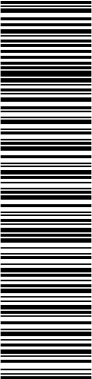


DOCUMENTO Documento por Defecto: MEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 314 , Fecha de entrada: 20/03/2023 18:16:00	
OTROS DATOS Código para validación: 34F50-EO9AY-AYQB9 Página 1 de 24	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 19544 34F50-EO9AY-AYQB9 E7C416E24013DF12644F546061A2DB7F7A5F3567) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://udalenegeiz.aara.eus/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=13&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GRACIA MOLINA ADOLFO - 1.6292432Z. OID.2.5.4.42=#OC0641444F4C464F, SERIALNUMBER=IDCES-16292432Z, C=ES () el 20/03/2023 18:16:06.

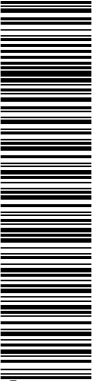


**ANTEPROYECTO PARA LA REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES
EN LA PARCELA CATASTRAL 383 DEL POLÍGONO 1, PLAZA FRAY PEDRO
URBINA Nº 3 DE BERANTEVILLA, ALAVA.**



ANTEPROYECTO PARA LA REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES EN LA PARCELA CATASTRAL 383 DEL POLÍGONO 1, PLAZA FRAY PEDRO URBINA Nº3 DE BERANTEVILLA (ÁLAVA)

DOCUMENTO Documento por Defecto: MEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 314 , Fecha de entrada: 20/03/2023 18:16:00	
OTROS DATOS Código para validación: 34F50-EO9AY-AYQB9 Página 2 de 24	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



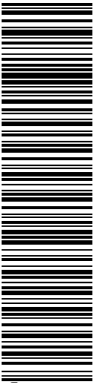
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 19544 34F50-EO9AY-AYQB9 E7C416E24013DF12644F54061A2DB7F7A5F3567) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://udalenegeiz.aara.eus/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=13&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GRACIA MOLINA ADOLFO - 16292432Z. OID.2.5.4.42=#OC0641444F4C464F. SERIALNUMBER=IDCES-16292432Z. C=ES () el 20/03/2023 18:16:06.

INDICE

- 1.-AGENTES
- 2.-INFORMACIÓN PREVIA
 - 2.1.-OBJETO
 - 2.2. CONDICIONANTES DE PARTIDA
 - 2.3.-EMPLAZAMIENTO:
- 3.- NORMATIVA URBANÍSTICA
- 4.- DESCRIPCION DEL PROYECTO
 - 4.1.-PROGRAMA DE NECESIDADES:
 - 4.2.- CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES
 - 4.3.- RESUMEN DE SUPERFICIES:
RESUMEN DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS POR USOS
 - 4.4.-ESQUEMA DISTRIBUCION DE USOS POR PLANTAS
 - 4.5.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.
 - 4.6.- CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS
 - 4.7.-INSTALACIONES:
- 5.- PRESUPUESTO
- 6.- CONCLUSIONES



ANTEPROYECTO PARA LA REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES EN LA PARCELA CATASTRAL 383 DEL POLÍGONO 1, PLAZA FRAY PEDRO URBINA N°3 DE BERANTEVILLA (ÁLAVA)



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 19544 34F50-EO9AY-AYQB9 E7C416E24013DF12644F54061A2DB7F7AF5F3567) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.araba.eus/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=13&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GRACIA MOLINA ADOLFO - 16292432Z. OID.2.5.4.42=#OC0641444F4C464F, SERIALNUMBER=IDCES-16292432Z. C=ES 0 el 20/03/2023 18:16:06.



Datos del solar:

El terreno sobre el que se realiza la intervención se localiza en el interior de la trama urbana de origen medieval de la villa de Berantevilla. Se trata de un solar de geometría rectangular con límites hacia vía pública por sus linderos Norte (Plaza Fray Pedro de Urbina) y Sur (Calle Dalmacio Sanchez) y con medianeras en sus linderos Este y Oeste. La parcela cuenta con una superficie en planta de 374 m2, y se encuentra localizada en suelo urbano consolidado.

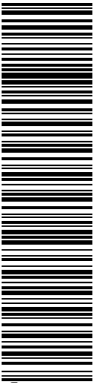
Datos del edificio:

Se trata de un edificio surgido como la suma de dos lotes medievales, construido mediante técnicas tradicionales. Esto es, se trata de una construcción dotada de muros de carga perimetrales ejecutados en mampostería de gran espesor, estructura de madera y cubierta inclinada a dos aguas con teja cerámica. A efectos catastrales, se trata de un edificio destinado a vivienda rural con una superficie construida de 1.113 m2 y ejecutado en el año 1800 m2. Los dos lotes que forman el conjunto edificado se encuentran separados por un muro medianil y sus características se pueden resumir como acompaña:

El primer lote se corresponde con la casa con 2 balcones en planta primera a la calle la Plaza y un balcón central, a la calle Dalmacio Sanchez, también en planta primera. Ambas con igual tratamiento de fachadas mediante dinteles y piezas y mampostería concertada con rejunteo sin rehundir a paño de la piedra (9-9,50 m en planta). El segundo lote se aprecia mejor en la calle Dalmacio Sánchez con despiece, imitando sillares. En esta fachada se localiza la solana protegida con altura (planta segunda) superior al resto.



ANTEPROYECTO PARA LA REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES EN LA PARCELA CATASTRAL 383 DEL POLÍGONO 1, PLAZA FRAY PEDRO URBINA N°3 DE BERANTEVILLA (ÁLAVA)



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 19544 34F50-EO9AY-AYQB9 E7C416E24013DF12644F546061A2DB7F7A5F3567) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.araba.eus/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=13&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GRACIA MOLINA ADOLFO - 16292432Z. OID.2.5.4.42=#OC0641444F4C464F. SERIALNUMBER=IDCES-16292432Z. C=ES 0 el 20/03/2023 18:16:06.



Alzado hacia calle La Plaza



Alzado hacia calle Dalmacio Sánchez

3.- NORMATIVA URBANÍSTICA

3.1.- MARCO NORMATIVO:

REAL DECRETO 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

LEY 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

DECRETO 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

DECRETO 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

LEY 2/2014, de 2 de octubre, de modificación de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo

Decreto 68/2000, de 11 de Abril, del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco / B.O.P.V. 12/06/2000 – nº 110

Normativa Sectorial de aplicación en los trabajos de edificación.

Código Técnico de la Edificación.

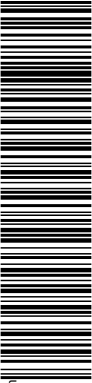
La parcela que nos ocupa tiene por referencia catastral polígono 1 parcela 383 y se ubica en el Suelo Urbano Consolidado de la localidad de Berantevilla.

El Plan General de Ordenación Urbana de Berantevilla remite su ordenación al **Plan Especial de Rehabilitación Integral-PERI de Berantevilla**.



ANTEPROYECTO PARA LA REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES EN LA PARCELA CATASTRAL 383 DEL POLÍGONO 1, PLAZA FRAY PEDRO URBANA Nº3 DE BERANTEVILLA (ÁLAVA)

DOCUMENTO Documento por Defecto: MEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 314 , Fecha de entrada: 20/03/2023 18:16:00
OTROS DATOS Código para validación: 34F50-EO9AY-AYQB9 Página 7 de 24	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 19544 34F50-EO9AY-AYQB9 E7C416E24013DF12644F54061A2DB7F7A5F3567) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.arava.es/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=13&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GRACIA MOLINA ADOLFO - 1.6292432Z. OID.2.5.4.42=#OC0641444F4C464F. SERIALNUMBER=IDCES-1.6292432Z. C=ES 0 el 20/03/2023 18:16:06.

