ventanas acristaladas de madera en fachada

Puertas y ventanas de carpintería de madera en fachadas de Edificio Elizatea de distintas dimensiones, con la siguiente composición.

- Marco de madera tipo Ventaclim VMM-74 de sección 96 x 70 mm, de madera de pino lacada blanco RAL 9016 al interior y madera de Accoya barnizado al agua a poro abierto al exterior.
- Acristalamiento de vidrio laminado bajoemisor con cámara de aire deshidratada con argón de composición 3+3 BE / 16 Ar / 6 mm
- Bisagras y herrajes de acero inoxidable tipo Maco adecuados a su peso.
- Cerraderos perimetrales y compás de microventilación.
- Manilla de acero inoxidable tipo Salina Tecosur con escudo redondo.
- Espaciadores de borde caliente tipo Warm Edge Cromatech.
- Jambas interiores de madera de pino lacado blanco RAL 9016.

Permeabilidad al Aire Clase 4.

Estanqueidad al Agua E1200.

Resistencia al Viento Clase C5.

Transmitancia Térmica máxima de marco 1,40 W/m²K.

Transmitancia Térmica máxima de vidrio 1,10 W/m²K.

6.10.3. Ventanas en cubierta inclinada

Ventanas giratorias en cubierta inclinada inclinada, con las siguientes características.

- Cerco de estanqueidad de aluminio color gris con núcleo aislante tipo Velux EDW para cubierta de teja ondulada.
- Ventana tipo Velux GGL de pino barnizado al agua exterior y lacado blanco RAL 9016 interior.
- Acristalamiento de vidrio laminado bajoemisor con cámara de aire deshidratada con argón de composición 3+3 BE / 16 Ar / 6 mm
- Cortina interior veneciana blanca tipo Velux Pal.
- Bisagras y herrajes de acero inoxidable, barra de maniobra con tres posiciones (cerrado, ventilación y apertura).

Permeabilidad al Aire Clase 3.

Estanqueidad al Agua 9A.

Resistencia al Viento Clase C3.

Transmitancia Térmica de marco 1,20 W/m²K.

Transmitancia Térmica de vidrio 1,20 W/m²K.

6.10.4. Puerta de metalistería

Puerta de acceso al local de instalaciones del local posterior, con las siguientes características.

- Bastidor y montantes de perfilera tubular 60.30.2 de acero galvanizado y lacado en color a definir por la Dirección facultativa.
- Acabado exterior de chapa perforada de acero galvanizado.
- Celosía de listones de madera acetilada de Accoya.
- Rodapié inferior de 20 cm de tablero de virutas de madera-cemento tipo Viroc de 10 mm de espesor color gris bruto barnizado.
- Bisagras y herrajes de acero inoxidable adecuados a su peso, manilla de acero inoxidable tipo Salina Tecosur con escudo redondo, cerradura y bombillo de seguridad, y cilindro de latón con llave



6.10.5. Ventanas plegables

Ventanas exteriores de cierre de terraza, compuestas por cuatro hojas plegables dos a dos, con la siguiente composición.

- Marcos de madera de Accoya de sección 45 mm de espesor por 60 mm de frente barnizados al agua a poro abierto.
- Acristalamiento de vidrio laminado de composición 3+3 / 6 / 6 mm con butiral transparente.
- Guías superior e inferior tipo Klein NK Par-40.
- Bisagras y herrajes de acero inoxidable adecuados a su peso, manilla de acero inoxidable tipo Salina Tecosur con escudo redondo.
- Jambas y remates de madera de Accoya barnizada al agua.

6.11. Carpintería interior

En la documentación gráfica se incluye la memoria de carpinterías interiores donde se especifica la composición y diseño de cada uno de sus elementos.

6.11.1. Puerta de paso

Se plantean puertas de paso según la siguiente descripción.

- Puerta de paso de una hoja batiente tipo Monoblock de 90 cm de anchura. Premarco de madera. Hoja de alma alveolar acabada en tablero DM lacado blanco RAL 9010. Tapetas de tablero DM lacado blanco RAL 9010 de 8 cm enrasadas con el plano de acabado de pared. Bisagras y herrajes de acero inoxidable. Manilla de acero inoxidable tipo Tecosur Salina con escudo circular, y cerradura de seguridad en su caso.

6.11.2. Puertas de paso revestidas

Se plantean puertas de paso revestidas al exterior, según la siguiente descripción.

- Puerta de paso de una hoja batiente revestida a una cara. Hoja con bastidor de madera de pino y alma alveolar, acabada en tablero DM lacado blanco RAL 9010 a una cara, y tablero contrachapado de chopo enrastrelado y enrasado con el plano exterior a otra. Manilla de acero inoxidable tipo Tecosur Salina con escudo circular.

- En las puertas que dan acceso a sala de reuniones, colocadas en muros de mampostería de piedra de unos 50 cm de espesor, se plantean también cercos laterales de tablero DM lacado blanco RAL 9016 e = 30 mm enrasadas con el plano de acabado de pared.

6.11.3. Puertas correderas ocultas

En los aseos se colocan puertas correderas ocultas, según la siguiente descripción.

- Puerta de paso corredera oculta tipo Scrigno. Hoja de alma alveolar acabada en tablero DM lacado blanco RAL 9010. Armazón de acero galvanizado acabado en placa de yeso laminado preparada para recibir acabado. Tapetas de tablero DM lacado blanco RAL 9010 de 8 cm enrasadas con el plano de acabado de pared y superior a morir en falso techo. Tirador encastrable tipo Didheya I-4254 de acero inoxidable 40 x 50 x 100 mm, con condena interior.

6.11.4. Puertas correderas

En el acceso a aseos se ubican puertas correderas según la siguiente descripción.

- Puerta de paso corredera. Hoja con bastidor de madera de pino y alma alveolar, acabada en melamina lacada blanco RAL 9010 o tablero contrachapado de chopo, según el caso. Tirador encastrable tipo Didheya I-4254 de acero inoxidable 40 x 50 x 100 mm.
- Guía superior tipo Klein Slid 60 Retraco, integrada en paramento vertical o falso techo, según el caso.

6.11.5. Puertas cortafuego de una hoja

En el acceso a almacenes se plantean puertas cortafuego de una hoja, según la siguiente descripción.

- Puerta de paso de una hoja batiente cortafuego EI 60 de 65 mm de espesor. Hoja con bastidor de chapa galvanizada y núcleo aislante de lana de roca, chapado y canteado de acero galvanizado. Manilla de acero inoxidable tipo Tecosur Salina con escudo circular.
- En puertas que comunican el vestíbulo con almacenes, estas se revisten a una cara con un tablero contrachapado de chopo enrastrelado y



enrasado con plano exterior.

6.11.6. Puertas cortafuego de dos hojas

En el acceso a almacenes se colocan puertas cortafuego de dos hojas, según la siguiente descripción.

- Puerta de paso de dos hojas batientes cortafuego EI 60 de 65 mm de espesor. Hoja con bastidor de chapa galvanizada y núcleo aislante de lana de roca, chapado y canteado de acero galvanizado. Manilla de acero inoxidable tipo Tecosur Salina con escudo circular.
- En puertas que comunican el rellano con comedores o bar, estas se revisten a una cara con un tablero contrachapado de chopo de 10 mm de espesor enrasado con plano exterior.

6.12. Escaleras

6.12.1. Escalera principal E01

La escalera principal del edificio arranca en el vestíbulo en planta baja y conecta todas las plantas del edificio, salvando 1053 cm de altura total.

La escalera se desarrolla en once tramadas. La primera tramada, de planta baja a jardín, es de estructura de hormigón armado; el resto de la escalera, que conecta el jardín con la planta primera, la planta segunda y la planta bajocubierta, es de estructura metálica y madera.

Primera tramada

La primera tramada de la escalera, de la cota $\pm 0,00$ a la +1,72 m, conecta la planta baja con el jardín, según la siguiente descripción.

