

PROYECTO BÁSICO:  
**CENTRO SOCIOCULTURAL**

Calle Solana, 4. Villaverde de Sandoval  
Mansilla Mayor (León)

Autora: Sonia Turrado Sobaco. Arquitecta  
Colegiada nº 11.858 COAL

En colaboración con:

**ESIA**  
ARQUITECTURA

## ÍNDICE

- I. MEMORIA DESCRIPTIVA
- II. MEMORIA CONSTRUCTIVA
- III. PRESUPUESTO APROXIMADO
- IV. PLANOS

## I. MEMORIA DESCRIPTIVA

## I. MEMORIA DESCRIPTIVA

### 01. AUTOR Y PROMOTOR

Es autora del presente proyecto la arquitecta Sonia Turrado Sobaco, con D.N.I. número 71560887-K, perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de León con el número de colegiada 11.858, en colaboración con ESIA Arquitectura.

Se desarrolla el presente proyecto a instancias del Excmo. Ayuntamiento de Mansilla Mayor, con domicilio a efectos de notificación en C/ Plaza del Ayuntamiento 2, 24217 Mansilla Mayor (León).

### 02. OBJETO DEL PROYECTO

La finalidad del presente documento es la descripción de los aspectos funcionales, formales y económicos de la propuesta para el nuevo Centro Sociocultural de Villaverde de Sandoval.

El programa solicitado por el Ayuntamiento de Mansilla Mayor consiste en la realización de un equipamiento público de carácter social y cultural capaz de albergar los distintos usos y actividades que se desarrollen en el municipio.

Se proponen dos fases diferenciadas durante la ejecución del edificio, FASE I y FASE II. Se desglosan los trabajos de cada una de ellas en el punto III. PRESUPUESTO APROXIMADO de la presente memoria.

### 03. SITUACIÓN Y ENTORNO FÍSICO DE LA PARCELA

La parcela objeto del presente proyecto se encuentra en la zona sur del núcleo rural de Villaverde de Sandoval. La finca se ubica en la C/ Solana, 4, Villaverde de Sandoval, perteneciente al municipio de Mansilla Mayor (León).

El entorno urbano en que se enclava el proyecto destaca por su carácter tradicional, incluyéndose en el ámbito de núcleos afectados por el paso del camino de Santiago. Se trata de un ambiente en el que predominan los materiales y tonos terrosos, caracterizándose por una arquitectura tradicional de adobe y tapial. Se trata de un núcleo eminentemente residencial, de planta particularmente regular vertebrada por las calles principales que discurren ortogonales entre sí, y caracterizado por edificaciones de una y dos alturas.

La parcela cuenta, según datos catastrales, con una superficie de 66 m<sup>2</sup>, referencia catastral 7485912TN9078N0001XI y los siguientes linderos:

- Al noreste, en línea recta de 5,85 m linda con la finca ubicada en la C/ Afuera, 48, de referencia catastral 7485910TN9078N.
- Al noroeste, en línea recta de 11,19 m linda igualmente con la finca ubicada en la C/ Afuera, 48, de referencia catastral 7485910TN9078N.

- Al sureste, en línea recta de 11,41 m linda con la finca ubicada en la C/ Afuera, 50, de referencia catastral 7485911TN9078N0001DI.
- Al suroeste, en línea recta de 5,92 m linda con la vía pública C/ Solana.

Se adjunta a continuación consulta gráfica y descriptiva de Catastro:



**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**7485912TN9078N0001XI**

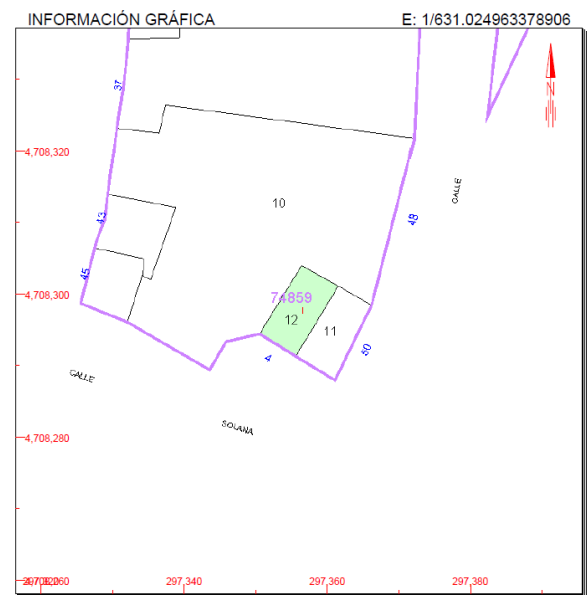
**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN	
CL SOLANA-VS 4	
24217 MANSILLA MAYOR [VILLAVEVERDE S-VS] [LEÓN]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Industrial	1975
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
100,000000	67