Se entresacan las principales normas que afectan a esta parcela.

1º.-NORMATIVA DE ADECUACION URBANISTICA Y USOS:

1.1.- UNIDADES EDIFICATORIAS

Artic. 26. Edificios sujetos a la Ordenanza de Recuperación (O.R.E): Grupos II y III.

- 26.1. Tanto la Parcela Final como las Alineaciones y las Líneas de Edificación vienen definidas en el plano O-5 “Alineaciones, rasantes y alturas.Edificios Fuera de Ordenación” , en el plano O-6 “Unidades Edificatorias e identificación Fichas del Catálogo”.26.2. y 26.3. hacen referencia a las Cesiones o partes de la edificación fuerade ordenación.

En nuestro caso, no hay cesiones y está toda la edificación dentro de ordenación.

- 26.4 Se permiten agrupaciones de inmuebles que no superen en conjuntos 8 metros de frente a fachada. En estos casos se podrá modificar los niveles de forjados con una diferencia máxima de 50 cms.
- 26.5. Así mismo se permitirán subdivisiones verticales únicamente en los edificios pertenecientes al Grupo III, en unidades independientes, cada una de las cuales tendrá un frente de fachada y una anchura mínima de 4,50 metros.

Estas condiciones, 26.4 y 26.5, pretenden la puesta en valor y protección de la traza de “Lotes antiguos” con reminiscencia medieval y una tipología edificatoria muy propia de los Cascos Históricos Alaveses. Se permite agrupar 2 unidades cuando su estrechez impide una habitabilidad indispensable, con un máximo de 8 m.

En nuestro caso, existen 2 Unidades edificatorias o 2 Lotes, Ambas tienen más de 8 m (9 y 10 m aprox.), por lo que el muro que las separa se debe mantener, tal y como exige el PERI en los artículos arriba recogidos.

Hay que decir que esta “lotización” (3 unidades edificatorias) recogida en los planos de ordenación sirve para entender la regulación de las alturas de las fachadas (a ambas calles) y la forma final de las cubiertas. Pero al estudiar los planos de planta que vemos esta lotización de 3, no coincide con la distribución de plantas que nos ha llegado a nuestros días. En concreto son 2 lotes.

El primero corresponde a la casa con 2 balcones en planta primera a la calle la Plaza y un balcón central, a la calle Dalmacio Sanchez, también en planta primera. Ambas con igual tratamiento de fachadas: Dinteles y piezas labradas en las mochetas de los huecos “vistas” y mampostería concertada conrejunteo sin rehundir a paño de la piedra (9-9,50 m en planta).

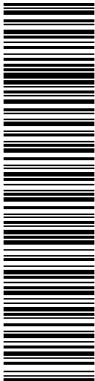
El segundo lote se aprecia mejor en la calle Dalmacio Sánchez con tratamiento de raseo con “dibujo-despiece, imitando sillares”. En esta fachada está la “solana protegida” con altura (planta segunda) superior al resto y que está dentro de ordenación.

La ordenanza de aplicación a la hora de intervenir es la ordenanza de recuperación.



ANTEPROYECTO PARA LA REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES EN LA PARCELA CATASTRAL 383 DEL POLÍGONO 1, PLAZA FRAY PEDRO URBINA Nº3 DE BERANTEVILLA (ÁLAVA)

DOCUMENTO Documento por Defecto: MEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 314 , Fecha de entrada: 20/03/2023 18:16:00
OTROS DATOS Código para validación: 34F50-EO9AY-AYQB9 Página 8 de 24	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 19544 34F50-EO9AY-AYQB9 E7C416E24013DF12644F546061A2DB7F7A5F3567) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.araba.eus/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=13&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GRACIA MOLINA ADOLFO - 16292432Z. OID.2.5.4.42=#OC0641444F4C464F, SERIALNUMBER=IDCES-16292432Z, C=ES 0 el 20/03/2023 18:16:06.

USOS AUTORIZADOS.

Según el *plano 4-Usos de la Edificación y Equipamiento Comunitario*, define como “Uso *característico*” (artículo. 64.3) el Uso Residencial para estas 3 unidades edificatorias, siendolos “*Usos Compatibles con el Residencial*” los recogidos en el artículo. 68. Dicho artículo señala como compatibles:

68.2. Uso Terciario:

- *Educación de enseñanza no reglada.*
- *Cultural, Sanitario, Asistencial, Administrativo, en planta baja de edificioresidencial, en edificio compartido con equipamiento y en edificio exclusivo.*
- *Oficina, en planta baja de edificio residencial, en edificio compartido conequipamiento.*
- *Establecimientos públicos, (Bares, Restaurantes, Sociedades, etc) enplanta baja y primera, si está vinculada a la planta baja.*

68.3. Uso de equipamiento Comunitario y Privado:

- *Se autoriza en planta baja y superiores.*

Por lo tanto los usos planteados son acordes con la Normativa de aplicación.

EDIFICABILIDAD Y ORDENANZA DE APLICACIÓN:

TRATAMIENTO DE FACHADAS

ORDENANZA DE RECUPERACIÓN (artic. 35, 36, 37y 38)

Artic. 36. Parámetros de composición Exterior.

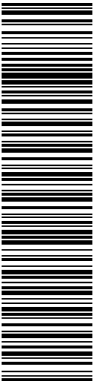
36.1. Fachada.

Se autorizan las obras de Restauración y Reparación con modificación de las dimensiones de los huecos y apertura de nuevos que deberán mantener las proporciones y materiales del conjunto, debiendo cumplir, en todo caso, lo establecido en la ordenanza de Nueva edificación (O.N.E.). En las Fichas particulares para cada Unidad de Edificación se fijan los elementos de obligado mantenimiento y algunas condiciones especiales de composición.

En aquellas Fachadas de edificios de la clase 3º Valor Especial; que hayan sido catalogadas como Elementos de obligado Mantenimiento, se autorizan exclusivamente obras de restauración sin modificación de sus elementos, comisas, materiales, acabados, etc.

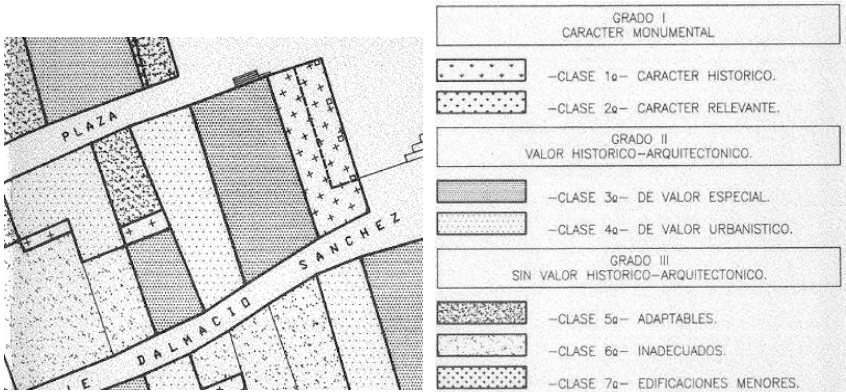


ANTEPROYECTO PARA LA REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES EN LA PARCELA CATASTRAL 383 DEL POLÍGONO 1, PLAZA FRAY PEDRO URBINA N°3 DE BERANTEVILLA (ÁLAVA)