- Solera inclinada formada por: tablero cerámico armado tipo Celetyp, de dimensiones 200x45x325 mm, apoyado en los extremos sobre tabiques de media asta de ladrillo perforado de 12 cm de espesor; capa de compresión de hormigón, de 50 mm de espesor; y peldaño de ladrillo cerámico hueco.
- Acabado de pisos y contrahuellas de piedra natural caliza gris arival acabado flameado de canto visto, de dimensiones 120 x 30 cm y 20 mm de espesor. recibida con adhesivo c1.
- Pasamanos de madera de chopo, acabado de barniz

transparente mate, de sección 60 x 30 mm. Acanalado para alojar Tira led sobre perfil 21 x 21 mm con difusor plano.

Pasamanos fijado mecánicamente a pared mediante redondos de acero \varnothing 8 mm, lacados al horno en taller color blanco RAL 9016.

Tramadas principales

El resto de la escalera, de la cota +1,72 a la +10,53 m, conecta el jardín con las plantas primera, segunda y bajocubierta, según la siguiente descripción.

- Estructura metálica acero UNE-EN 10025 S 275 JR, formada por perfiles de apoyo UPN 200 y zanjas laterales, de dimensiones 250 x 10 mm, y bandejas de chapa plegada de 3 mm de espesor.
- Antepechos formados por montantes de perfil tubular cuadrado de acero 30.30.2 de 90 cm de longitud soldados a eje sobre las zanjas laterales.

Revestimiento interior de antepechos con tablero contrachapado de chopo, de dimensiones 28 x 105cm, encolados y fijados mecánicamente con puntas de cabeza perdida a rastreles de madera de pino dispuestos entre los montantes de acero que conforman la estructura de los antepechos.

Revestimiento exterior de antepechos con chapa de acero aplantillada según perfil de escalera, de 1,5 mm de espesor, lacada al horno color blanco RAL 9016, fijada con tornillos de acero galvanizado a montantes de acero que conforman la estructura de los antepechos

- Pisas de tablero de chopo, con barniz transparente mate, de dimensiones 110 x 28 cm y 40 mm de espesor.

Pisa pegada a estructura de bandeja de chapa mediante adhesivo epoxi tipo Sikadur-33.

- Pasamanos a 89 cm de altura de madera de chopo a, acabado de barniz transparente mate, de sección 60 x 30 mm. Acanalado para alojar Tira led sobre perfil 21 x 21 mm con difusor plano.

Pasamanos fijado mecánicamente a subestructura de acero de antepecho mediante redondos de acero \varnothing 8 mm, lacados al horno en taller color blanco RAL 9016.



6.12.2. Escalera E02

Escalera metálica en dos tramadas, del almacén de planta baja a la cocina en planta primera de La Villa, salvando 336 cm de altura total, según la siguiente descripción.

- Estructura metálica de perfiles de acero UNE-EN 13501-1 S 275 JR elaborada en taller y montada en obra, formada por zancas con perfiles 100.40.4 de acero laminado.
- Peldaño y meseta de chapa lagrimada de acero galvanizado, de 3 mm de espesor.
- Barandilla de 1 metro de altura de tubo de acero laminado en frío 50.30.2, lacado al horno en taller color blanco RAL 9016.
- Barandilla sobre hueco de la escalera de 1 metro de altura formada por montantes y pasamanos, de tubo de acero laminado en frío 50.30.2, y barrotes verticales cada 10 cm de redondos de acero de 8 mm de diámetro. Todo lacado al horno en taller color blanco RAL 9016.

6.12.3. Escalera E03

Escalera metálica en una tramada, del local de instalaciones de planta baja al jardín, salvando 165 cm de altura total, según la siguiente descripción.

- Estructura metálica de perfiles de acero UNE-EN 13501-1 S 275 JR elaborada en taller y montada en obra, formada por zancas con perfiles 100.40.4 de acero laminado.
- Peldaño y meseta de chapa lagrimada de acero galvanizado, de 3 mm de espesor.
- Barandilla de 1 metro de altura de tubo de acero laminado en frío 50.30.2 sobre zanca, lacado al horno en taller color blanco RAL 9016.

6.12.4. Escalera E04

Escalera de obra en una tramada, de la calle al jardín, salvando 197 cm de altura total, según la siguiente descripción.

- Solera inclinada de hormigón armado de 12 cm de espesor y peldaño de ladrillo cerámico hueco.
- Acabado de pisos y contrahuellas de piedra natural caliza gris arival acabado flameado de canto visto, de dimensiones 120 x 30 cm y 20 mm de espesor.

recibida con adhesivo c2 y pendiente del 2%.

- Pasamanos de tubo de acero laminado en frío 60.30.2, fijado mecánicamente a pared mediante redondos de acero Ø 8 mm, todo lacado al horno en taller color blanco RAL 9016.

6.12.5. Escalera E05

Escalera de obra en dos tramadas, de jardín a terraza de bar en planta primera, salvando 171 cm de altura total, según la siguiente descripción.

- Solera inclinada de hormigón armado de 12 cm de espesor y peldaño de ladrillo cerámico hueco.
- Acabado de pisos y contrahuellas de piedra natural caliza gris arival acabado flameado de canto visto, de dimensiones 120 x 30 cm y 20 mm de espesor. recibida con adhesivo c2 y pendiente del 2%.
- Pasamanos de tubo de acero laminado en frío 60.30.2, fijado mecánicamente a pared mediante redondos de acero Ø 8 mm, todo lacado al horno en taller color blanco RAL 9016.

6.13. Ascensor

Se prevé la instalación de un ascensor que comunique todas las plantas del edificio, según la siguiente descripción.

- Ascensor tipo modelo ORONA 3G_5010 MRLG, sin sala de máquina, de 8 personas (630 Kg) de carga, con velocidad 1,00 m/s, 9000 mm de recorrido, 4 paradas, 4 accesos, 2 embarques a 180 y maniobra selectiva en bajada Simplex.
- Cabina ORONA de Gama Público Pack Selection PS16. Paredes con recubrimiento neocompact liso nc05 e inoxidable, pasamanos inoxidable, suelo cerámico SW01, botonera en acero inoxidable, Iluminación eficiente con apagado automático UP47 Panel Led, embocaduras y frentes en acero Inox.(Base) y zócalos en aluminio.
- Panel de mandos con pulsadores ORONA 3G Series circular con Braille. Señalización de cabina con indicador de posición TFT, indicador luminoso y acústico de sobrecarga y sistema de comunicación bidireccional de atención 24 horas vía red telefónica. Puerta de cabina telescópica y puertas exteriores 2 Hojas en Acero Inox.(Base) de 900 x 2000 mm.



- Señalización en todos los pisos con flechas direccionales, botonera en pared y pulsadores ORONA 3G Series circular

El ascensor dispondrá de una estructura de acero autoportante, según descripción.

- Estructura de ascensor de acero laminado S275 JR, en perfiles laminados en caliente para vigas, pilares, zunchos y correas, mediante uniones soldadas.

6.14. Montacargas

Instalación de montacargas que comunique la cocina de La Villa con el almacén, según la siguiente descripción.

- Montacargas eléctrico tipo modelo ME de IMCALIFT de 50 kg de carga, 2 paradas con entradas a 180° y unos 3,5 m de recorrido vertical, para un hueco de 60 x 70 cm, medidas interiores de plata forma 50 x 50 x 50 cm.
- Cabina cerrada acabada en acero inoxidable AISI-304. Puertas de acero inoxidable sin mirilla de guillotina de 2 hojas.

6.15. Metalistería

6.15.1. Suplemento de barandillas

Las ventanas balconeras de las fachadas sur y este del edificio cuentan con una barandilla de forja existente de 1 metro de altura.

Según el CTE SUA, las barreras de protección frente al riesgo de caída deben tener, como mínimo, una altura de 0,90 m cuando la diferencia de cota que protegen no exceda de 6 m, y de 1,10 m en el resto de los casos.

