

**Título:** Contrato de obras y servicios para la ejecución de elevador en edificio público existente.

**Número de expediente:** 4179/2022

**Autor:** Isabel Maqueda Vega

**Fecha de Elaboración:** 21 de octubre de 2022

## INFORME

En base a orden verbal de Alcaldía y de lo dispuesto en relación a la determinación del órgano de contratación, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, se emite la siguiente,

## MEMORIA VALORADA

### CAPÍTULO 1. OBJETO DE LA MEMORIA

MEMORIA VALORADA PARA LA EJECUCIÓN COMPLETA DE ELEVADOR EN EL ANTIGUO COLEGIO ESCUELAS en la calle Mayor 35 de. TORRES DE LA ALAMEDA con el fin de conseguir la accesibilidad adecuada que un edificio público existente necesita en la actualidad. A la empresa o equipo que corresponda, según lo dispuesto en estas bases, se le adjudicarán los conceptos de:

- Suministro e instalación completa de aparato de elevador eléctrico accesible reglamentario para la nueva normativa EN 81-70:2018
- Elaboración de Proyecto de Ejecución por técnico competente, que incluya: Estudio Básico de Seguridad y Salud, Dirección Facultativa, Dirección de Obra y Certificados de obra.
- Trabajos de obra civil necesarios para la adecuación del espacio o hueco requerido para la instalación del elevador y el cerramiento adecuado posterior del mismo dentro del edificio existente.

### CAPÍTULO 2. AGENTES

PROMOTOR:

Excmo. Ayuntamiento de Torres de la Alameda

AUTOR MEMORIA:

Isabel Maqueda Vega. Arquitecto Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Torres de la Alameda.

### CAPÍTULO 3. INFORMACIÓN PREVIA

Se decide acondicionar y garantizar la accesibilidad del edificio del antiguo Colegio de Nuestra Señora del Rosario, para su posterior acondicionamiento en función de su nuevo futuro uso. En nombre del promotor, el Excmo. Ayuntamiento de Torres de la Alameda, se decide licitar en un solo lote la EJECUCIÓN COMPLETA DE ELEVADOR EN EDIFICIO DE ANTIGUO COLEGIO ESCUELAS EXISTENTE

### CAPÍTULO 4. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El antiguo colegio de Nuestra Señora del Rosario, ubicado en el centro del municipio, lleva en desuso más de 10 años. Se pretende por parte del Ayuntamiento rehabilitarlo y ponerlo de nuevo en marcha con el objetivo de que vuelva a ser centro neurálgico del pueblo y pueda ser así, aprovechado y disfrutado por sus habitantes

El edificio está actualmente diáfano y limpio de instalaciones y tabiquería. Se puede observar cómo se compone de dos edificios adosados y comunicados pero construidos en diferentes etapas cronológicas.

Nada más acceder por la puerta principal encontramos el hueco vacío de un antiguo ascensor. Debido a la ubicación tan central del mismo, que impide bien cualquier distribución, se ha decidido prescindir de ese hueco y ubicar el nuevo ascensor en otro lugar. Para ello se ha

elegido un pequeño patio de luces que se encuentra adosado a la medianera de los dos edificios inmediatamente después del porche de entrada de su fachada norte, y que se deberá cerrar completamente para poder ubicar ahí el espacio para el ascensor y sus accesos.

## **CAPÍTULO 5. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

En la actualidad el solar está construido, la parcela está situada en el nº35 de la calle Mayor, en pleno casco antiguo, en el término municipal de Torres de la Alameda, con acceso secundario desde el nº8 de la calle Escuelas y frente a la calle Alberca por su otro lindero.