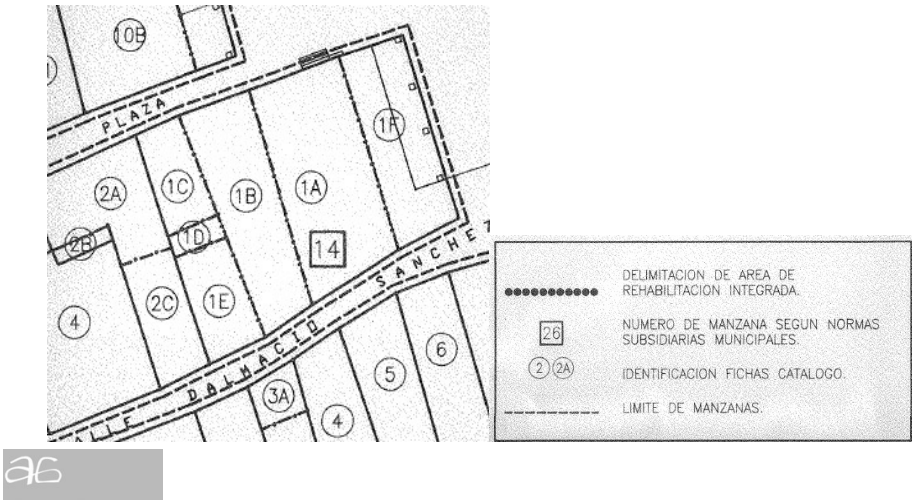


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 19544 34F50-EO9AY-AYQB9 E7C416E24013DF12644F54061A2DB7F7A5F3567) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.arava.es/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=13&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GRACIA MOLINA ADOLFO - 16292432Z. OID.2.5.4.42=#OC0641444F4C464F. SERIALNUMBER=IDCES-16292432Z. C=ES 0 el 20/03/2023 18:16:06.

- A. En aquellas fachadas de edificios de las clases 4º valor urbanístico y 5º Adaptables, y en las de clase 3º Valor Especial que no hayan sido catalogadas como Elementos de obligado Mantenimiento, se autorizan las obras de restauración y de reparación, con modificaciones ponderadas de las dimensiones de los huecos, que deberán mantener las proporciones, materiales, etc, del conjunto.
- B. Se autoriza el mantenimiento de los huecos existentes, si bien deberán corregirse, en su caso (si las fichas lo recogen), para cumplir las siguientes condiciones:
1. La anchura máxima del hueco será 1 m.
 2. La altura será en todo caso mayor que la anchura y no superará los 2,10 m
 3. La carpintería se situará en un plano retrasado sobre el de la fachada en una distancia inferior a 0,25 m
 4. Las rejas de protección se situarán en el interior de los huecos, entre el plano de carpintería y el plano exterior de fachada.



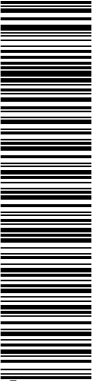
Plano 2 -Catalogo de las edificaciones



26

ANTEPROYECTO PARA LA REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES EN LA PARCELA CATASTRAL 383 DEL POLÍGONO 1, PLAZA FRAY PEDRO URBINA N°3 DE BERANTEVILLA (ÁLAVA)

DOCUMENTO Documento por Defecto: MEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 314 , Fecha de entrada: 20/03/2023 18:16:00
OTROS DATOS Código para validación: 34F50-EO9AY-AYQB9 Página 10 de 24	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 19544 34F50-EO9AY-AYQB9 E7C416E24013DF12644F546061A2DB7F7A5F3567) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.araba.eus/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=13&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GRACIA MOLINA ADOLFO - 16292432Z. OID.2.5.4.42=#OC0641444F4C464F, SERIALNUMBER=IDCES-16292432Z, C=ES 0 el 20/03/2023 18:16:06.

Plano 6- Unidades Edificatorias

Según el *plano-6 Unidades edificatorias*, la parcela 383 del polígono 1 se encuentra en la manzana 14 y sus parámetros urbanísticos se resumen en las fichas 01-A, 01-B, 01-C, 01-D y 01-E. (se adjunta anejo de las fichas)

-Unidad Edificatoria (01-A)

1-A: Grupo II-Valor Histórico-arquitectónico; Clase 3 Valor Especial,Ordenanza de Recuperación (no se puede derribar), ocupación enplanta y altura; las existentes (160,91 m2 y 7,50 m al alero).

-Unidad Edificatoria (01-B)

1-B: Grupo II- Histórico-arquitectónico; Clase 4 Valor Urbanístico, Ordenanza de Recuperación (no se puede derribar), ocupación enplanta y altura; las existentes (115,89 m2 y 7,78 m al alero-in situ).

Elementos a conservar (para estos 2 lotes):

- Carácter pétreo de fachada **con formación de huecos**.(obligadomantenimiento).
- Puertas de acceso tipo postigo. (Puerta de madera más cercanaa la plaza, elevada 3 peldaños de la rasante de calle)
- Contraventanas con vidrio en línea de fachada.

Elementos a eliminar (para estos 2 lotes)

- Canalón y bajante. (Material inadecuado)
- Proporción y composición de huecos en fachada norte en plantabaja.

De lo dicho arriba, se deduce:

-Huecos de planta baja:

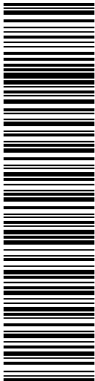
- Fachada norte; excepto la puerta con postigo protegida que es de mantenimiento obligado, se podrán reformar los huecos de plantabaja en estos 2 lotes, cumpliendo las exigencias del *artíc. 40.1.2 Fachadas Principales* y segunda modifieación puntual, que para nuestro caso son (en este caso, 8,40 m y 6,75 m de longitud de fachada):
 - Número de ejes de huecos; más de 6,50 m de longitud de fachada; 2 0 3 ejes.
 - Situación de los huecos. Se situarán según ejescoincidentes dispuestos simétricamente.
 - Anchura de huecos. Planta baja. Los huecos podrán ser de anchuras desiguales debiendo estar dispuestos simétricamente. Excepcionalmente se autoriza la disimetría en el caso de la existencia de 2 ejes. La anchura de los huecos de planta baja podrá oscilar entre una mínima de 1,10 m y una máxima de 3,20 m.
 - Anchura de macizos. En planta baja la anchura minimade los macizos será de 0,60 m, salvo los macizos de los extremos de las fachadas laterales que tendrán una longitud mínima de 0,75 m.

Fachada sur; se deberán mantener los huecos actuales.



ANTEPROYECTO PARA LA REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES EN LA PARCELA CATASTRAL 383 DEL POLÍGONO 1, PLAZA FRAY PEDRO URBINA N°3 DE BERANTEVILLA (ÁLAVA)

DOCUMENTO Documento por Defecto: MEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 314 , Fecha de entrada: 20/03/2023 18:16:00
OTROS DATOS Código para validación: 34F50-EO9AY-AYQB9 Página 11 de 24	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 19544 34F50-EO9AY-AYQB9 E7C416E24013DF12644F546061A2DB7F7A5F3567) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.araba.eus/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=13&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GRACIA MOLINA ADOLFO - 16292432Z. OID.2.5.4.42=#OC0641444F4C464F, SERIALNUMBER=IDCES-16292432Z, C=ES 0 el 20/03/2023 18:16:06.

Huecos de planta primera: Se mantendrán los de ambas fachadas.
La fachada sur de los lotes B y E está cubierta con un raseo con “dibujo” imitación sillar.
En obra a la luz de lo que oculta, podrán modificarse lo dicho si fuera justificable.