Por lo tanto, las barandillas de las ventanas de la planta segunda no cumplen con la normativa, al proteger de una altura superior a 6 m.

En consecuencia, se realiza un suplemento metálico para estas barandillas de forja de las ventanas de planta segunda, según las siguientes características.

- Pasamanos formado por redondos de acero $\varnothing 8$ mm fijados a barandilla existente de forja mediante soldadura.

Pintado en obra en color a definir por la D.F.

6.15.2. Revestimiento de acero inoxidable

Revestimiento decorativo de paramento vertical junto al acceso al ascensor, según la siguiente descripción.

- Revestimiento decorativo con plancha de acero inoxidable AISI 304, de 1 mm de espesor, cortado a medida y fijada con tornillos de acero galvanizado a estructura metálica de perfiles de plancha de acero galvanizado. Acabado brillo.

6.15.3. Revestimiento de conductos

Revestimiento circular de conductos de climatización y ventilación en comedores de La Villa y Biltoki, según la siguiente descripción.

- Revestimiento formado por dos chapas de acero galvanizado, de 1 mm de espesor, en posición horizontal, de pared simple lisa. Chapas plegadas según directriz circular, con un radio de 300 o 200 mm según el caso, unidas entre sí mediante engatillado y atornillado.
- Lacado al horno en taller color blanco RAL 9016.

6.15.4. Revestimiento de pilar

Revestimiento circular de pilar exterior, según la siguiente descripción.

- Revestimiento formado por dos chapas de acero galvanizado, de 2 mm de espesor, en posición vertical, de pared simple lisa. Chapas plegadas según directriz circular con un radio de 90 mm, unidas entre sí mediante engatillado y atornillado.
- Lacado al horno en taller color blanco RAL 9016.

6.16. Elementos de mobiliario

Los elementos de mobiliario del edificio incluyen los bancos exteriores y el mobiliario del bar.

6.16.1. Botellero en bar

Frente botellero en bar, compuesto por dos franjas, según la siguiente descripción.

- Frente inferior de tablero DM de 20 mm de espesor. Acabado exterior con baldosa cerámica tipo Pavigres Arte Nova color blanco mate, de dimensiones 10 x 10 cm y 6 mm de espesor, con juntas de 2 mm y recibida con mortero cola con lechada tipo Lankolor color negro.



- Frente superior de panelado de tablero contrachapado de chopo perforado acabado en barniz transparente mate, de dimensiones 60 x 60 cm y 19 mm de espesor, con con junta hueca.
- Todo fijado a una subestructura de barras de acero angulares de perfil en L 20 x 20 x 2 mm fijada a forjado de solivería de madera.

6.16.2. Barra en bar

Barra de bar, según la siguiente descripción.

- Murete, de 115 cm de altura, de fábrica de ladrillo hueco de 90 cm de espesor, recibido con mortero de cemento.
- Acabado exterior con baldosa cerámica tipo Pavigres Arte Nova color blanco mate, de dimensiones 10 x 10 cm y 6 mm de espesor, con juntas de 2 mm y recibida con mortero cola con lechada tipo Lankolor color negro.
- Encimera superior, de 120 cm de altura, de tablero aglomerado hidrófugo revestido con baldosa de piedra natural caliza gris arival acabado flameado, de dimensiones 380 x 3 mm.
- Encimera inferior, de 90 cm de altura, de aglomerado de cuarzo Silestone color blanco RAL 9016 de cantos pulidos, de dimensiones 300 x 20 mm.

6.16.3. Estanterías en bar

Frente de estanterías de bar, según la siguiente descripción.

- Estantería en pared con divisiones interiores de tablero contrachapado de chopo, acabado en barniz transparente mate, de 30 mm de espesor.
- Costados provistos de cremallera de taladro para flexibilidad en colocación de estantes.

6.16.4. Banco exterior de hormigón

Mobiliario exterior de hormigón armado prefabricado junto a acceso al edificio, según la siguiente descripción.

- Asientos formados por bancos Milenio de Escofet, elementos modulares prefabricados de hormigón armado, apoyados sin anclaje. Acabado decapado e hidrofugado, color gris.

- Elementos MILENIO derecha y MILENIO recto.

6.16.5. Banco exterior de madera

Mobiliario exterior de madera en terraza de bar, según la siguiente descripción.

- Bancada entre pórticos formada por subestructura de listones de pino, de dimensiones 100 x 60 mm.
- Tablero de madera Accoya, cepillado y con tratamiento anti-moho traslúcido, de 20 mm de espesor, fijado mecánicamente y encolado a rastreles de dimensiones 15 x 20 mm y 40 x 40 mm.
- Frente de tablero de madera Accoya, cepillado y con tratamiento anti-moho traslúcido, para revestimiento de listón de subestructura frontal, de 10 mm de espesor.

7. Instalaciones

Se procederá a una somera descripción del conjunto de instalaciones del edificio, pero a efecto de cumplimiento de normativa y cálculos, este proyecto presentará como anexos los correspondientes proyectos de instalaciones.

El proyecto de telecomunicaciones está redactado por la ingeniería ÁREA GESTIÓN y visado en su correspondiente colegio profesional.

Así mismo, se ejecutarán sistemas de instalaciones nuevos, por lo que todas las instalaciones existentes se desmontarán.

7.1. Instalación de fontanería

Se realiza el abastecimiento de agua fría y caliente.

Se considera la alimentación al edificio desde la llave de corte existente en el exterior hasta el interior del edificio, en el cuarto de contadores situado en la planta baja. Desde ellos partirá una montante a cada planta del edificio.

Se colocarán llaves de corte para independizar los aseos y cocinas.

Se cumplirá con todas las normativas vigentes para este tipo de instalación.

Anexo al presente documento se incluye una memoria de la instalación de fontanería. Del mismo modo, la Documentación Gráfica del proyecto detalla la



instalación de fontanería.

7.2. Instalación de saneamiento

Las aguas procedentes de los aparatos sanitarios serán evacuadas por medio de tuberías de PVC de bajo nivel sonoro hasta las bajantes previstas para la recogida de aguas fecales.

Las aguas de los aparatos sanitarios en los aseos discurrirán a través de sifones individuales hasta la bajante.

El saneamiento vertical para la evacuación de aguas fecales se realizará con tuberías de PVC. Sobrepasando la cubierta del edificio, en su tramo final dispondrán de solapadores y terminales de ventilación.

El saneamiento para la evacuación de aguas pluviales se efectuará con tuberías de zinc, para lo cual se desmontará la instalación existente.

Se cumplirá con todas las normativas vigentes para este tipo de instalación.

Anexo al presente documento se incluye una memoria de la instalación de saneamiento. Del mismo modo, la Documentación Gráfica del proyecto detalla la instalación de saneamiento.

7.3. Instalación eléctrica

El suministro lo realizará la compañía eléctrica.

La red de baja tensión incluye la alimentación del cuadro general nuevo para el edificio terciario desde el armario de contadores situado en planta baja, así como los diferentes subcuadros situados en las diferentes actividades a desarrollar dentro del propio edificio.

Desde el cuadro nuevo se alimentan todos los servicios, existiendo otros subcuadros en planta primera, segunda y bajo cubierta. La distribución de canalizaciones y componentes se realizará según proyecto.

Se cumplirá con todas las normativas vigentes para este tipo de instalación.

Anexo al presente documento se incluye una memoria de la instalación eléctrica. Del mismo modo, la Documentación Gráfica del proyecto detalla la instalación eléctrica.

7.4. Instalación de climatización

Se prevé instalación de climatización en base al empleo de unidades de bomba de calor.

En la instalación se han definido diferentes zonas, con soluciones independientes.

Se ha destinado una única unidad exterior para todo el edificio, situada en el local de instalaciones de planta baja.

Se cumplirá con todas las normativas vigentes para este tipo de instalación.

Anexo al presente documento se incluye una memoria de la instalación de climatización. Del mismo modo, la Documentación Gráfica del proyecto detalla la instalación de climatización.