La referencia catastral de la edificación existente es 9629802VK6792N0001TO y existe actualmente una construcción de dos plantas sobre rasante. La parcela dentro de la cual se pretende desarrollar el presente proyecto encierra una superficie aproximada de 1.719 m<sup>2</sup>. La superficie construida es de 1.499 m<sup>2</sup>, repartidos en 708+34 m<sup>2</sup> en la planta baja y 757 m<sup>2</sup> en la planta primera. El solar es de forma irregular con frentes a la calle. El edificio existente tiene una fachada en la calle Alberca.

### **Topografía**

No afecta al proyecto que se redacta

### **Servidumbres**

No existe ninguna servidumbre

### **Servicios urbanos**

La parcela dispone de todos los servicios urbanos de agua, electricidad y saneamiento, por lo que es apta para desarrollar en ella el presente proyecto.

### **Normativa urbanística**

Es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Torres de la Alameda, aprobado el 23 de julio de 2009, Ordenanza Zona 9, Grado 4.

El suelo está clasificado como suelo urbano consolidado. El ascensor se pretende ubicar en un pequeño patio interior o tragaluz existente en planta primera, por lo que sí se modificarán las condiciones urbanísticas del volumen del edificio, lo cual deberá quedar reflejado en el proyecto que aquí se solicita.

### **Situación actual**

En la actualidad el colegio está sin uso y todos los locales están en buen estado de conservación. La entrada al recinto está en el lado norte con un recorrido peatonal pavimentado. Existe otra entrada en el lado sur, con una escalera y una rampa para minusválidos que dan acceso a un porche cubierto.

El edificio tiene dos plantas distribuidas en dos cuerpos construidos en diferentes épocas y conectados entre sí con rampas. El ala este está organizada alrededor del hueco que dejó el antiguo ascensor y que sirve ahora de espacio a doble altura junto a las escaleras. El ala oeste está más regularizada con respecto a la geometría y dispone de unas únicas escaleras de comunicación entre niveles.

La estructura del edificio es mixta con estructura primaria en acero constituida de pilares y vigas, mientras que su estructura secundaria está constituida con viguetas prefabricadas de hormigón armado y bóvedas cerámicas y capa de compresión en hormigón. Dispone de un forjado sanitario de unos 80 cm de hueco.

Los forjados de las aulas están reforzados estructuralmente con vigas de acero UPN38-45 dependiendo de la carga a soportar. En el edificio se han ejecutado trabajos de sondeo previos a la ejecución de controles tanto visuales como instrumentales para verificar el real estado de la estructura y de los elementos constructivos. Tanto la cubierta como la fachada son estables y se encuentran en un estado general bueno aunque haya algunos puntos a reparar o solucionar.

### **Solución adoptada y justificación**

La solución general de esta memoria es el suministro y la instalación de un nuevo elevador y la ejecución de un nuevo hueco para poder albergar la maquinaria y crear los accesos al mismo. Se ha decidido por parte de la propiedad y en base a un proyecto básico de distribución previo, colocar el nuevo elevador en un hueco de patio de luces que se encuentra entre la medianera de los dos edificios tras el porche de la entrada principal de la fachada norte.

La solución para la creación del hueco de ascensor pasa, por tanto, por demoler los forjados de planta baja y planta primera (cubierta plana) y la solera de forjado sanitario, con las medidas del hueco necesario para la instalación del ascensor. Para ello se deberá de sujetar el resto de forjado con perfilera metálica a modo de brochal sobre la estructura existente.

Una vez estabilizado el hueco, se creará una losa de cimentación de hormigón armado a la altura necesaria de foso de ascensor, con el muro de cerramiento de foso en todos los laterales del mismo. En la losa se deberán colocar ya las 4 placas de anclaje de los pilares correctamente replanteadas. Puede ser necesaria la excavación de tierras bajo el forjado sanitario para alcanzar la cota deseada.

Posteriormente se colocarán los 4 pilares metálicos y los rigidizadores necesarios (cada 1,5 metros) para crear la estructura que soportará el ascensor, así como los perfiles de agarre en la parte superior de la estructura que facilitan el montaje y desmontaje del ascensor. Toda la estructura metálica deberá estar convenientemente miniada y protegida. Tras ejecutar la estructura se procederá a crearle un cerramiento de fábrica de ladrillo perforado enfoscado a ambas caras para conseguir la suficiente protección contra incendios.