-Unidad Edificatoria (01-C+01-D+01-E)

01- C: Grupo III-Sin Histórico-arquitectónico; Clase 5 Adaptables, Ordenanzas de Recuperación o Sustitución (si se puede derribar), ocupación en planta, la existente 41,75 m2 y altura; puede pasar de 4,25 m a 7,50 m al alero.

Elementos a conservar (para este lote):

-Carácter pétreo de fachada.

Elementos a eliminar (para este lote)

-Canalón y bajante. (Material inadecuado)

-Carpintería metálica. (Portón actual)

01-D (patio): Grupo V-Nueva edificación; Clase 9 Nueva Planta, Ordenanzas de Ampliación-Nueva edificación, ocupación en planta 9,97m2.

Se puede por tanto ocupar, ya que no tienen sobre el servidumbre de luces y vistas los colindantes.

01-E (con solana a mantener): Grupo II-Valor Histórico-arquitectónico; Clase 3 Valor Especial, Ordenanza de Recuperación (**no se puede derribar**), ocupación en planta y altura; las existentes (49,85 m2, B+2, alalero; la existente).

Elementos a conservar (para este lote):

-Galería adintelada en piso superior. (mantenimiento de la Solana)

-Proporción y composición de huecos. (mantenimientos de los huecos de toda esta fachada)

Elementos a eliminar (para este lote)

-Canalón y bajante. (material inadecuado).

Artículo. 35.4. La altura permitida en la edificación se atenderá con carácter general a lo señalado en la Ficha particular de cada unidad.

Cubiertas.

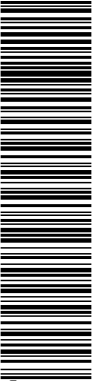
Se mantendrá la existente, a excepción de los casos de ampliación, demolición por exceso de altura, modificación por existencia de elementos degradantes o dirección de los faldones, etc. y siempre que su concepto sea el de cubierta tradicional. Por consiguiente, aquellos elementos de cubierta de pequeña pendiente, deben ser eliminados y, en especial, las cubiertas horizontales.

Por tanto, en las cubiertas se percibirán las 3 unidades edificatorias tal y como se configuran hoy, con la peculiaridad de la solana (B+2) y la elevación de las Unidades C y D. **Se podrán sustituir si su mal estado de conservación (estructura, cabios y chila) lo requiere pero por otra cubierta con el mismo criterio constructivo y demateriales (madera y teja), dotando del aislamiento térmico del que carecen.**



ANTEPROYECTO PARA LA REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES EN LA PARCELA CATASTRAL 383 DEL POLÍGONO 1, PLAZA FRAY PEDRO URBINA N°3 DE BERANTEVILLA (ÁLAVA)

DOCUMENTO Documento por Defecto: MEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 314 , Fecha de entrada: 20/03/2023 18:16:00
OTROS DATOS Código para validación: 34F50-EO9AY-AYQB9 Página 12 de 24	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 19544 34F50-EO9AY-AYQB9 E7C416E24013DF12644F546061A2DB7F7A5F3567) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.arava.es/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=13&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GRACIA MOLINA ADOLFO - 162924322. OID.2.5.4.42=#OC0641444F4C464F, SERIALNUMBER=IDCES-162924322, C=ES 0 el 20/03/2023 18:16:06.

Así mismo se prohíben los casetones u otros elementos que resallen sobre losfaldones de cubierta, excepto tragaluces, chimeneas y/o buhardillas existentes.
Por tanto, el ascensor se ubicará en posición y modelo que quede escondidobajo la cubierta sin sobresalir de ella.

36.2. Elementos Constructivos.
Los elementos constructivos existentes deberán mantenerse o bien ser sustituidos por otros de mejor calidad, pero cuyo acabado exterior sea similar alexistente.

2.2. REHABILITACIÓN INTERIOR
ORDENANZA DE RECUPERACIÓN (artic. 35, 36, 37y 38)

Articulo. 35. Condiciones básicas.

- Condiciones particulares:
4. Los edificios con altura a 2,50 m, entre ejes de forjados en alguna de sus plantas, podrán ampliar su altura hasta conseguir los 2,50 m sin modificar la cota de alero o cornisa, ni aumentar la de cumbrera en más de 50 cm. (esto se refiere a planta baja y primera).
5. No se permite la nueva construcción de sótanos, semisótanos ni entreplantas en las edificaciones, admitiéndose sin embargo la conservación de los existentes. (no hay sótanos, ni semisótanos, ni entreplantas).
6. Los espacios de entrecubierta podrán utilizarse como trastero o como ampliación de la superficie de la última planta habitable (o de cualquier uso compatible), pero nunca como vivienda independiente.

Articulo. 37. Parámetros de Composición Interior:

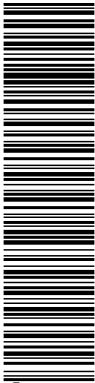
37.1. Estructura.

Se mantendrá el sistema estructural existente permitiéndose su consolidación, incluso se admiten modificaciones y cambios de situación, cotas y materiales que faciliten la habitabilidad y el cambio de uso, y no deriven en un deteriorodel valor ambiental o de conjunto del edificio.

En nuestro caso se considera necesario, manteniendo el sistema estructural existente, sustituir dicha estructura por una que reúna las condiciones mínimas de seguridad necesarias para el uso proyectado.

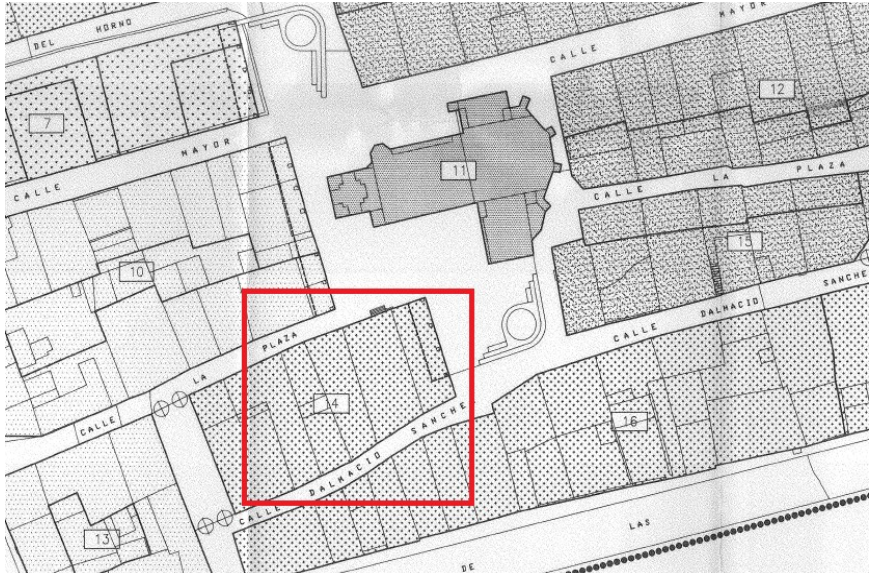


ANTEPROYECTO PARA LA REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES EN LA PARCELA CATASTRAL 383 DEL POLÍGONO 1, PLAZA FRAY PEDRO URBINA N°3 DE BERANTEVILLA (ÁLAVA)



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 19544 34F50-EO9AY-AYQB9 E7C416E24013DF12644F546061A2DB7F7A5F3567) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.araba.eus/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=13&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GRACIA MOLINA ADOLFO - 16292432Z. OID.2.5.4.42=#OC0641444F4C464F, SERIALNUMBER=IDCES-16292432Z, C=ES 0 el 20/03/2023 18:16:06.