7.5. Instalación contra incendios

A pesar de que la superficie del edificio objeto de proyecto no excede los 2500m², este aloja actividades diferentes. Es por esto por lo que se sectoriza el edificio en 4 zonas, siendo la superficie de cada una de ellas inferior a 2500 m².

Se cumplirá con todas las normativas vigentes para este tipo de instalación.

Anexo al presente documento se incluye una memoria de la instalación contra incendios. Del mismo modo, la Documentación Gráfica del proyecto detalla la instalación contra incendios.

7.6. Instalación de ventilación

Se instala un recuperador de calor en cada uno de los comedores del edificio.

Se instala una caja de ventilación para sobrepresionar la caja de escalera de evacuación del edificio.

Se cumplirá con todas las normativas vigentes para este tipo de instalación.

Anexo al presente documento se incluye una memoria de la instalación de ventilación. Del mismo modo, la Documentación Gráfica del proyecto detalla la instalación de ventilación.

8. Normativa de aplicación

La normativa que se aplica a la redacción del proyecto es la siguiente.



- Plan General Municipal de Igantzi, Texto Refundido de abril de 2018.
- Ley 38/1999 de 5 de noviembre, Ley de Ordenanza de la Edificación.
- Real Decreto 314/2006 de 28 de marzo, Código Técnico de la Edificación, y modificaciones posteriores.
- Ley Foral 16/1989 de 5 de diciembre, Control de Actividades Clasificadas para la Protección del Medio Ambiente.
- Decreto Foral 56/2013 de 28 de agosto, Reglamento de Ordenación de Restaurantes y Cafeterías.

9. Justificación urbanística

El edificio objeto de proyecto es el Antiguo Ayuntamiento, situado dentro de la Parcela 51 del Polígono 1 de Igantzi.

En el Artículo 78 de las Normas Urbanísticas se establecen para la parcela las siguientes condiciones.

- Características Generales.
 - Sistema General existente.
 - Superficie de Parcela 312,18 m².
 - Superficie Construida 551,00 m².
- Clasificación del Suelo.
 - Suelo Urbano Consolidado.
- Calificación y Usos.
 - Equipamiento Público.
 - Locales Municipales
- Gestión.
 - Sistema de actuación directa.
- Normas Particulares.
 - Se permite la ampliación, sustitución y reforma del equipamiento.

La actuación prevista en el presente Proyecto de Rehabilitación mantiene las alineaciones, rasantes y parámetros actuales, excepción hecha de la ampliación del pabellón posterior.

Dado que la Normativa Urbanística no regula de forma específica las actuaciones sobre Equipamientos

Públicos, se adoptan las condiciones establecidas para ampliaciones en Suelo Libre Privado.

En el Artículo 35 de las Normas Urbanísticas se establecen los parámetros que deben cumplir los Edificios Auxiliares en Suelo Libre Privado.

- Los Edificios Auxiliares, tales como garajes, bordas y leñeras, podrán ampliarse hasta una superficie máxima determinada en el Artículo 95 de la Ordenanza de la Edificación.

- Podrán elevarse hasta alcanzar planta baja más entrecubierta con un máximo de 5,40 m al alero.

Según el Artículo 37 de las Normas Urbanísticas, se permite una Edificación Complementaria por Parcela, según lo dispuesto en dicho Artículo 95 de la Ordenanza de la Edificación.

En el Artículo 95 de la Ordenanza de la Edificación se establecen las condiciones que deben reunir las Construcciones Auxiliares en Suelo Privado.

- Ocupación.

Su implantación en la parcela queda exenta del cumplimiento de las alineaciones máximas al viario público.

Se situarán a 3,00 m o más del linde con parcela colindante, salvo permiso expreso de la propiedad vecina.

La planta de la Edificación Auxiliar será cuadrada o rectangular.

No computará a efectos de edificabilidad de la parcela hasta una superficie de 20 m².

- Altura.

No podrá tener más plantas que planta baja.

La altura máxima a cumbre será de 3,80 m.

- Cubierta.

La cubierta será inclinada vertiendo las aguas siempre hacia el interior de la parcela donde se instala la edificación auxiliar.

- Fachada.

Deberán adecuarse al edificio principal en materiales y colores.

- Impacto visual

En los casos que se comprueba un impacto visual



negativo el ayuntamiento podrá exigir la creación de pantallas vegetales u otras medidas para corregir dicho impacto.

En el Artículo 99 de la Ordenanza de la Edificación se establecen las condiciones que deben cumplir las terrazas.

- No se permiten terrazas descubiertas o cubiertas planas.
- Se permiten las terrazas cubiertas diáfanas en las que la cubierta inclinada cubra la totalidad de su superficie. Se permiten de cualquier superficie y no contabilizan a efectos de cómputo de edificabilidad al tratarse de superficie abierta, aunque cubierta.
- Las cubiertas serán inclinadas a una, dos o tres aguas. Deberán quedar acabadas en teja cerámica roja.
- En los edificios catalogados, se ajustarán a las normas propias para este tipo de edificios.

La ampliación del Edificio Elizatea prevista en proyecto consta de 37,26 m² de superficie construida en planta de semisótano, con una terraza cubierta en el nivel superior.

Dicha ampliación cumple con los parámetros urbanísticos exigidos, como se justifica a continuación.

- Superficie.

La superficie en planta semisótano no computa, según Punto 9 del Artículo 42 de las Normas Urbanísticas, Normas Particulares en Actuaciones Asistemáticas.

La superficie en la terraza superior se computa al 50%, lo que hace 18,63 m².

Esta superficie es inferior a los 20 m², por lo que de acuerdo con el Artículo 95 de la Ordenanza de la Edificación no computa a efectos de Edificabilidad.

Por lo tanto, no se altera la Edificabilidad de la Parcela 51 objeto de proyecto.

- Ocupación.

El volumen es prácticamente rectangular, con un tramo oblicuo para absorber la irregularidad de la Parcela.

La ampliación limita con las Parcelas número 52 y 59 del Polígono 1 de Igantzi.

La Parcela 52, el Frontón, es de titularidad pública.

La Parcela 59 es privada, por lo que el Promotor (Ayuntamiento de Igantzi) debe solicitar correspondiente permiso al titular para levantar la Construcción Auxiliar objeto de proyecto.

- Altura.

La altura del alero es de 3,90 m sobre el nivel del terreno, inferior a los 5,40 m que establece el Artículo 35 de las Normas Urbanísticas.

La altura de la cumbre es de 3,50 m sobre el nivel del suelo de la terraza, inferior a los 3,80 m que establece el Artículo 95 de la Ordenanza de la Edificación.

- Cubierta.

La cubrición de la terraza será inclinada a dos aguas y acabada en teja cerámica, con sistema de recogida de agua.

- Fachada.

El material predominante en fachada es madera, en consonancia con la construcción principal.

- Impacto visual

El volumen de la ampliación queda integrado en la trasera de los muros del Frontón.

En conclusión, a falta de una normativa específica para Equipamientos Públicos, la ampliación prevista en proyecto se puede considerar una Construcción Auxiliar sujeta a las condiciones que se establecen en aquéllas que se sitúan en Suelo Privado.

Todas las exigencias de Construcción Auxiliar quedan cumplidas, siempre y cuando se disponga del permiso expreso de la propiedad de la Parcela 59.

10. Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE)

De acuerdo con lo establecido en el preámbulo del Código Técnico de la Edificación (CTE, en adelante) Parte 1, en su segundo artículo, el presente proyecto constructivo se encuentra dentro del ámbito de aplicación del mismo.

Serán de aplicación los siguientes Documentos Básicos.

DB HE. Ahorro de Energía.



- DB HE0. Limitación del consumo energético.
- DB HE1. Limitación de la demanda energética.
- DB HE2. Rendimiento de las instalaciones térmicas.
- DB HE3. Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación.
- DB HE4. Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria.
- DB HE5. Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica.