Para terminar de crear el hueco, se debe construir un cierre de cubierta revestido de panel sándwich tanto en la cubierta como en el peto de formación de hueco de ascensor sobresaliente. Toda la ejecución del hueco deberá estar perfectamente acabada e impermeabilizada cumpliendo con la normativa del Código Técnico de la Edificación.

Tras la ejecución del hueco se procederá a la instalación del elevador accesible cumpliendo con toda la normativa vigente del CTE y la norma EN-81-70; 2020 y que incluirá todos los remates necesarios para adaptarlo al hueco creado.

Puesto que las obras de acondicionamiento completo del edificio no se van a poder ejecutar en una sola intervención, las obras del hueco del ascensor se quedarán a falta de acabados finales como pintura y/o solado exterior. Además el ascensor/elevador quedará precintado a falta de la conexión final y puesta en marcha necesaria que se pospondrán hasta la finalización del acondicionamiento del edificio.

### **CAPÍTULO 6. CUADRO DE SUPERFICIES**

#### Superficie Construida Estado Actual

P. Semisótano \_\_\_ 54,16 m<sup>2</sup>

P. Baja \_\_\_ 693,01 m<sup>2</sup>

P. Primera \_\_\_ 747,09 m<sup>2</sup>

#### Superficie Construida Estado Reformado

P. Semisótano \_\_\_ 54,16 m<sup>2</sup>

P. Baja \_\_\_ 693,01 m<sup>2</sup>

P. Primera \_\_\_ 755,32 m<sup>2</sup>

## **CAPÍTULO 7. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN**

Se realiza un presupuesto estimado según la Ley de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público.

En el Anexo I\_ Presupuesto, figuran las mediciones de los trabajos a ejecutar que se dividen en dos conceptos:

- Trabajos de Ejecución de las Obras que incluyen el suministro y la instalación del ascensor y la obra civil correspondiente para ejecutar el hueco necesario.
- Proyecto de Ejecución Completo con Dirección Facultativa y de Obra. Incluso Certificados necesarios correspondientes.

Aplicando a las citadas mediciones los precios que figuran en el Cuadro de Precios descompuestos, de dicho anexo, se obtiene el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) para los trabajos de obra civil y maquinaria de ascensor.

El presupuesto base de licitación se obtendrá incrementando el de ejecución material el impuesto sobre el valor añadido correspondiente que se le pueda aplicar. A la espera de conocer si la obra pudiera acogerse al IVA reducido por accesibilidad, el Impuesto sobre el Valor Añadido que grave tanto la obra como los honorarios, será del 21% en ambos casos, y se aplicará sobre la suma del presupuesto de ejecución material.

A la vista de lo anterior los distintos presupuestos parciales a añadir al de ejecución material para formar el presupuesto base de licitación son los siguientes:

PROYECTO DE EJECUCIÓN COMPLETO.....	3.684,48 €
IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO DE HONORARIOS.....	773,74 €
<b>HONORARIOS COMPLETOS IVA INCLUIDO.....</b>	<b>4.458,22 €</b>
P.E.M. DE LAS OBRAS.....	37.554,20 €
GG+BI DE LAS OBRAS.....	7.135,30 €
IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO DE LAS OBRAS:.....	9.384,80 €
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA DE LAS OBRAS.....</b>	<b>54.074,30 €</b>
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN:.....</b>	<b>58.532,52 €</b>

**El Presupuesto Base de Licitación asciende a la cantidad de CINCUENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS EUROS Y CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS (58.532,52 euros).**

NOTA: Las cuantías reflejadas en este apartado son referencias de partidas aproximadas al objeto de la memoria. La descripción literal y la repartición se ajustarán al proyecto definitivo previsto en esta misma memoria.