PLANO DE CALIFICACION PORMENORIZADA



4.- DESCRIPCION DEL PROYECTO

4.1.-PROGRAMA DE NECESIDADES:

Según se recoge en la licitación del Anteproyecto, se busca una rehabilitación del edificio localizado en la Plaza Fray Pedro Urbina nº3 de Berantevilla para dar cabida a una serie de servicios administrativos, comerciales y socioculturales para la localidad.

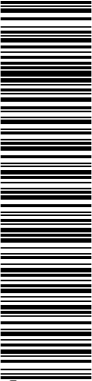
El anteproyecto parte de una serie de espacios que el promotor considera necesarios. Estos se plasman en el programa de necesidades que acompaña.

- Vestíbulo Representativo con Punto de Información.
- Espacio-Zona de Restauración.
- Espacio público destinado a Comercio Producto Local.
- Local de Servicios Municipales
- Patio de luces con función de terraza pública.
- Aseos adaptados por planta.
- Local Jubilados.
- Biblioteca.
- Archivo Municipal Histórico.
- Instalaciones.
- Centro Socio-Cultural
- Local Juvenil



ANTEPROYECTO PARA LA REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES EN LA PARCELA CATASTRAL 383 DEL POLÍGONO 1, PLAZA FRAY PEDRO URBINA Nº3 DE BERANTEVILLA (ÁLAVA)

DOCUMENTO Documento por Defecto: MEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 314 , Fecha de entrada: 20/03/2023 18:16:00	
OTROS DATOS Código para validación: 34F50-EO9AY-AYQB9 Página 14 de 24	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 19544 34F50-EO9AY-AYQB9 E7C416E24013DF12644F546061A2DB7F7A5F3567) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.araba.eus/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=13&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GRACIA MOLINA ADOLFO - 16292432Z. OID.2.5.4.42=#OC0641444F4C464F, SERIALNUMBER=IDCES-16292432Z. C=ES 0 el 20/03/2023 18:16:06.

4.2.- CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES

A partir del programa de necesidades facilitado, se plantea una distribución espacial en la que las luces y ventilación principal se reciben a través de un patio interior ejecutado en el lote oeste.

El acceso principal al edificio se realizará desde la plaza Fray Pedro de Urbina, desde donde se accederá en primer lugar a un distribuidor con punto de información y desde él a una zona de comercio local y a los elementos de distribución y cuartos húmedos. De igual manera, existirá un segundo acceso principal en planta baja, desde donde se accederá a los espacios de servicios municipales y al espacio de hostelería, así como a un segundo distribuidor vertical del edificio. De la misma manera, existirán dos accesos desde la calle Dalmacio Sánchez para dar servicio a la cocina y espacios auxiliares del local de hostelería.

Los desniveles originados en la fachada principal al mantener el acceso existente mediante peldaños hacen que se complique la accesibilidad del conjunto.

Par resolver este problema se ha desestimado la colocación de rampas que comuniquen ambas cotas, ya que las pendientes resultantes hacen que estos recorridos sean imposibles. Es por ello que se utiliza un ascensor con un doble embarque que conexas las distintas cotas del edificio, tanto las de planta baja como las de esta con las plantas superiores.

En la planta primera se localizarán el centro de jubilados, el archivo histórico municipal y un espacio principal destinado a centro socio cultural. Estos espacios serán accesibles desde los dos núcleos de comunicación vertical del edificio.

Finalmente, en planta bajocubierta se localizarán el centro juvenil, la biblioteca y los cuartos técnicos y la segunda zona de servicios municipales. Se recupera, como señala el planeamiento, el mirador existente en la fachada sur del edificio.

La posición en todo el edificio de los cuartos húmedos será junto al núcleo de comunicaciones verticales principal del edificio (si bien en planta baja se encuentran vinculados al espacio de hostelería) esto es, el del lote oeste. Todos los aseos de uso público serán adaptados, permitiendo el diámetro de giro de 180 cm marcado por la normativa de accesibilidad del País Vasco.

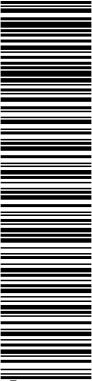
La comunicación vertical accesible del edificio queda garantizada, como ya se ha comentado, mediante la colocación de un ascensor en el núcleo de comunicaciones principal, el cual cuenta con espacio suficiente en sus accesos para permitir los giros marcados por la Normativa.

La existencia de dos núcleos de escalera no es solo por mantener el existente sino también por facilitar el funcionamiento interior del edificio y principalmente las evacuaciones del mismo.



ANTEPROYECTO PARA LA REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES EN LA PARCELA CATASTRAL 383 DEL POLÍGONO 1, PLAZA FRAY PEDRO URBINA Nº3 DE BERANTEVILLA (ÁLAVA)

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
Documento por Defecto: MEMORIA.pdf	Número de la anotación: 314 , Fecha de entrada: 20/03/2023 18:16:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 34F50-EO9AY-AYQB9 Página 15 de 24		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 19544 34F50-EO9AY-AYQB9 E7C416E24013DF12644F546061A2DB7F7AF5F3567) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.araba.eus/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=13&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GRACIA MOLINA ADOLFO - 16292432Z. OID.2.5.4.42=#OC0641444F4C464F. SERIALNUMBER=IDCES-16292432Z. C=ES () el 20/03/2023 18:16:06.

Como se podrá comprobar, se ha tratado de respetar el programa planteado incrementándolo con los espacios que se han considerado necesarios para dar un correcto servicio a los distintos usos (cocina, almacenes, salas de reuniones, salas de consulta, etc.).

La intervención planteada se pretende sea una rehabilitación respetuosa con el contenedor que se ofrece, manteniendo y respetando todo lo posible para que no se pierda la esencia de la preexistencia.

Se ha tratado de respetar en todo momento, no solo los lotes constructivos, sino también espacios significativos que tienen un interés real y los cuales es una lástima perder.

Estos espacios son, por ejemplo el acceso empedrado, el pozo existente, la escalera tanto en su primer tramo como en su continuidad, la presencia pétreo de los muros de carga existentes, la práctica totalidad de huecos de fachada, etc.

Desde la distribución interior se ha tratado crear espacios interconectados entre sí, en ocasiones espacios abiertos, con separaciones acristaladas para que estas permitan la entrada de luz.

Se busca un edificio permeable, donde los distintos usos y espacios propuestos, se articulan gracias a los muros de piedra existentes, que nos recuerdan los “lotes urbanos” y a un patio de generosas dimensiones que logra iluminar y ventilar de manera natural el interior del volumen edificado.

El patio propuesto es, por lo tanto, un elemento integrador y organizador del futuro edificio.

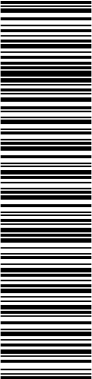
Su dimensión y los juegos que en él se realizan, hacen que articule espacios, que una, física y visualmente, salas y usos diferenciados, que permita dobles recorridos y que sea el centro del edificio el cual se apoya para adecuar su distribución en los muros de carga interiores los cuales se plantea limpiar y mostrar una vez rehabilitados sin trasdosar.

Este muro vertebrador del edificio se perfora, casi al “tres bolillo” generando puntos de iluminación y ayudando a lograr una imagen moderna en la rehabilitación en la que, gracias al patio, podemos apreciar en toda su magnitud el muro interior sobre el que se vuelcan las distintas salas y usos.