DB HR. Protección frente al ruido.

DB HS. Salubridad.

- DB HS1. Protección frente a la humedad.
- DB HS2. Recogida y evacuación de residuos.
- DB HS3. Calidad del aire interior.
- DB HS4. Suministro de agua.
- DB HS5. Evacuación de aguas.

DB SE. Seguridad Estructural.

- DB SE-AE. Acciones en la edificación.
- DB SE-M. Madera.
- DB SE-H. Hormigón.
- DB SE-A. Acero.
- DB SE-C. Cimientos.
- DB SE-F. Fábricas.

DB SI. Seguridad en Caso de Incendio.

- DB SI1. Propagación interior.
- DB SI3. Evacuación de ocupantes.
- DB SI4. Instalaciones de protección contra incendios.
- DB SI6. Resistencia al fuego de la estructura.

DB SUA. Seguridad de Utilización y Accesibilidad.

- DB SUA1. Seguridad frente al riesgo de caídas.
- DB SUA2. Seguridad frente al riesgo de impacto o atrapamiento.
- DB SUA3. Seguridad frente al riesgo de atrapamiento.
- DB SUA4. Seguridad frente al riesgo causado por

iluminación inadecuada.

- DB SUA9. Accesibilidad.

11. DB HE Limitación de la demanda energética

El ámbito de aplicación del Documento Básico DB HE de limitación de la demanda energética es independiente para cada una de las secciones que lo componen.

Dentro del Anexo 5 al presente documento de Memoria se adjunta el Certificado de Eficiencia Energética de proyecto, obtenida mediante la Herramienta Unificada LIDER-CALENER (HULC).

11.1. DB HE0 Limitación del consumo energético

Dentro del Anexo 6 al presente documento de Memoria se adjunta la justificación de cumplimiento del Documento Básico DB HE0 de limitación del consumo energético.

11.2. DB HE1 Limitación de la demanda energética

Dentro del Anexo 7 al presente documento de Memoria se adjunta la justificación de cumplimiento del Documento Básico DB HE1 de limitación de la demanda energética.

11.3. DB HE2 Rendimiento de las instalaciones térmicas

Dentro del Anexo 7 al presente documento de Memoria se adjunta la justificación de cumplimiento del Documento Básico DB HE2 de rendimiento de las instalaciones térmicas.

11.4. DB HE3 Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación

Dentro del Anexo 16 al presente documento de Memoria se adjunta el Proyecto de Iluminación, incluyendo la justificación de cumplimiento del Documento Básico DB HE3 de eficiencia energética de las instalaciones de iluminación.

11.5. DB HE4 Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria

El Documento Básico DB HE4 de contribución solar



mínima de agua caliente sanitaria no es de aplicación en el presente proyecto de acuerdo con el Apartado 1.1 de ámbito de aplicación, ya que la demanda de Agua Caliente Sanitaria prevista es inferior a 50 l/día.

11.6. DB HE5 Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica

El Documento Básico DB HE5 de contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica no es de aplicación en el presente proyecto, ya que según el Apartado 1.1 de ámbito de aplicación su cumplimiento únicamente es exigible en proyectos de nueva planta, reforma o ampliación de más de 5.000 m² de superficie construida.

12. DB HR Protección contra el ruido

Dentro del Anexo 9 al presente documento de Memoria se adjunta la justificación de cumplimiento del Documento Básico DB HR de protección frente al ruido.

13. DB HS Salubridad

El Documento Básico DB HS de salubridad es de aplicación en el presente proyecto, ya que su ámbito de aplicación es el mismo que el del Código Técnico de la Edificación en general.

Son de aplicación los siguientes Secciones.

- DB HS1. Protección frente a la humedad.
- DB HS2. Recogida y evacuación de residuos.
- DB HS3. Calidad del aire interior.
- DB HS4. Suministro de agua.
- DB HS5. Evacuación de aguas.

13.1. DB HS1 Protección frente a la humedad

13.1.1. Muros en contacto con el terreno

Los muros en contacto con el terreno previstos en proyecto son los muros de contención del semisótano del pabellón posterior del edificio.

De acuerdo con la Tabla 2.1 del DB HS1, y estimando una presencia baja de agua en el terreno, se obtiene una impermeabilidad para muros en contacto con el terreno de grado 1.

Acudiendo con este dato a la Tabla 2.2 del DB HS1

obtenemos las siguientes composiciones para muros en contacto con el terreno.

Tabla 5. Condiciones de las soluciones de muro flexorresistente de grado de impermeabilidad 1, según Tabla 2.2 del DB HS1.

Impermeabilización exterior	C1+I2+D1+D5
Impermeabilización interior	I2+I3+D1+D5
Parcialmente estanco	V1

Optando por la solución de impermeabilización exterior, se deben cumplir los siguientes aspectos.

- C1. Cuando el muro se construya in situ debe utilizarse hormigón hidrófugo.
- I2. La impermeabilización debe realizarse mediante la aplicación de una pintura impermeabilizante o según lo establecido en I1.
- D1. Debe disponerse una capa drenante y una capa filtrante entre el muro y el terreno o, cuando existe una capa de impermeabilización, entre ésta y el terreno.

La capa drenante puede estar constituida por una lámina drenante, grava, una fábrica de bloque de arcilla poroso, u otro material que produzca el mismo efecto.

Cuando la capa drenante sea una lámina, el remate superior de la lámina debe protegerse de la entrada de agua procedente de las precipitaciones y de las escorrentías.

- D5. Debe disponerse una red de evacuación del agua de lluvia en las partes de la cubierta y del terreno que puedan afectar al muro y debe conectarse aquélla a la red de saneamiento o a cualquier sistema de recogida para su reutilización posterior.

La solución constructiva del muro de semisótano prevista en proyecto, consistente en encachado de grava, lámina drenante de polietileno, y pintura impermeabilizante, cumple con las exigencias C1+I2+D1+D5.

Así mismo, se cumplirán las exigencias del Apartado 2.1.3 en cuanto a diseño y resolución de puntos singulares, tales como encuentro de muros con fachadas, encuentros de muro con particiones interiores, paso de conductos, esquinas y rincones, y juntas.



13.1.2. Suelos en contacto con el terreno

Los suelos en contacto con el terreno previstos en proyecto son los de planta baja y los del semisótano del pabellón posterior.

De acuerdo con la Tabla 2.3 del DB HS1, y estimando una presencia baja de agua en el terreno, se obtiene una impermeabilidad para suelos en contacto con el terreno de grado 2.

Acudiendo con este dato a la Tabla 2.4 del DB HS1 obtenemos las siguientes composiciones para muros en contacto con el terreno.

Tabla 6. Condiciones de las soluciones de solera de grado de impermeabilidad 2 con muro flexorresistente, según Tabla 2.4 del DB HS1.

Sub-base	C2+C3
Inyecciones	C2+C3+D1
Sin intervención	C2+C3+D1

Dentro de la hipótesis sin intervención se deben cumplir los siguientes requisitos.

- C2. Cuando el suelo se construya in situ debe utilizarse hormigón de retracción moderada.
- C3. Debe realizarse una hidrofugación complementaria del suelo mediante la aplicación de un producto líquido colmatador de poros sobre la superficie terminada del mismo.
- D1. Debe disponerse una capa drenante y una capa filtrante sobre el terreno situado bajo el suelo.

En el caso de que se utilice como capa drenante un encachado, debe disponerse una lámina de polietileno por encima de ella.

La solución constructiva de los suelos en contacto con el terreno previstos en proyecto, consistente en solera de hormigón armado sobre encachado de grava y lámina de polietileno, cumple con las exigencias C2+C3+D1.

Así mismo, se cumplirán las exigencias del Apartado 2.2.3 en cuanto a diseño y resolución de puntos singulares, tales como el encuentro del suelo con muros y con particiones interiores.

13.1.3. Fachadas

Las fachadas predominantes en proyecto son las formadas por las fachadas de sillería y albañilería existentes, raseadas, aisladas y trasdosadas

interiormente.