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN		
CL SOLANA-VS 4		
MANSILLA MAYOR [VILLAVEVERDE S-VS] [LEÓN]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m <sup>2</sup> )	TIPO DE FINCA
67	66	Parcela construida sin división horizontal

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**  
**DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

La parcela posee todos los servicios urbanísticos propios de su condición de suelo urbano; red de saneamiento, red de abastecimiento de agua, suministro eléctrico, telecomunicaciones y acceso rodado pavimentado.

Actualmente, existen en la parcela los restos de una construcción anterior, en estado de ruina, de la que sólo se conservan los cerramientos exteriores verticales y el solado. Se incluye a continuación documentación gráfica del estado actual de la parcela:



Vista del estado actual de la parcela (en el centro de la imagen) desde C/ Solana, 4.



Vista del interior de los restos del cerramiento y solado existentes en la parcela.

#### **04. SOLUCIÓN ADOPTADA**

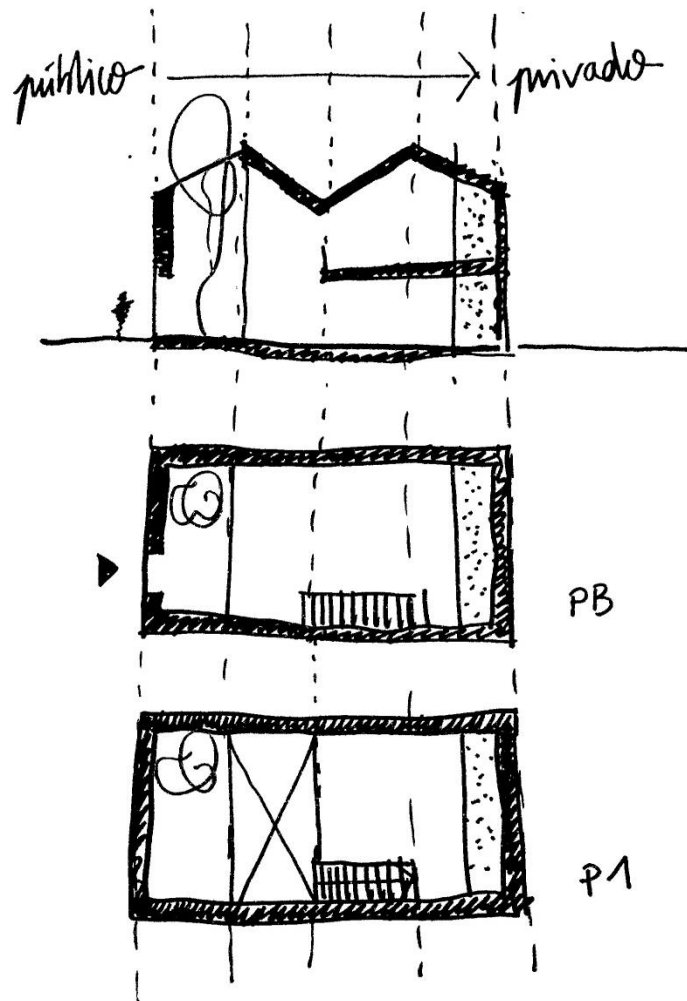
El programa aportado por la propiedad trata de dar servicio a las necesidades sociales, de reunión, culturales y de ocio del núcleo de Villaverde de Sandoval.

Existen actualmente en la parcela los restos del cerramiento de una construcción anterior cuyo uso, según datos catastrales, era industrial. No tienen cubierta, lo que ha acelerado el deterioro de los mismos. Se trata de un cerramiento de fábrica de ladrillo hueco doble enfoscado y pintado en color blanco, con carpinterías de madera lacada en verde y rejas en las dos ventanas. Se trata de una construcción ajena a la arquitectura tradicional de la zona, carente de valor histórico en cuanto a sus materiales o tipología. En cualquier caso, se reflejará su estado actual en el correspondiente proyecto técnico.