Se busca en todo momento que el visitante tenga relación con el patio, ligeramente ajardinado, que se crea como zona estancial, como paso entre usos diferentes en planta baja, como elemento que comunica verticalmente el edificio mediante la conexión a través de el con el necesario ascensor que nos asegure la accesibilidad del conjunto.



ANTEPROYECTO PARA LA REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES EN LA PARCELA CATASTRAL 383 DEL POLÍGONO 1, PLAZA FRAY PEDRO URBINA Nº3 DE BERANTEVILLA (ÁLAVA)



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 19544 34F50-EO9AY-AYQB9 E7C416E24013DF12644F546061A2DB7F7A5F3567) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://udaleneigoizta.araba.eus/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=13&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GRACIA MOLINA ADOLFO - 16292432Z. OID.2.5.4.42=#OC0641444F4C464F. SERIALNUMBER=IDCES-16292432Z. C=ES () el 20/03/2023 18:16:06.

4.3.- RESUMEN DE SUPERFICIES:

A continuación, se exponen las superficies útiles de cada uno de los espacios del edificio, así como las superficies construidas de los mismos en función de los usos.

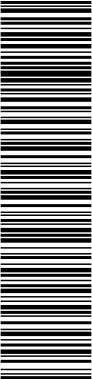
PLANTA BAJA	
ZAGUAN	6.98 M2
DISTRIBUIDOR	23.54 M2
ACCESO PRINCIPAL	11.75 M2
ESPERA SERVICIOS MUNICIPALES	8.70 M2
SERVICIOS MUNICIPALES	10.29 M2
COMERCIO LOCAL	43.64 M2
ALMACEN	1.90 M2
PATIO	43.10 M2
CAFETERIA RESTAURANTE	64.37 M2
COCINA	17.13 M2
BARRA	15.74 M2
ALMACEN	4.87 M2
DISTRIBUIDOR DE SERVICIO	15.83 M2
PASO COCINA	4.82 M2
ASEOS SERVICIO	4.93 M2
ASEOS ADAPTADOS	17.06 M2
TOTAL SUPERFICIE UTIL PLANTA BAJA	294.65 M2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA BAJA	374.37 M2

PLANTA PRIMERA	
CENTRO SOCIO CULTURAL	97.02 M2
CENTRO JUBILADOS	62.51 M2
ARCHIVO HISTORICO	29.92 M2
SALA DE CONSULTA ARCHIVO HISTORICO	13.32 M2
ESCALERA	10.69 M2
DISTRIBUIDOR	19.40 M2
TERRAZA	14.00 M2
ASEOS ADAPTADOS	13.82 M2
DISTRIBUIDOR	17.98 M2
ESCALERA	7.48 M2
TOTAL SUPERFICIE UTIL PLANTA PRIMERA	286.14 M2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA PRIMERA	351.77 M2

PLANTA BAJO CUBIERTA	
CENTRO JUVENIL	66.19 M2
BIBLIOTECA	44.47 M2
DISTRIBUIDOR	17.65 M2
SERVICIOS MUNICIPALES	48.91 M2
ESCALERA	9.20 M2
ASEOS ADAPTADOS	11.04 M2
ESCALERA	7.48 M2
DISTRIBUIDOR	18.03 M2
INSTALACIONES	7.76 M2
MIRADOR	9.27 M2
SALA MULTIUSOS EL MIRADOR	24.60 M2
CUARTO LIMPIEZA	3.88 M2
TOTAL SUPERFICIE UTIL PLANTA BAJO CUBIERTA	268.48 M2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA BAJO CUBIERTA	337.76 M2



ANTEPROYECTO PARA LA REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES EN LA PARCELA CATASTRAL 383 DEL POLÍGONO 1, PLAZA FRAY PEDRO URBINA N°3 DE BERANTEVILLA (ÁLAVA)



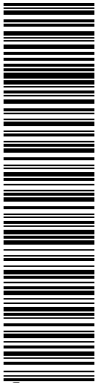
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 19544 34F50-EO9AY-AYQB9 E7C416E24013DF12644F546061A2DB7F7A5F3567) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://udaleneigoitza.araba.eus/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=13&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GRACIA MOLINA ADOLFO - 1.6292432Z. OID.2.5.4.42=#OC0641444F4C464F, SERIALNUMBER=IDCES-16292432Z, C=ES () el 20/03/2023 18:16:06.

RESUMEN DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS POR USOS

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA COMERCIO LOCAL	62.39 M2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA SERVICIOS MUNICIPALES	109.61 M2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA ESPACIO RESTAURACION	157.11 M2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA CENTRO SOCIO CULTURAL	122.26 M2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA ARCHIVO HISTORICO	55.46 M2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA CENTRO JUBILADOS	76.05 M2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA CENTRO JUVENIL	74.86 M2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA BIBLIOTECA	52.30 M2



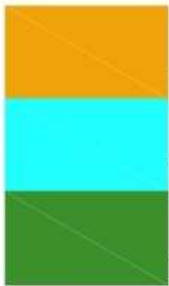
ANTEPROYECTO PARA LA REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES EN LA PARCELA CATASTRAL 383 DEL POLÍGONO 1, PLAZA FRAY PEDRO URBINA N°3 DE BERANTEVILLA (ÁLAVA)



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 19544 34F50-E09AY-AYQB9 E7C416E24013DF12644F546061A2DB7F7A5F3567) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://udalenegeiz.aaraba.eus/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=13&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GRACIA MOLINA ADOLFO - 1.6292432Z. OID.2.5.4.42=#OC0641444F4C464F. SERIALNUMBER=IDCES-16292432Z. C=ES () el 20/03/2023 18:16:06.

4.4.-ESQUEMA DISTRIBUCION DE USOS POR PLANTAS

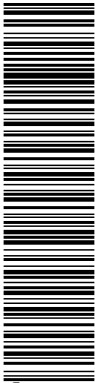
PLANTA BAJA



TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA SERVICIOS MUNICIPALES	27.49 M2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA COMERCIO LOCAL	62.39 M2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA ESPACIO RESTAURACION	157.11 M2