## **CAPÍTULO 8. JUSTIFICACIÓN DE PRECIOS**

Para la confección del presente proyecto se ha trabajado sobre la base de precios del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Guadalajara, Precios Centro, del año 2018, modificadas en nuestras oficinas para la generación de partidas no incluidas en la citada base.

## **CAPÍTULO 9. PLAZO DE EJECUCIÓN**

Se estima un plazo de ejecución de los trabajos de 6 meses.

## **CAPITULO 10. NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1º A. Uno, del Decreto 462/1971, de 11 de marzo, en la ejecución de las obras deberán observarse las normas vigentes aplicables sobre construcción. A tal fin se incluye la siguiente relación no exhaustiva de la normativa técnica aplicable, que lo será en función de la naturaleza del objeto del proyecto.

Deberá cumplir con las exigencias básicas del **CTE** relativos a funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

### **Requisitos básicos relativos a la funcionalidad:**

1. Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio. Se trata de una construcción destinada al uso deportivo.
2. Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica. El acceso a las pistas se da directamente a nivel de calle, no hay desniveles.

### **Requisitos básicos relativos a la seguridad:**

Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio. Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural para la edificación y Consolidación que nos ocupa son principalmente: resistencia mecánica y estabilidad, seguridad, durabilidad, economía, facilidad constructiva, modulación y posibilidades de mercado.

### **Requisitos básicos relativos a seguridad en caso de incendio:**

1. De tal forma que los ocupantes puedan desalojar la construcción en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro de la misma y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
2. Condiciones urbanísticas: El edificio es de fácil acceso para los bomberos. El espacio exterior inmediatamente próximo al edificio deberá cumplir las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción de incendios. Todos los elementos estructurales deberán ser resistentes al fuego durante un tiempo superior al sector de incendio de mayor resistencia. El acceso deberá estar garantizado ya que los huecos cumplen las condiciones de separación. No se podrá producir incompatibilidad de usos. No se colocará ningún tipo de material que por su baja resistencia al fuego, combustibilidad o toxicidad pueda perjudicar la seguridad del edificio o la de sus ocupantes.

### **Requisitos básicos relativos a seguridad de utilización:**

1. De tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas. La configuración de los espacios, los elementos fijos y móviles que se instalen en el edificio, se proyectarán de tal manera que puedan ser usados para los fines previstos dentro de las limitaciones de uso del edificio sin que suponga riesgo de accidentes para los usuarios del mismo.

### **Requisitos básicos relativos a la habitabilidad:**

1. Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio. El edificio proyectado se concibe como edificio abierto por lo que no son de aplicación las condiciones técnicas definidas en el CTE DB HE en lo que a envolvente se refiere. La edificación proyectada dispondrá de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones.

Según **CTE-SUA** los ascensores accesibles que se instalen deben cumplir con la normativa EN-81-70:2004. Aunque esta es la normativa exigible actualmente, se recuerda que en un futuro próximo la Unión Europea tiene previsto actualizar dicha normativa con la norma EN-81-70:2018 y consecuentemente se actualizará el CTE para exigir esa nueva normativa

Además de estas dos normativas esenciales deberán cumplirse las siguientes en cuanto en tanto afecten a la intervención de las obras:

- El CTE DB SE-A es el Documento Básico de Seguridad Estructural de Acero del Código Técnico de la Edificación.
- La EAE es la Instrucción Española de Acero Estructural, aprobada por Real Decreto 751/2011, de 27 de mayo de 2011 y publicada por el BOE el 23 de junio de 2011.
- La EN 1993 es el Eurocódigo Estructural de acero, publicado por el CEN (Comité Europeo de Normalización).
- EHE-08. INSTRUCCIÓN DE HORMIGÓN ESTRUCTURAL RD 1247/2008, de 18 de julio, del Ministerio de la Presidencia BOE 22.08.2008 - Entrada en vigor 01.12.2008
- NCSR-02. NORMA DE CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTE: PARTE GENERAL Y EDIFICACIÓN RD 997/2002, de 27 de septiembre, del Ministerio de Fomento BOE11.10.2002
- INFRAESTRUCTURAS COMUNES EN LOS EDIFICIOS PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES RDL 1/1998, de 27 de febrero, de la Jefatura del Estado BOE 28.02.1998
- REBT-02. REGLAMENTO ELECTROTÉCNICO PARA BAJA TENSIÓN RD 842/2002, de 2 de agosto, del Ministerio de Ciencia y Tecnología BOE18.09.2002
- RITE. REGLAMENTO DE INSTALACIONES TÉRMICAS EN LOS EDIFICIOS RD 1027/2007, de 20 de julio, del Ministerio de la Presidencia BOE 29.08.2007 - Entrada en vigor 29.02.2008 Modificación: (RD 1826/2009, de 27 de noviembre) BOE11.12.2009 Modificación: (RD 238/2013, de 5 de abril) BOE 13.04.2013.
- Normas UNE-EN-ISO. - Real decreto 256/2016, de 10 de junio, por el que se aprueba la Instrucción para la recepción de cementos (RC-16).
- Real Decreto 505/2007, de 20 de Abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Real Decreto 286/2006, sobre la protección de la salud y la salud de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición al ruido.
- Real Decreto 614/2001, de 8 de Junio, sobre las disposiciones mínimas para la protección de la salud y seguridad de los trabajadores frente al riesgo electrónico.
- Normativa Europea - Mercado CE.
- Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo O.M. de 9 de marzo de 1971, del Ministerio de Trabajo (excepto las partes derogadas). Cuando en algunas disposiciones, normas o reglamentos se haga referencia a otra que haya sido modificada o derogada, se entenderá que dicha modificación o derogación se extiende a aquella parte de la primera que haya sido afectada.
- LEY DE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS. Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Documento de Apoyo al Documento Básico DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad. Código Técnico de la Edificación. DA DB-SUA / 3 Resbaladicidad de suelos Marzo 2014. Pavimentos de hormigón y deslizamiento.
- N.N.S.S. MUNICIPIO DE TORRES DE LA ALAMEDA
- Ordenanza Reguladora de la Limpieza de Espacios Públicos y Gestión de Residuos del Ayuntamiento de Torres de la Alameda, aprobada definitivamente el 27 de septiembre de 2012.
- Ordenanza Policía y Buen Gobierno. (Art. 8 – Del Medio Ambiente. Título I. Protección de los Espacios en relación con su Limpieza y Retirada de Residuos. Capítulo IV, Capítulo V).
- Directiva de máquinas 2006/42/CE
- Otras normativas vigentes.

## **CAPÍTULO 11. DOCUMENTOS**

- MEMORIA VALORADA
- ANEXO I\_PRESUPUESTO
  - Presupuesto de Proyecto de ejecución Completo
    1. Medición y Presupuesto
    2. Resumen de presupuesto
  - Presupuesto del Ascensor y las Obras a Ejecutar
    - 1 Cuadro de precios descompuestos
    - 2 Precios de Materiales, Mano de Obra y Maquinaria
    - 3 Cuadro de precios 1 y 2.
    - 4 Mediciones y presupuesto
    - 5 Resumen de presupuestos
- ANEXO II\_PLANOS
  - 1 Plano de Situación
  - 2 Plano Estado Actual Planta Semisótano
  - 3 Plano Estado Actual Planta Baja
  - 4 Plano Estado Actual Planta Primera
  - 5 Plano Estado Actual Planta Cubierta
  - 6 Planos de Alzados I
  - 7 Planos de Alzados II

Se aportan planos del estado actual previo al conjunto de modificaciones, donde se marca la ubicación del futuro ascensor.

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**