De acuerdo con el apartado 2.3.1 y las Tablas 2.5 y 2.6 del DB HS1, el edificio objeto de proyecto tiene las siguientes características.

- Zona Pluviométrica I (Igantzi).
- Tipo de Terreno IV (zona urbana).
- Clase de Entorno E1.
- Zona Eólica C (Igantzi).
- Grado de Exposición al Viento V3 (altura < 15 m).
- Grado impermeabilidad exigido 5.

Acudiendo con este dato a la Tabla 2.7 del DB HS1 obtenemos las siguientes composiciones para fachadas.

Tabla 7. Condiciones de las soluciones de fachada de grado de impermeabilidad 5, según Tabla 2.7 del DB HS1.

Con revestimiento exterior	R3+C1 B3+C1 R1+B2+C2 R2+B1+C1
Sin revestimiento exterior	B3+C1

Dentro de las hipótesis con revestimiento exterior, se definen los siguientes parámetros.

- R1. Revestimiento exterior con una resistencia media a la filtración.
- R2. Revestimiento exterior con una resistencia alta a la filtración.
- R3. Revestimiento exterior con una resistencia muy alta a la filtración.
- B1. Barrera de resistencia media a la filtración.
- B2. Barrera de resistencia alta a la filtración.
- B3. Barrera de resistencia muy alta a la filtración.
- C1. Hoja principal de espesor medio.
- C2. Hoja principal de espesor alto.
- J1. Las juntas deben ser al menos de resistencia media a la filtración.

La solución de fachada de proyecto tiene la siguiente composición.

- Revestimiento exterior de raseo de mortero de cemento hidrófugo espesor 20 mm.



- Hoja principal de sillería y albañilería de esoespor superior a 40 cm.
- Raseo interior de mortero de cemento hidrófugo espesor 20 mm.
- Aislamiento de lana de roca espesor 70 mm, no hidrófilo.
- Acabado interior de placa de cartón-yeso o panelado de madera, según el caso.

La solución de fachada cumple y mejora las exigencias R2+B1+C1.

Así mismo, se cumplirán las exigencias del Apartado 2.3.3 en cuanto a diseño y resolución de puntos singulares, tales como arranques de fachada, encuentros con forjados, encuentros con pilares, encuentros con carpinterías, remates superiores, aleros y cornisas.

13.1.4. Cubiertas

En proyecto se prevén dos tipos de cubierta.

- Edificio principal.

Se mantiene la cubierta existente, compuesta por tres faldones inclinados con una pendiente del 43% sobre las tres fachadas del edificio, y rehabilitada en 2011.

Se incluye en presupuesto partida de repaso y reparación de la terminación de teja cerámica.

No se ha podido acceder al proyecto de rehabilitación, realizado en 2011 con el Código Técnico de la Edificación en vigor, por lo que se desconoce si la cubierta cuenta con aislamiento térmico.

Se prevé la colocación de aislamiento de lana de roca bajo cubierta entre los cabios de madera.

- Pabellón posterior.

El pabellón posterior del edificio contará en la terraza con cubierta plana transitable terminada en pavimento de piedra.

En correspondencia con el Apartado 2.4.2 del DB HS1 la cubierta inclinada del edificio principal tiene la siguiente composición.

- a) Formación de pendientes.

Los faldones de cubierta están formados por la

estructura de madera original, cabios de madera de pino, y tablero de madera de pino.

- b) Barrera contra el vapor.

Se colocará una lámina paravapor bajo el aislamiento térmico de cubierta.

- c) Capa separadora bajo aislante térmico.

No es necesaria su previsión.

- d) Aislante térmico.

Se colocará aislamiento de lana de roca de 12 cm de espesor bajo la cubierta existente, entre los cabios de madera.

- e) Capa separadora bajo impermeabilización.

No es necesaria su previsión.

- f) Impermeabilización.

Lámina impermeabilizante bajo teja.

- j) Tejado.

Terminación de teja cerámica mixta sobre rastreles.

- k) Evacuación de aguas.

Sistema de evacuación de aguas pluviales a base de canalón perimetral de chapa de acero galvanizado, y bajantes del mismo material, dimensionados según Sección DB HS5.

En correspondencia con el Apartado 2.4.2 del DB HS1 la cubierta plana del pabellón posterior tiene la siguiente composición.

- a) Formación de pendientes.

Hormigón ligero de pendiente del 2%.

- b) Barrera contra el vapor.

No es necesaria su previsión, ya que el espacio inferior no es climatizado,

- c) Capa separadora bajo aislante térmico.

No es necesaria su previsión.

- d) Aislante térmico.

No es necesaria su previsión, ya que el espacio inferior no es climatizado,

- e) Capa separadora bajo impermeabilización.

No es necesaria su previsión.

- f) Impermeabilización.



- Lámina asfáltica.
- g) Capa separadora entre impermeabilización y capa de protección
- Recrecido de mortero de cemento.
- i) Capa de protección.
- Baldosa de piedra recibida con mortero cola.
- k) Evacuación de aguas.
- Sumideros sifónicos conectados mediante bajante a la red de saneamiento de aguas pluviales.

Así mismo, se cumplirán las exigencias de los Apartados 2.4.3, condiciones de los componentes, y 2.4.4, condiciones de los puntos singulares.

13.2. DB HS2 Recogida y evacuación de residuos

Dentro del Apartado 1.1 de Ámbito de Aplicación de la Sección DB HS2 de recogida y evacuación de residuos, se establece que es aplicable a edificios de vivienda colectiva.

No obstante, en el mismo Apartado se establece que para otros usos se deben adoptar los mismos criterios de diseño y dimensionado de manera análoga.

La recogida de residuos en la zona se realiza mediante contenedores de calle, por lo que según el Apartado 1.2 no es necesaria la previsión de almacén de residuos.

En los almacenes de planta baja se disponen los espacios de reserva, para cada una de las tres actividades que componen el programa de proyecto.

Según el Apartado 2.1.1 la superficie del espacio de reserva se obtiene de la expresión.

$$S_r = P \times \sum (F_f \times M_f)$$

Siendo:

- S_r , la superficie útil del espacio de reserva.
- P , el número de habitantes.
- F_f , factor de fracción por persona (m²/persona).
- M_f , factor de mayoración.

Se supone una ocupación media P de 20 personas para cada una de las actividades.

Tabla 8. Factores de fracción y factores de mayoración para cada uno de los residuos, según

Tabla 2.2 del DB HS2

Fracción	Mf	Ff (m ² /pers)
Papel / cartón	1,0	0,039
Envases ligeros	1,0	0,060
Materia orgánica	1,0	0,005
Vidrio	1,0	0,012
Varios	4,0	0,038

La superficie obtenida, de 5,36 m², queda satisfecha con los espacios de reserva previstos en planta baja para cada una de las actividades.

13.3. DB HS3 Calidad del aire interior

Dentro del Anexo 10 al presente documento de Memoria se adjunta la justificación de cumplimiento del Documento Básico DB HS3 de calidad del aire interior.

13.4. DB HS4 Suministro de agua

Dentro del Anexo 11 al presente documento de Memoria se adjunta la justificación de cumplimiento del Documento Básico DB HS4 de suministro de agua.

13.5. DB HS5 Evacuación de aguas

Dentro del Anexo 12 al presente documento de Memoria se adjunta la justificación de cumplimiento del Documento Básico DB HS5 de evacuación de aguas.

14. DB SE Seguridad estructural

Dentro del Anexo 13 al presente documento de Memoria se adjunta la justificación de cumplimiento del Documento Básico DB SE de seguridad estructural.

15. DB SI Seguridad en caso de incendio

Dentro del Anexo 14 al presente documento de Memoria se adjunta la justificación de cumplimiento del Documento Básico DB SI de seguridad en caso de incendio.