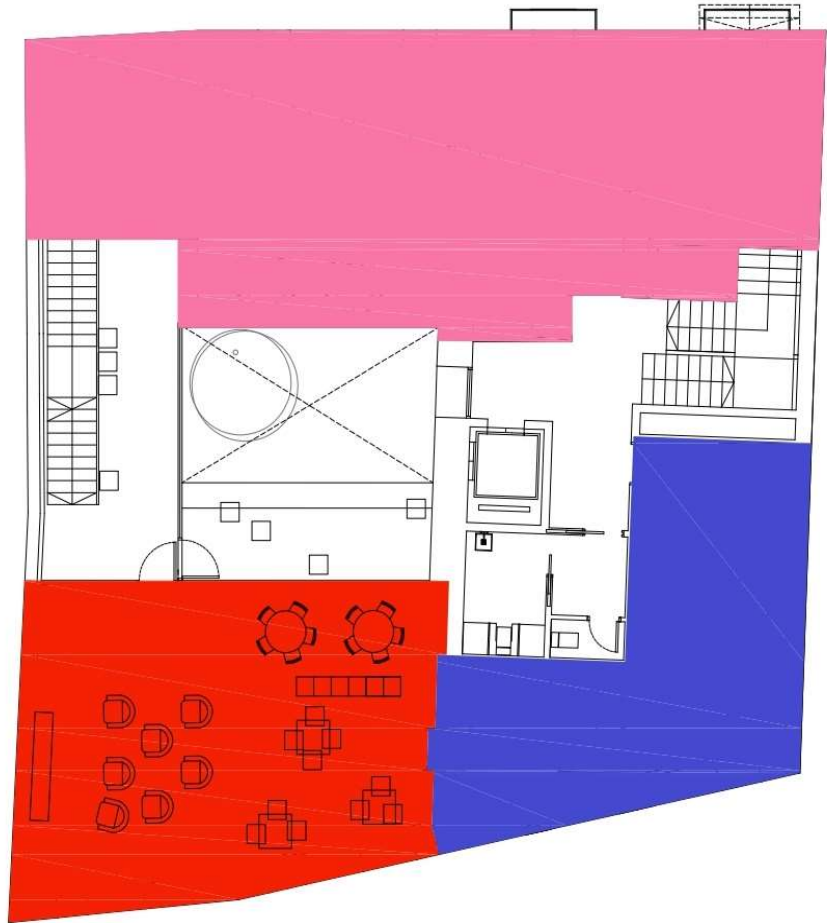


ANTEPROYECTO PARA LA REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES EN LA PARCELA CATASTRAL 383 DEL POLÍGONO 1, PLAZA FRAY PEDRO URBINA N°3 DE BERANTEVILLA (ÁLAVA)



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 19544 34F50-EO9AY-AYQB9 E7C416E24013DF12644F546061A2DB7F7A5F3567) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://udalenegeitza.araba.eus/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=13&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GRACIA MOLINA ADOLFO - 1.6292432Z. OID.2.5.4.42=#OC0641444F4C464F. SERIALNUMBER=IDCES-16292432Z. C=ES 0 el 20/03/2023 18:16:06.

PLANTA PRIMERA



TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA CENTRO SOCIO CULTURAL 122.26 M2

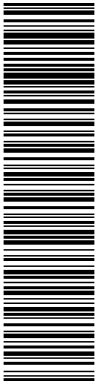
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA ARCHIVO HISTORICO 55.46 M2

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA CENTRO JUBILADOS 76.05 M2

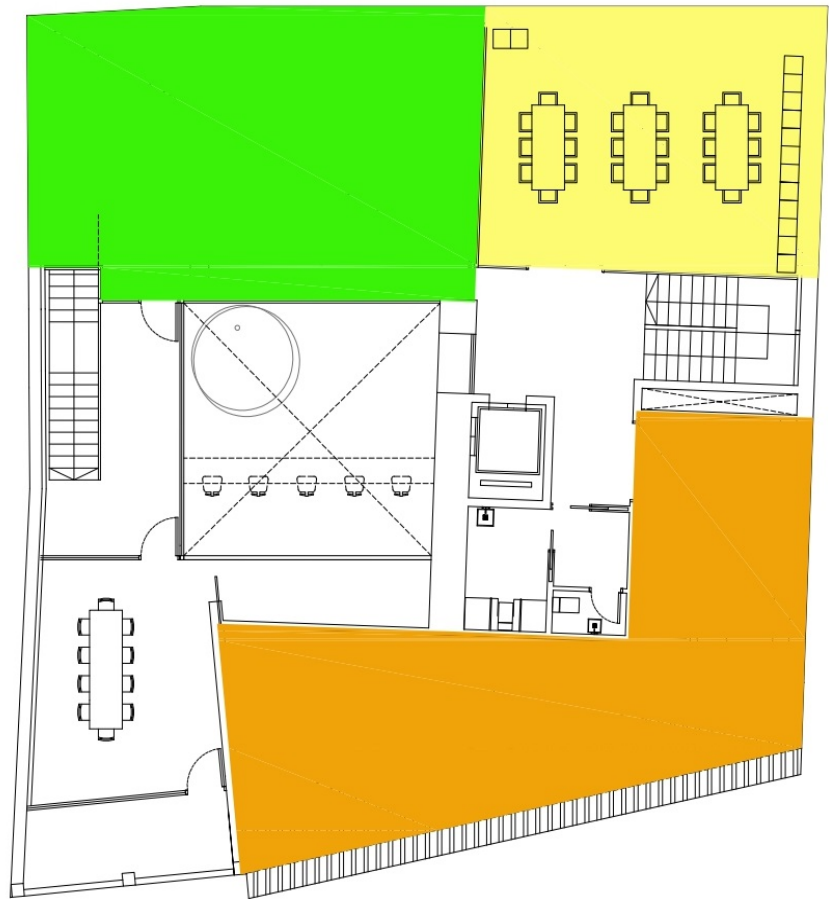


ANTEPROYECTO PARA LA REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES EN LA PARCELA CATASTRAL 383 DEL POLÍGONO 1, PLAZA FRAY PEDRO URBINA N°3 DE BERANTEVILLA (ÁLAVA)

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 19544 34F50-EO9AY-AYQB9 E7C416E24013DF12644F546061A2DB7F7A5F3567) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://udaleneigoitza.araba.eus/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=13&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GRACIA MOLINA ADOLFO - 1.6292432Z. OID.2.5.4.42=#OC0641444F4C464F, SERIALNUMBER=IDCES-16292432Z, C=ES () el 20/03/2023 18:16:06.



PLANTA BAJO CUBIERTA



TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA SERVICIOS MUNICIPALES 82.19 M2

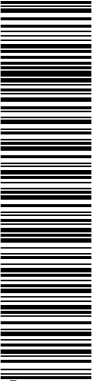
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA CENTRO JUVENIL 74.88 M2

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA BIBLIOTECA 52.20 M2



ANTEPROYECTO PARA LA REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES EN LA PARCELA CATASTRAL 383 DEL POLÍGONO 1, PLAZA FRAY PEDRO URBINA N°3 DE BERANTEVILLA (ÁLAVA)

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
Documento por Defecto: MEMORIA.pdf	Número de la anotación: 314 , Fecha de entrada: 20/03/2023 18:16:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 34F50-E09AY-AYQB9 Página 21 de 24		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 19544 34F50-E09AY-AYQB9 E7C416E24013DF12644F54061A2DB7F7A5F3567) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portalverificar documentos.d07pes_codi-28ent_id=13&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GRACIA MOLINA ADOLFO - 16292432Z. OID.2.5.4.42=#OC0641444F4C464F, SERIALNUMBER=IDCES-16292432Z, C=ES 0 el 20/03/2023 18:16:06.

4.5.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.

En lo que se refiere a la estructura horizontal y cubierta, se plantea la sustitución de estos elementos por otros elementos nuevos de iguales materiales (madera laminada), de manera que se garantice el cumplimiento de las condiciones de seguridad estructural y resistencia al fuego para el uso contemplado y sea posible la colocación de lucernarios en cubierta con los que mejorar las condiciones de iluminación y de ventilación de la planta segunda del edificio.

En lo que se refiere a las fachadas, las exteriores hacia vía pública se tratarán en términos de mantenimiento de la unidad visual del conjunto. Para ello se mantendrán los huecos existentes en la actualidad en planta primera y fachada sur utilizando los materiales tradicionales tanto en los huecos como en los cerramientos y las tonalidades de los revestimientos.

Los huecos que se modifican en planta baja a la plaza se plantea remarcarlos mediante aplicación de mortero de cal y recercados perimetrales de los vanos.

En lo que se refiere a las fachadas del patio interior, se trabajará con elementos de vidrio que favorezcan la ventilación y la iluminación de los espacios interiores del edificio.

En lo relativo al muro de carga medianil que divide los lotes medievales en los que se apoya la edificación, su presencia se emplea como organizador del espacio y su tratamiento se basa en el mantenimiento de su identidad constructiva, así como en su protección y apertura mínima de huecos en aquellos espacios donde sea necesario (apertura de pasos hacia el patio interior del edificio, comunicación de aseos y local de hostelería o comunicación entre espacios, por ejemplo).