La necesidad de un programa abierto y muy amplio unida a la reducida dimensión del solar en el que se pretende levantar el nuevo equipamiento llevan a realizar una propuesta en la que los límites entre unos espacios y otros sean muy difusos, llegando incluso a desdibujarse y desaparecer.

La idea parte de generar una envolvente única que permita diversas formas de organizar el espacio de su interior en función de las necesidades de cada ocasión.

La planta, de apenas 67 m<sup>2</sup>, se organiza en cuatro bandas transversales en las que se va realizando una transición del espacio más público al más privado. La primera franja, en contacto directo con la vía pública, se trata de un patio abierto, una suerte de hall exterior semi-público que puede usarse como terraza cuando la climatología lo permita. Desde este patio se accede a la segunda banda, constituida por una doble altura que hará las veces de escenario, hall interior, zona de exposiciones, etc. La unión entre estas dos primeras bandas se realiza mediante un muro cortina, que constituye el cerramiento "real" del edificio, formalizándose como una piel casi inexistente que pone en contacto interior y exterior. A continuación se accede a la tercera banda, de menor altura, que albergará los usos de público sentado, mesas, etc., aquellos que requieren una escala espacial menor, y actúa así mismo como filtro de los espacios de servicio ubicados en la última y más privada de las bandas, tales como una barra u office con cocina (en la planta baja), un aseo y una zona de almacenaje (en la planta superior).



La propuesta pretende romper las limitaciones dimensionales de la parcela planteando un esquema que abre el espacio progresivamente hasta la vía pública, de modo que incluso pueda llegar a abrirse por completo el edificio y usar la propia plaza que se genera en la C/ Solana como prolongación del Centro Sociocultural. Igualmente, esta progresión de espacios de diferente privacidad funciona a la inversa, consistiendo el proyecto en realidad en una sucesión de *filtros* que llevan al usuario desde el nivel más público (la calle), hasta el más privado (áreas de servicios y office). Con ello se pretende dilatar al máximo la superficie disponible, posibilitando una mayor cantidad de usos y actividades en el nuevo equipamiento.

Se entiende el proyecto como una oportunidad de puesta en valor de la arquitectura tradicional de la zona, especialmente teniendo en cuenta la protección existente sobre la parcela al encontrarse dentro del ámbito de aplicación del Conjunto Histórico del Camino de Santiago (Camino Francés), declarado Conjunto Histórico según Decreto 2224/1962, de 5 de septiembre. Por ello, se apuesta por una envolvente única resuelta con materiales tradicionales –**tapial y madera**– que conforma la imagen exterior e interior del edificio. Se plantea el edificio como la esencialización de la forma arquetípica de arquitectura doméstica tradicional y su traducción a una defensa y apuesta total por los materiales autóctonos empleados históricamente en la zona.



## **05. REQUISITOS BÁSICOS. CTE**

El correspondiente proyecto de edificación que se redacte con el objeto de la construcción del nuevo Centro Sociocultural de Villaverde de Sandoval deberá justificar detalladamente el cumplimiento de los siguientes requisitos básicos:

### **05.01. Requisitos básicos relativos a la seguridad**

#### Seguridad estructural (DB-SE)

De 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 deberán tener en cuenta a la hora de adoptar y diseñar el sistema estructural para la edificación son principalmente: resistencia mecánica y estabilidad, seguridad, durabilidad, economía, facilidad constructiva y modulación.

#### Seguridad en caso de incendio (DB-SI)

De forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

Condiciones urbanísticas: el edificio es de fácil acceso para los bomberos. El espacio exterior inmediatamente próximo al edificio cumple las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción de incendios.

Todos los elementos estructurales serán resistentes al fuego durante un tiempo superior al exigido.

El acceso desde el exterior de la fachada estará garantizado, y los huecos cumplirán las condiciones de separación.

No se produce incompatibilidad de usos, y no se prevén usos atípicos que supongan una ocupación mayor que la del uso normal.

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.

#### Seguridad de utilización y accesibilidad (DB-SUA)

De 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 han proyectado de tal manera que puedan ser usados para los fines previstos dentro de las limitaciones de uso del

establecimiento que se describen más adelante sin que suponga riesgo de accidentes para los usuarios del mismo.

El establecimiento reunirá los requisitos de habitabilidad, salubridad, ahorro energético y funcionalidad exigidos para este uso.