16. DB SUA Seguridad de utilización y accesibilidad

El Documento Básico DB SUA de salubridad es de



aplicación en el presente proyecto, ya que su ámbito de aplicación es el mismo que el del Código Técnico de la Edificación en general.

Son de aplicación los siguientes Secciones.

- DB SUA 1. Seguridad frente al riesgo de caídas.
- DB SUA 2. Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento.
- DB SUA 3. Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento.
- DB SUA 4. Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada.
- DB SUA 9. Accesibilidad.

No son de aplicación las siguientes Secciones.

- DB SUA 5. Seguridad frente al riesgo causado por situaciones con alta ocupación.
- DB SUA 6. Seguridad frente al riesgo de ahogamiento.
- DB SUA 7. Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento.
- DB SUA 8. Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo.

16.1. DB SUA 1 Seguridad frente al riesgo de caídas

16.1.1. Resbaladicidad de los suelos

En la Tabla 1.2 de la Sección DB SUA1 se especifica la clase exigible a los suelos en función de su localización.

- Zonas interiores secas con pendiente <6%.
Clase 1.
- Zonas interiores húmedas con pendiente <6%.
Clase 2.
- Zonas exteriores con pendiente <6%.
Clase 2.
- Zonas exteriores con pendiente >6% y escaleras.
Clase 3.

Los pavimentos previstos en proyecto son los siguientes.

- Zonas interiores secas.

Pavimento continuo de hormigón pulido.

Parquet de madera.

- Zonas interiores húmedas.

Baldosa cerámica.

- Zonas exteriores.

Pavimento de piedra caliza.

Los pavimentos cumplen con las condiciones exigidas en cuando a resbaladicidad.

16.1.2. Discontinuidades en el pavimento

Los suelos previstos en proyecto están todos a nivel, sin ningún tipo de discontinuidad, desnivel o pendiente superior al 5%, ni orificios de diámetro superior a 1,5 cm, según lo dispuesto dentro del Apartado 2 del DB SUA 1.

La barrera dispuesta en proyecto en planta para delimitar la zona bajo la zanca superior de la escalera, junto al ascensor, tiene una altura de 90 cm, superior a los 80 cm exigidos a este tipo de elementos dentro del Apartado 2.

16.1.3. Desniveles

Los desniveles superiores a 55 cm contarán con barrera de protección, de acuerdo con el Apartado 3.1 del DB SUA 1.

Las barreras de protección de las ventanas de planta primera, con un desnivel inferior a 6 m, tienen una altura de 100 cm, superior a los 90 cm exigidos en el Apartado 3.2.1.

Las barreras de protección de las ventanas de planta segunda, con un desnivel superior a 6 m, tienen una altura de 110 cm, tal y como se dispone en el Apartado 3.2.1.

La resistencia de las barreras de protección cumple con lo dispuesto en el Apartado 3.2.1 del DE SE-AE.

Las barreras de protección cumplen con lo dispuesto en el Apartado 3.2.3 del DE SUA 1, ya que no son escalables, y carecen de aberturas que puedan ser atravesadas por una esfera de 10 cm de diámetro.

16.1.4. Escaleras y rampas

En proyecto se consideran de uso restringido la escalera que conecta la cocina del Restaurante La



Villa en planta primera con el almacén de planta baja, con las siguientes características.

- Anchura 80 cm.
- Contrahuella 20 cm.
- Huella 22 cm.
- Barandilla en lados abiertos, altura 100 cm.

La escalera cumple con lo dispuesto en el Apartado 4.1 del DB SUA 1.

De uso general se consideran la escalera exterior de acceso al jardín, y la escalera principal del edificio.

Escalera exterior.

- Anchura variable 230 cm – 340 cm.
- Contrahuella 17 cm.
- Huella 30 cm.
- Pasamanos a ambos lados, altura 90 cm.

Escalera principal.

- Anchura variable 112 cm.
- Contrahuella 18 cm.
- Huella 28 cm.
- Pasamanos en lado interior, altura 90 cm.

Por lo tanto, ambas escaleras cumplen con lo dispuesto en el Apartado 4.2 del DB SUA 2.

En proyecto no se prevé ningún tipo de rampa.

16.1.5. Limpieza de los acristalamientos exteriores

Las ventanas previstas en proyecto cumplen con lo dispuesto en el Apartado 5 del DB SUA 1.

16.2. DB SUA 2 Seguridad frente al riesgo de impacto o atrapamiento

16.2.1. Impacto con elementos fijos

La altura libre de paso en zonas de circulación es superior a 210 cm en zonas de uso restringido, a 220 cm en zonas de uso general, y a 200 cm en los umbrales de las puertas, según Apartado 1.1 del DB SUA 2.

Los voladizos y cuerpos salientes que sobresalgan más de 15 cm quedan por encima de los 220 cm de altura, según Apartado 1.1.

En el arranque de la escalera principal en planta baja se delimita la zona bajo la zanca superior de la escalera con altura inferior a 200 cm con una barrera de 90 cm de altura, según Apartado 1.1.

16.2.2. Impacto con elementos practicables

Se cumple todo lo dispuesto en el Apartado 1.2 en cuanto a puertas en zonas de uso general.

16.2.3. Impacto con elementos frágiles

En proyecto no se prevén cierres de vidrio susceptibles de riesgo de impacto.

16.2.4. Impacto con elementos insuficientemente perceptibles

En proyecto no se prevén grandes superficies acristaladas que se puedan confundir con puertas o aberturas.

16.2.5. Atrapamiento

En las puertas correderas previstas en proyecto, la distancia entre la hoja y el objeto fijo más próximo es superior a 20 cm, según Apartado 2 del DB SUA 2.

16.3. DB SUA 3 Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento

De acuerdo con el Apartado 1 del DB SUA 3 las puertas con dispositivo de bloqueo desde el interior contarán con sistema de desbloqueo desde el exterior, como es el caso de los aseos.

Los aseos accesibles dispondrán de un dispositivo de llamada de asistencia conectado con un punto de control exterior.

La fuerza de apertura de las puertas de salida será de 140 N como máximo, de 25 N en las situadas en recorridos accesibles, y 65 N si son resistentes al fuego, según Norma UNE-EN 12046-2:2000.

16.4. DB SUA 4 Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada

Dentro del Anexo 16 al presente documento de Memoria se adjunta la justificación de cumplimiento del Documento Básico DB SUA4 de seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada, tanto para la iluminación como para el alumbrado de emergencia.



Dentro del Anexo 17 al presente documento de Memoria se adjuntan las fichas y catálogos de los modelos de luminarias adoptados.

16.5. DB SUA 5 Seguridad frente al riesgo causado por situaciones de alta ocupación

En el presente proyecto no se prevén situaciones de alta ocupación, tal y como quedan éstas definidas dentro del Apartado 1 del DB SUA 5, Ámbito de Aplicación.

16.6. DB SUA 6 Seguridad frente al riesgo de ahogamiento

En el presente proyecto no se prevé ninguna instalación de piscina, pozo, o depósito de agua.

16.7. DB SUA 7 Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento

En el presente proyecto no se prevén zonas de Uso Aparcamiento.

16.8. DB SUA 8 Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo

De acuerdo con el Apartado 1 del DB SUA 8, la frecuencia esperada de impactos N_e se obtiene mediante la siguiente expresión.

$$N_e = N_g \times A_e \times C_1 \times 10^{-6}$$

Siendo:

- N_g , densidad de impactos sobre el terreno
 $N_g = 3,00$ impactos / año km^2 , según Figura 1.1 del DB SUA 8.
- A_e , superficie de captura equivalente del edificio.
 $A_e = 1.000$ m^2 .
- C_1 , coeficiente relacionado con el entorno.
 $C_1 = 0,50$, según Tabla 1.1 del DB SUA 8.

Con estos valores obtenemos una frecuencia esperada $N_e = 0,0015$ impactos / año.