4.6.- CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS

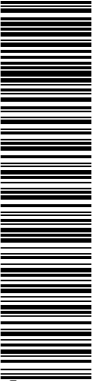
Dado que se trata de una edificación protegida dentro de la trama urbana medieval de Berantevilla, el tratamiento de las fachadas se basa en el mantenimiento de la mayor parte de elementos existentes en la actualidad, tales como la disposición de huecos, la ejecución de carpintería en madera o la utilización de materiales coherentes con el entorno como la teja cerámica o el mortero de cal y arena.

4.7.-INSTALACIONES:

La posición de los diferentes espacios de servicio, así como la distribución interior de los espacios del edificio se ha realizado planteando que el trazado de las instalaciones de servicio por el edificio sea la más sencilla y fácil de mantener posible.



ANTEPROYECTO PARA LA REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES EN LA PARCELA CATASTRAL 383 DEL POLÍGONO 1, PLAZA FRAY PEDRO URBINA N°3 DE BERANTEVILLA (ÁLAVA)



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 19544 34F50-EO9AY-AYQB9 E7C416E24013DF12644F54061A2DB7F7AF5F3567) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://udalenegeiz.aara.eus/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=13&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GRACIA MOLINA ADOLFO - 1.6292432Z. OID.2.5.4.42=#OC0641444F4C464F, SERIALNUMBER=IDCES-16292432Z, C=ES () el 20/03/2023 18:16:06.

5.- PRESUPUESTO

RESUMEN DE PRESUPUESTO

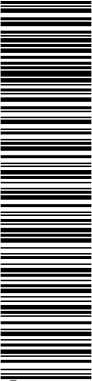
ANTEPROYECTO PARA LA REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES EN LA PARCELA CATASTRAL 383 DEL POLÍGONO 1, PLAZA FRAY PEDRO URBINA Nº3 DE BERANTEVILLA, ÁLAVA.

CAPITULO 1	DERRIBO	80.965,12
CAPITULO 2	MOVIMIENTO DE TIERRAS Y CIMENTACIÓN	36.463,36
CAPITULO 3	RED HORIZONTAL SANEAMIENTO.	15.685,57
CAPITULO 4	ESTRUCTURA	191.655,35
CAPITULO 5	ALBAÑILERÍA.	147.284,42
CAPITULO 6	CUBIERTAS, AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIONES	149.756,97
CAPITULO 7	REVESTIMIENTOS.	60.018,05
CAPITULO 8	CARPINTERÍA INTERIOR	104.711,86
CAPITULO 9	CARPINTERÍA EXTERIOR Y CERRAJERÍA	38.798,35
CAPITULO 10	VIDRERÍA Y PINTURAS.	128.350,61
CAPITULO 11	INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y VENTILACIÓN..	55.410,62
CAPITULO 12	APARATOS SANITARIOS	23.270,36
CAPITULO 13	INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN Y A.C.S.	71.657,40
CAPITULO 14	INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD. Y TELECOMUNICACIONES	29.561,04
CAPITULO 15	ACCESIBILIDAD (ASCENSOR)	38.429,75
CAPITULO 16	CONTROL DE CALIDAD..	8.049,17
CAPITULO 17	GESTIÓN DE RESIDUOS.	36.148,34
CAPITULO 18	SEGURIDAD Y SALUD.	19.422,06

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	1.235.639,27
13,00 % Gastos generales	160.633,10
6.00% Beneficio industrial	74.138,36
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	1.470.410,73
IVA (21%)	308.786,25
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	1.779.196,98



ANTEPROYECTO PARA LA REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES EN LA PARCELA CATASTRAL 383 DEL POLÍGONO 1, PLAZA FRAY PEDRO URBINA Nº3 DE BERANTEVILLA (ÁLAVA)



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 19544 34F50-EO9AY-AYQB9 E7C416E24013DF12644F54061A2DB7F7A5F3567) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.araba.eus/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=13&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GRACIA MOLINA ADOLFO - 1.6292432Z. OID.2.5.4.42=#OC0641444F4C464F, SERIALNUMBER=IDCES-16292432Z. C=ES 0 el 20/03/2023 18:16:06.

-Redacción de Proyecto Básico y Ejecución 35.000,00 €
(Incluye la redacción del estudio gestión de residuos y gastos de visado).
-Dirección de obra- 17.500,00 €
(Incluye la redacción del informe final de la gestión de residuos y gastos de visado).
TOTAL HONORARIOS ARQUITECTO 52.500,00 €

-Dirección de ejecución de obra
TOTAL HONORARIOS ARQUITECTO TÉCNICO 17.500,00 €

-Proyecto, dirección y coordinación de Seguridad y salud-
(Incluye la redacción del estudio de SYS y gastos de visado).
TOTAL HONORARIOS SEGURIDAD Y SALUD 4. 000,00 €

-Proyectos específicos de instalaciones (electricidad, calefacción, ventilación...).
(Incluye la redacción de los proyectos específicos de instalaciones y gastos de visado de los mismos).
HONORARIOS INGENIERO 9.000,00 €

TOTAL HONORARIOS TECNICOS 83.000,00 €
IVA (21%) 17.430,00 €

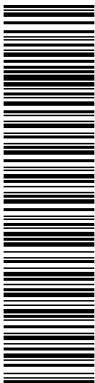
TOTAL HONORARIOS TECNICOS IVA INCLUIDO (21%) 100.430,00 €

El arquitecto
Fdo, Adolfo Gracia Molina
Col 2818 COAVN



ANTEPROYECTO PARA LA REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES EN LA PARCELA CATASTRAL 383 DEL POLÍGONO 1, PLAZA FRAY PEDRO URBINA N°3 DE BERANTEVILLA (ÁLAVA)

DOCUMENTO Documento por Defecto: MEMORIA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 314 , Fecha de entrada: 20/03/2023 18:16:00
OTROS DATOS Código para validación: 34F50-EO9AY-AYQB9 Página 24 de 24	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 19544 34F50-EO9AY-AYQB9 E7C416E24013DF12644F546061A2DB7F7A5F3567) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://udaleneigoiza.araba.eus/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=13&idioma=1 Firmado por : 1. CN=GRACIA MOLINA ADOLFO - 1.6292432Z. OID.2.5.4.42=#OC0641444F4C464F, SERIALNUMBER=IDCES-16292432Z, C=ES () el 20/03/2023 18:16:06.

6.- CONCLUSIONES

La documentación que incluye este **ANTEPROYECTO PARA LA REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES EN LA PARCELA CATASTRAL 383 DEL POLÍGONO 1, PLAZA FRAY PEDRO URBINA Nº 3 DE BERANTEVILLA, ALAVA**, se considera suficiente para describir las actuaciones pretendidas. En cualquier caso, se queda a disposición del promotor y de las instancias competentes para cualquier consulta o aclaración sobre su contenido.

Y agradeciendo a los promotores la confianza prestada, se tiene el honor de firmar el presente documento, a los efectos oportunos para que así conste.

Berantevilla, marzo de 2023

El arquitecto

Fdo, Adolfo Gracia Molina

Col 2818 COAVN



ANTEPROYECTO PARA LA REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES EN LA PARCELA CATASTRAL 383 DEL POLÍGONO 1, PLAZA FRAY PEDRO URBINA Nº3 DE BERANTEVILLA (ÁLAVA)