## **05.02. Requisitos básicos relativos a la habitabilidad**

### Higiene, salud y protección del medio ambiente (DB-HS)

De forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

La edificación proyectada dispondrá de los medios necesarios que impidan la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones, y dispondrá de medios para impedir su penetración o, en su caso, permitir su evacuación sin producción de daños.

El edificio proyectado dispondrá de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en él, de forma acorde con el sistema público de recogida.

Dispondrá de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante su uso normal, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.

El edificio dispondrá de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del agua.

El edificio proyectado dispondrá de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas de forma independiente con las precipitaciones atmosféricas.

### Protección frente al ruido (DB-HR)

De forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

Todos los elementos constructivos verticales (particiones interiores, paredes separadoras de propiedades o usuarios distintos y fachadas) contarán con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

Todos los elementos constructivos horizontales (forjado y cubiertas) contarán con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

### Ahorro de energía y aislamiento térmico (DB-HE)

De forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

La edificación proyectada contará con una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad, del uso previsto y del régimen de verano e invierno.

Las características de aislamiento e inercia térmica, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, permitirán la reducción del riesgo de aparición de humedades superficiales e intersticiales que puedan perjudicar las características de la envolvente.

Se tendrá en cuenta especialmente el tratamiento de los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

Se justificará y definirá la adecuada eficiencia energética de la instalación de iluminación del edificio en el correspondiente proyecto de edificación

La demanda de agua caliente sanitaria se cubrirá en parte mediante la instalación de un sistema de captación, almacenamiento y utilización de la energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio o, en su caso, se justificará su sustitución por alguno de los supuestos que contempla el CTE.

### **05.03. Requisitos básicos relativos a la funcionalidad**

#### 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.

El diseño y dimensiones de todos los elementos y espacios privativos que componen la edificación se ajustarán a las especificaciones de la normativa vigente sobre normas generales de la edificación, y a las condiciones mínimas de habitabilidad conforme a la Orden de 29 de febrero de 1944.

#### Accesibilidad

De tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.

De conformidad con el artículo 2 de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, el edificio objeto del presente proyecto está dentro del ámbito de aplicación de la Ley y se ajustará a las determinaciones prescritas en la misma.

### Acceso a los servicios de telecomunicación

El edificio dispondrá de instalaciones de telefonía y audiovisuales, así como de todas las facilidades para el acceso de servicios postales mediante la dotación de las instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales, según lo dispuesto en su normativa específica.

## **06. NORMATIVA URBANÍSTICA Y SECTORIAL**

Así mismo, el correspondiente proyecto de edificación que se redacte con el objeto de la construcción del nuevo Centro Sociocultural de Villaverde de Sandoval deberá realizar una justificación pormenorizada del cumplimiento de la normativa urbanística municipal y sectorial vigentes que afectan al ámbito de intervención.

La normativa urbanística vigente en el municipio son las Normas Urbanísticas Municipales de MANSILLA MAYOR, DN-NU: NORMATIVA URBANÍSTICA, aprobadas definitivamente el 2 de mayo de 2.013.

Según esta normativa, la parcela objeto del presente documento, ubicada en la zona sur del núcleo de Villaverde de Sandoval, está clasificada como Suelo Urbano Consolidado.

El terreno tiene la condición de **suelo urbano consolidado** conforme al artículo 67.2. del Decreto 22/2004 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, por formar parte de un núcleo urbano y por contar con los siguientes servicios:

- 1º. Acceso por vía de uso y dominio público, integrada en la malla urbana y transitable por vehículos automóviles hasta una distancia máxima de 50 m.
- 2º. Abastecimiento de agua mediante red municipal de distribución disponible a una distancia máxima de 50 m.
- 3º. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales disponible a una distancia máxima de 50 m.
- 4º. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja o media tensión disponible a una distancia máxima de 50 m. de la parcela.

El terreno tiene la condición de **solar y de parcela apta para la edificación** conforme al artículo 68 del Decreto 22/2004 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, por ser una parcela de suelo urbano legalmente conformada y contar con:

- a) Acceso por vía de uso y dominio público que esté integrada en la malla urbana y que sea transitable por vehículos automóviles.
- b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que permitan los instrumentos citados en el artículo 21.2:

- 1º. Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución, con una dotación mínima de 200 litros por habitante y día.