De acuerdo con el Apartado 1 del DB SUA 8, el riesgo admisible N_a se obtiene mediante la siguiente expresión.

$$N_a = \frac{5,50}{C_2 \times C_3 \times C_4 \times C_5} \times 10^{-3}$$

Siendo:

- C_2 , coeficiente en función del tipo de construcción.
 $C_2 = 3,00$, según Tabla 1.2 del DB SUA 8.
- C_3 , coeficiente en función del contenido del edificio.
 $C_3 = 1,00$, según Tabla 1.3 del DB SUA 8.
- C_4 , coeficiente en función del uso del edificio.
 $C_4 = 1,00$, según Tabla 1.4 del DB SUA 8.
- C_5 , coeficiente en función de la necesidad de continuidad de la actividad.
 $C_5 = 1,00$, según Tabla 1.5 del DB SUA 8.

Con estos valores obtenemos un riesgo asumible $N_a = 0,0018$ impactos / año.

Por lo tanto, dado que la frecuencia esperada de impactos N_e es menor que el riesgo asumible N_a , no es necesaria la instalación de un sistema de protección contra rayos.

No obstante, la Iglesia de San Miguel, situada en las inmediaciones del Edificio Elizatea, en un momento dado actuaría como pararrayos.

16.9. DB SUA 9 Accesibilidad

16.9.1. Condiciones funcionales

La calle Karrika Nagusia que sirve de acceso al edificio objeto de proyecto se considera accesible.

No obstante, no corresponde al presente proyecto de rehabilitación la evaluación de las condiciones de accesibilidad de la urbanización del entorno del inmueble.

El proyecto prevé la instalación de ascensor accesible que comunica los niveles de planta baja, entreplanta a cota del jardín posterior, planta primera y planta segunda, no así el nivel de bajocubierta, que se considera de uso restringido y ocupación nula, cumpliendo lo dispuesto en el Apartado 1.1.2 del DB SUA 9.

De esta forma, se crea el necesario itinerario accesible entre las distintas plantas y partes de uso general que conforman el programa del edificio, quedando fuera de dicho itinerario accesible únicamente algunas zonas de uso restringido.



Según el Apartado 1.2 del DB SUA 9, la dotación de elementos accesibles comprenderá los siguientes aspectos.

- Servicios higiénicos accesibles.

Dotación de dos unidades de aseo accesible sobre un total de 6 aseos, cumpliendo con el ratio mínimo de 1/10 unidades establecido en el Apartado 1.2.6.

- Mecanismos.

Los dispositivos de intercomunicación y los pulsadores de alarma serán mecanismos accesibles, según lo dispuesto en el Apartado 1.2.8.

16.9.2. Información y señalización

Según la Tabla 2.1 del DB SUA 9, se señalarán los siguientes elementos.

- Entradas al edificio accesibles.
- Itinerario accesible.
- Ascensor accesible.
- Servicios higiénicos accesibles.
- Servicios higiénicos de uso general.

La señalización cumplirá las disposiciones del Apartado 2.2.

- Todos los elementos accesibles se señalarán mediante SIA (Símbolo Internacional de Accesibilidad).
- Los ascensores accesibles contarán con indicación Braille.
- Los servicios higiénicos de uso general se señalarán con pictogramas normalizados de sexo en alto relieve y contraste cromático a una altura entre 0,80 y 1,20 m.
- Se seguirán las disposiciones de la Norma UNE 41501:2002.

16.9.3. Itinerario accesible

Creación de un itinerario accesible con las siguientes características.

- Sin desniveles superiores a 2 cm.
- Espacio de giro de 150 cm de diámetro en vestíbulos, rellanos, y frente al ascensor.

- Espacio de giro de 120 cm de diámetro a ambos lados de puertas, libre del barrido de la hoja.
- Pasillos de anchura no inferior a 120 cm, con estrechamientos puntuales de 100 cm.
- Puertas de paso libre no inferior a 80 cm.
- Pavimentos firmes, libres de elementos sueltos.
- Pendiente longitudinal no superior al 4%, pendiente transversal no inferior al 2%.

16.9.4. Ascensor accesible

Instalación de ascensor accesible con las siguientes características.

- Cabina con dos puertas enfrentadas y dimensiones 110 por 140 cm.
- Ancho libre de puerta 90 cm.
- Botonera con caracteres Braille.

16.9.5. Mecanismos accesibles

Mecanismos accesibles con las siguientes características.

- Elementos de mando y control situados a una altura comprendida entre 80 y 120 cm.
- Tomas de corriente o señal situadas a una altura comprendida entre 40 y 120 cm.
- Interruptores y pulsadores de alarma de fácil accionamiento mediante puño cerrado, codo o mano, o bien de tipo automático.
- Botonera con caracteres Braille.

16.9.6. Servicios higiénicos accesibles

Aseos accesibles con las siguientes características.

- Conectados con itinerario accesible.
- Espacio de giro de 150 cm de diámetro libre de obstáculos.
- Puertas con condiciones del itinerario accesible, abatibles hacia el exterior o correderas.
- Lavabo con espacio libre inferior de 70 cm de alto por 50 cm de fondo, sin pedestal, altura de cara superior no mayor que 85 cm.
- Grifería automática dotada de sistema de detección de presencia o manual tipo monomando con



palanca alargada de tipo gerontológico, alcance horizontal desde asiento ≤ 60 cm.

- Espejo con altura de borde inferior ≤ 90 cm, u orientable hasta al menos 10° sobre la vertical.
- Inodoro de 75 cm de fondo, espacio de transferencia lateral 80 cm.
- Equipación con barras de apoyo, una horizontal a cada lado, separadas entre sí 65-70 cm.
- Altura de mecanismos comprendida entre 70 y 120 cm.

17. Reglamento de Ordenación de Restaurantes y Cafeterías

17.1. Ámbito de aplicación

Se considera de aplicación el Decreto Foral 56/2013 de 28 de agosto, Reglamento de Ordenación de Restaurantes y Cafeterías, para la actividad del Restaurante La Villa, situado en planta primera.

En cambio, dicho reglamento no es aplicable a la actividad de la Sociedad Biltoki, situada en planta segunda, por ser una sociedad gastronómica de acceso restringido a socios, y por tanto no abierta al público.

Este tipo de actividad no se corresponde con el Ámbito de Aplicación del reglamento, tal y como se expresa en el Artículo 2, que se refiere a “establecimientos que se dedican de forma habitual, profesional, y mediante precio, a suministrar desde instalaciones, fijas o móviles, abiertas al público, comidas y bebidas”.

17.2. Requisitos técnicos

En el Artículo 23 del Reglamento de Ordenación de Restaurantes y Cafeterías se establecen los requisitos técnicos de los restaurantes.

Acogiéndose a la categoría de restaurante de segunda, los requisitos técnicos son los siguientes.

- Comedor independiente con superficie adecuada a capacidad.

Se prevé un comedor de 47 m² para unos 40 comensales.

- Zona climatizada.

Se prevé instalación de climatización por aire acondicionado, frío y calor.

- Servicios higiénicos con al menos dos inodoros y un lavabo.

Se prevén dos cabinas de inodoro, una accesible para usuarios de silla de ruedas, con acceso desde vestíbulo equipado con lavabo.

- Ascensor, a partir de dos plantas de desnivel desde acceso.

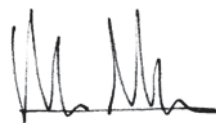
Se prevé la instalación de ascensor un accesible.

- Cámaras frigoríficas separadas para pescado y carne.

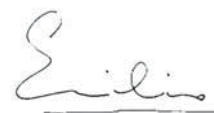
Se prevé la instalación de sendas cámaras.

El resto de las disposiciones del reglamento hacen referencia a cuestiones relacionadas con la gestión de la actividad, y que dependerán del adjudicatario de la concesión del Restaurante La Villa.

Pamplona, mayo de 2020.



Raul Montero Martínez



Emilio Pardo Rivacoba

RUE ARQUITECTOS
soluciones espaciales
www.ruespace.com

Barquilleros 2
Pamplona 31001
948 044 060