2º. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales capaz de evacuar los caudales citados en el punto anterior.

3º. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión, con una dotación de 3 kW por vivienda.

Así mismo, según el plano de ordenación PO-02-4, la finca, pertenece a la ordenanza R.CH CONJUNTO HISTÓRICO "CAMINO DE SANTIAGO".

El ámbito de aplicación de esta ordenanza comprende el suelo urbano de los diferentes núcleos de Mansilla Mayor afectados por la declaración de Conjunto Histórico del Camino de Santiago (Camino Francés), delimitada por decreto 324/1999 de 23 de diciembre.

Las normas urbanísticas recogen en el Art. 5.2.12 USOS COMPATIBLES la posibilidad del **uso dotaciones urbanísticas** en la parcela:

"...

### **3. Uso dotaciones urbanísticas**

*a. Se permiten los equipamientos en todas sus categorías y en edificio exclusivo o en local de edificación con otros usos, en las condiciones de la Sección Tercera del Capítulo 3, Título II de esta Normativa Urbanística.*

*Las edificaciones se ajustarán a las condiciones estéticas, de posición y de altura establecidas para la presente zona, pudiendo alterarse en casos singulares, siempre que el proyecto tenga el visto bueno de la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural..."*

Según lo establecido en el artículo 42 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, se deberá conservar y mantener la estructura urbana y arquitectónica de los núcleos tradicionales, así como su silueta paisajística y las características generales de su ambiente.

Conforme al Art. 5.2.3 CONDICIONES GENERALES:

*"...En la nueva edificación, en aplicación de lo dispuesto en el art. 37 de la LUCyL, deberán mantenerse las tipologías tradicionales de cerramientos y cubiertas: su forma geométrica, los ritmos y proporciones de los vanos, los colores y materiales originales empleados en las edificaciones a demoler, utilizando estos últimos siempre que puedan ser colocados de nuevo, procurando mantener las alturas de edificación o su conexión con las colindantes.*

*Deberán mantenerse los muros de piedra, ya sea cuando conformen una edificación completa o cuando se trate de paños que no lleguen a completar la edificación por encontrarse ésta arruinada parcialmente (lo que se justificará técnicamente), reutilizándolos como constituyentes de la fachada de la nueva construcción. En estos casos sólo será posible la demolición y re-ejecución del interior, conservándose los muros exteriores existentes con tratamiento de piedra vista, sobre los que se podrán reajustar los huecos manteniendo el tratamiento original de los mismos, en cuanto a proporciones y características de dinteles, jambas y alféizares.*

*Se entienden extensivas por analogía estas determinaciones a los elementos o partes originales de la edificación tradicional, tales como:*

- 1. Composición y materiales de cubierta, según morfología tradicional.*
- 2. Carpinterías exteriores, contraventanas, herrajes, remaches, cerraduras, bisagras, etc., siempre que sean recuperables.*
- 3. Bandejas de balcones, así como sus barandillas que no podrán ser sustituidas por otro material.*
- 4. Dinteles, jambas y alféizares realizados en sillares de piedra natural de la zona, en huecos en general.*
- 5. Muros de sillarejo o mampostería de piedra de la zona.*
- 6. Vallas o cerramientos de parcela tradicionales en piedra.*

*En cualquier caso deberá presentarse descripción fotográfica del edificio a demoler, según se especifica en las precisiones para obras de demolición del artículo 8.2.9 de la presente Normativa Urbanística.”*

Tanto la parcela como las alineaciones y retranqueos se mantendrán los existentes en la actualidad, con el objeto de mantener la tipología del parcelario actual.

Al no existir una edificación catalogada en la parcela cuyas características tipológicas se puedan recuperar, se considera una prioridad el integrar el nuevo edificio en su entorno urbano. Se propone un volumen que armonice con la arquitectura tradicional y el paisaje del municipio, tanto en tipología como en condiciones estéticas.

Se cumplirá con lo indicado en el Art. 5.2.10 CONDICIONES ESTÉTICAS, respetando en todo momento los invariantes tipológicos tradicionales de la zona y su identificación con el entorno. Ésta máxima es la que determina la elección de materiales tradicionales para fachada y cubierta (tapial y madera) y a materializar exteriormente la imagen arquetípica de casa tradicional como un único volumen con cubierta a dos aguas y formas esencializadas.

Sin menoscabo de lo anteriormente indicado, el proyecto básico y de ejecución que se redacte previamente a la construcción del Centro Sociocultural deberá justificar pormenorizadamente el cumplimiento de todos los parámetros de la normativa urbanística municipal y sectorial que le sea de aplicación.

## 07. CUADRO DE SUPERFICIES

### SUPERFICIES ÚTILES

Planta baja	
Sala reuniones – escenario – área polivalente	29,17 m <sup>2</sup>
Office	3,55 m <sup>2</sup>
Escalera	4,60 m <sup>2</sup>
Patio	11,29 m <sup>2</sup>
Planta primera	
Ludoteca – talleres	17,21 m <sup>2</sup>
Aseo	2,23 m <sup>2</sup>
Almacén	1,08 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>69,13 m<sup>2</sup></b>

### SUPERFICIES CONSTRUIDAS

Planta baja	55,15 m <sup>2</sup>
Planta primera	37,32 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>92,47 m<sup>2</sup></b>

Con todo lo anteriormente expuesto quedan, a juicio de la arquitecta autora del presente documento, suficientemente definidos aspectos funcionales, formales y económicos de la propuesta para el nuevo Centro Sociocultural de Villaverde de Sandoval, en León.

La Bañeza (León), 20 de marzo de 2018

LA ARQUITECTA

Sonia Turrado Sobaco

En colaboración con:  
ESIA Arquitectura



## II. MEMORIA CONSTRUCTIVA

## II. MEMORIA CONSTRUCTIVA

Se especifican a continuación las características y definiciones constructivas del edificio, así como los modelos y verificaciones que deberán justificarse en el correspondiente proyecto de edificación.

### 01. SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO

#### 01.01. Bases de cálculo

<b>Método de cálculo</b>	El dimensionado de secciones se realizará según la Teoría de los Estados Límites Últimos (apartado 3.2.1 DB-SE) y los Estados Límites de Servicio (apartado 3.2.2 DB-SE). El comportamiento de la cimentación debe comprobarse frente a la capacidad portante (resistencia y estabilidad) y la aptitud de servicio.
<b>Verificaciones</b>	Las verificaciones de los Estados Límites están basadas en el uso de un modelo adecuado para el sistema de cimentación elegido y el terreno de apoyo de la misma.
<b>Acciones</b>	Se considerarán las acciones que actúan sobre el edificio soportado según el documento DB-SE-AE y las acciones geotécnicas que transmiten o generan a través del terreno en que se apoya según el documento DB-SE en los apartados (4.3 - 4.4 - 4.5).

#### 01.02. Estudio geotécnico

El análisis y dimensionamiento de la cimentación exige el conocimiento previo de las características del terreno de apoyo, la tipología del edificio previsto y el entorno donde se ubica la construcción.

Al tratarse de una obra nueva, se adjuntará al correspondiente proyecto de ejecución el Estudio Geotécnico pertinente.

### 02. SISTEMA ESTRUCTURAL

Se propone para la nueva edificación un sistema estructural inspirado en la arquitectura tradicional que rodea el entorno de la parcela. Se ejecutará un muro de tapial en todo el perímetro que constituirá tanto la estructura vertical del edificio como su acabado, exterior o interior, según el caso. Para el refuerzo del muro de tierra apisonada y evitar problemas derivados de la esbeltez del mismo, se embeberán pilares de madera que soportarán las cargas de los forjados y la cubierta que actuarán a modo de entramado oculto en el interior del tapial.

La estructura de cubierta se propone de madera vista, con vigas de canto en sentido transversal que salvan una luz aproximada de 5,60 m entre muros medianeros. Se propone una cubierta de dos módulos, a dos aguas, según se refleja en los planos adjuntos, resuelta íntegramente con vigas, viguetas y correas de madera. Las uniones de las piezas se realizarán mediante herrajes metálicos, preferentemente ocultos.

### **03. SISTEMA ENVOLVENTE**

#### **03.01. Subsistema de fachadas**

##### **Fachada 01: Fachada principal**

El cerramiento de la parcela con la vía pública, en la C/ Solana, 4, se configura como una "falsa fachada". Separa la calle de un patio interior, en el interior de la finca, por lo que no es exigible ningún tipo específico de comportamiento higrotérmico más allá de la buena conservación del propio paramento. Se trata de un cerramiento de una única hoja de tapial, formado mediante tongadas de tierra apisonada. Tiene un espesor total de 50 cm y para su elaboración, al igual que el resto de muros de tapia y adobe, se empleará tierra de la zona.

Para la formación del hueco del acceso al patio se empleará chapa de acero de espesor 15 mm que actuará también a modo de cargadero. Se rematará superiormente con una chapa de acero con vierteaguas, con el objeto de impedir la entrada de agua en el muro. El portón de acceso se configura por dos hojas correderas, una de ellas de acero con acabado envejecido y otra de vidrio, además de una tercera, de menor dimensión, fija, en la cual se troquelará el nombre de Centro Sociocultural.

##### **Fachada 02: Muro cortina**

Todo el cerramiento que separa el patio del interior del edificio se resolverá mediante un muro cortina de suelo a techo, con modulación regular y perfilera vista acabada en los mismos tonos que el portón de acceso.

El cuerpo inferior, en el que también se encuentra la puerta de acceso, será completamente practicable desde el interior, de modo que pueda quedar completamente abierto o cerrado, según las necesidades y la actividad del centro.

Se cumplirá y justificará debidamente el comportamiento de la fachada respecto a los requisitos básicos del CTE.

#### **03.02. Subsistema de cubierta**

##### **Cubierta:**

La cubierta del edificio se plantea inclinada, a dos aguas, con una inclinación de 25°. Se ejecutará mediante panel sándwich elaborado in situ, apoyado sobre correas de madera, con acabado interior de paneles de madera, aislamiento XPS de 20 cm de espesor y chapa de cinc en el exterior. El acabado exterior de la chapa, todos los remates, canalones, etc., tendrán un acabado uniforme, de las mismas características y tono que las carpinterías exteriores y los acabados metálicos interiores del centro.

#### **03.03. Subsistema de paredes en contacto con espacios no calefactados**

Todo el interior del edificio se configura, a efectos de acondicionamiento higrotérmico, como un único espacio. No existen por tanto espacios no calefactados.

#### **03.04. Subsistema de medianeras**

Las tres medianeras del edificio se resuelven con el mismo sistema constructivo, empleándose técnicas de construcción con tierra. Se trata de un cerramiento de dos hojas. La hoja principal se resuelve mediante un muro de 35 cm de espesor de tapial o tierra compactada, de gran inercia térmica. Aislamiento térmico mediante paneles de corcho o similar en cámara intermedia y una hoja exterior de ladrillos de adobe, revestida exteriormente con un mortero hidrófugo rico en arena y de color terrizo.

Se cumplirá y justificará debidamente el comportamiento de la fachada respecto a los requisitos básicos del CTE.

### **04. SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN**

Se entiende por partición interior, conforme al *"Apéndice A: Terminología"* del DB HE 1, el elemento constructivo del edificio que divide su interior en recintos independientes. Pueden ser verticales u horizontales.

#### **Tabiquería divisoria**

La única tabiquería existente en el interior del edificio es la que separa los aseos, almacén y caja del ascensor del resto de los espacios. Estas particiones interiores se realizarán mediante entramados autoportantes con perfilera metálica y lana mineral, con acabado de tablero composite fabricado a base de fibras de madera secas y cemento de marca Viroc o similar, en tonos negros.

El trasdosado de los muros de tapial en estas zonas húmedas se realizará con estos mismos materiales.

#### **Carpintería interior**

Las carpinterías interiores se realizarán con acabados de los mismos tableros de madera y cemento que los paramentos en que se ubiquen, quedando el marco oculto en el paramento.

### **05. SISTEMA DE ACABADOS**

Se indican las características y prescripciones de los acabados de los paramentos descritos anteriormente a fin de cumplir los requisitos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

#### **05.01. Revestimientos exteriores**

##### **Revestimiento 01: Fachada tapial**

El cerramiento de la fachada principal lo constituye la propia hoja de tapial del muro, que se mantendrá vista por ambas caras.

## **Revestimiento 02: Medianeras**

El acabado exterior de las medianeras se realizará mediante un enfoscado de mortero hidrófugo, con acabado en tonos terrosos. En las medianeras y tramos de las mismas en las que sea imposible esta solución por la existencia de edificaciones colindantes, el acabado lo constituye la propia hoja exterior del cerramiento, de ladrillos de adobe.

## **05.02. Revestimientos interiores**

### **Revestimiento 01: Tapial**

Salvo las zonas húmedas, ascensor y almacenaje, ubicados en la franja posterior de la parcela, el acabado interior del resto de espacios lo constituye el propio tapial que compone la hoja interior del cerramiento.

### **Revestimiento 02: Tablero composite**

Esas mismas zonas de servicio se resolverán mediante trasdosados o tabiquería con un acabado a base de tablero composite fabricado a base de fibras de madera secas y cemento de marca Viroc o similar, en tonos negros.

## **05.03. Solados**

Todo el solado se realizará mediante solera de hormigón pulida y se realizará continuo en todo el edificio.

La escalera se realizará mediante una chapa de acero plegada para formación del peldañado, con un acabado y color idéntico al empleado en las carpinterías y remates exteriores.

Se justificará en el correspondiente proyecto el cumplimiento frente a incendios referente a la reacción al fuego y propagación interior conforme al DB SI, así como la clase de resbaladicidad en estancias interiores, según DB SUA.

## **05.04. Cubierta**

Como se ha descrito anteriormente, el material de cobertura de la cubierta inclinada consistirá en una plancha de cinc, apoyada sobre una lámina drenante nodular sobre el aislamiento térmico. Se realizarán pequeñas aberturas en los remates para posibilitar la microventilación de la cubierta y evitar así sobrecalentamientos de la chapa y las dilataciones que esto pudiera ocasionar con los cambios extremos de temperatura. Se justificará en el correspondiente proyecto el cumplimiento frente a incendios referente a la reacción al fuego y propagación exterior conforme al DB SI, así como el cumplimiento con los requisitos básicos de evacuación de aguas pluviales y protección frente a la humedad, según DB HS.

## **06. SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES**

Se detallarán en el correspondiente proyecto de edificación las instalaciones térmicas del edificios y su rendimiento energético, la instalación eléctrica, de alumbrado, evacuación de residuos, saneamiento, fontanería, ventilación, telecomunicaciones, sistema de protección contra incendios, ascensor, etc. y su adecuación a la normativa de aplicación vigente.

### III. PRESUPUESTO APROXIMADO

### III. PRESUPUESTO APROXIMADO

CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	IMPORTE €
<b>FASE I</b>		
1	ACTUACIONES PREVIAS Y DEMOLICIÓN	1.601,88
2	MOVIMIENTO DE TIERRAS	760,89
3	SANEAMIENTO HORIZONTAL	1.361,59
4	CIMENTACIÓN	3.604,22
5	ESTRUCTURA	10.043,76
6	CERRAMIENTO	15.097,67
7	CUBIERTAS	4.501,27
8	AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIONES	2.210,59
9	CARPINTERIA EXTERIOR	9.066,61
	<b>TOTAL FASE I (57,92 %)</b>	<b>48.248,48</b>
<b>FASE II</b>		
10	CARPINTERIA INTERIOR	2.266,65
11	VIDRIERIA	3.043,56
12	REVESTIMIENTOS CONTINUOS	2.979,49
13	TABICUERÍA INTERIOR	1.770,07
14	SOLADOS Y ALICATADOS	8.586,05
15	FONTANERIA Y SANEAMIENTO	2.851,34
16	APARATOS SANITARIOS Y GRIFERIA	800,94
17	ELECTRICIDAD	1.577,85
18	CALEFACCIÓN	4.004,69
19	PINTURAS	881,03
20	PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	985,15
21	INSTALACIONES ESPECIALES	800,94
22	URBANIZACIÓN PATIO	1.297,52
23	SEGURIDAD Y SALUD	1.601,88
24	CONTROL DE CALIDAD	800,94
25	GESTION DE RESIDUOS	800,94
	<b>TOTAL FASE II (42,08 %)</b>	<b>35.049,03</b>
<b>PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL</b>		<b>83.297,50</b>
Gastos Generales	13,00%	10.828,68
Beneficio Industrial	6,00%	4.997,85
IVA	21,00%	20.816,05
<b>TOTAL PRESUPUESTO GENERAL</b>		<b>119.940,07</b>

Asciende el presupuesto general estimado a la expresada cantidad de CIENTO DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA EUROS con SIETE CÉNTIMOS.

León, a 20 de marzo de 2018,

LA PROPIEDAD

PROYECTISTA

Ayuntamiento de Mansilla Mayor

Sonia Turrado Sobaco  
ESIA Arquitectura

## IV. PLANOS