



*Excmo. Ayuntamiento  
de Villacarrillo (Jaén)*

C/. La Feria, n.º 1 - 23300 VILLACARRILLO

# MEMORIA VALORADA PARA LA REDACCION DEL PROYECTO PARA CREACION DE “CENTRO DE RECEPCION Y EDUCACION DE VISITANTES DE LA SIERRA DE LAS VILLAS”

## **1. ANTECEDENTES**

### **ENCARGO Y PROMOTOR**

Se redacta la presente memoria valorada para la redacción del proyecto técnico para la creación del “CENTRO DE RECEPCION Y EDUCACION DE VISITANTES DE LA SIERRA DE LAS VILLAS” por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Villacarrillo, a través de su Alcalde-Presidente, D. Julián Gilabert Parral, a la Oficina Técnica de Obras del citado Ayuntamiento.

Promueve la presente actuación el Grupo de Desarrollo Rural de la Loma y Las Villas.

### **AUTOR DE LA MEMORIA**

El autor de la presente memoria descriptiva y valorada es su Arquitecto Municipal D. Juan Bautista Villar Martínez, con número de colegiado 211 del C.O.A. de Jaén.

### **DENOMINACIÓN**

Memoria descriptiva y valorada para creación del “CENTRO DE RECEPCION Y EDUCACION DE VISITANTES DE LA SIERRA DE LAS VILLAS”.

### **OBJETO DE LA PRESENTE MEMORIA**

El objeto de la presente memoria es determinar las actuaciones y condiciones técnicas necesarias para la reforma y ampliación de una vivienda (antigua vivienda del conserje) situada dentro de los límites del Colegio Público Virgen del Rosario de Villacarrillo para adecuarla a Centro de recepción y educación de visitantes de la Sierra de las Villas.



*Excmo. Ayuntamiento  
de Villacarrillo (Jaén)*

C/. La Feria, n.º 1 - 23300 VILLACARRILLO

## **2. CONDICIONANTES TECNICOS**

### *SITUACION*

La vivienda objeto de la actuación de reforma y adecuación se encuentra situada dentro de los límites del Colegio Público Virgen del Rosario situado en Ctra. De Mogón esquina con C/José Poblaciones de Villacarrillo.

Dentro de sus límites se encuentra situada al norte de la parcela con frente de fachada por uno de sus laterales a la C/José Poblaciones.

### *ESTADO ACTUAL*

La vivienda objeto de la actuación tiene una antigüedad superior a los 25 años. Está construida mediante muros de carga de ladrillo macizo y forjado unidireccional conformando una sola crujía paralela a la fachada lateral por C/José Poblaciones.

Si bien está totalmente comunicada con el centro, cuenta con acceso a través de pequeño patio delantero y accesible mediante puerta desde la calle antes referida.

La planta baja cuenta con salón-cocina, aseo y escalera de acceso a planta primera, que cuenta con tres dormitorios.

La vivienda cuenta por su parte trasera con un pequeño patio accesible desde el interior de la vivienda y separado del resto del centro mediante un muro de bloques de unos tres metros de altura.

La vivienda cuenta con un estado muy deficiente de conservación.

Cuadro de superficies:

Planta baja.....	39.88 m <sup>2</sup>
Planta primera.....	39.88 m <sup>2</sup>
Total superficie construida:.....	79.76 m <sup>2</sup>

Superficies exteriores:

Patio delantero:.....	24.37 m <sup>2</sup> .
Patio trasero:.....	24.93 m <sup>2</sup> .



*Excmo. Ayuntamiento  
de Villacarrillo (Jaén)*

C/. La Feria, n.º 1 - 23300 VILLACARRILLO



Patio delantero y fachada de acceso.



Fachada lateral por C/José Poblaciones



*Excmo. Ayuntamiento  
de Villacarrillo (Jaén)*

C/. La Feria, n.º 1 - 23300 VILLACARRILLO

***NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACIÓN.***

Según lo previsto en el documento de aprobación definitiva del P.G.O.U. aprobado definitivamente el 27 de noviembre de 2.007 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el suelo en el que se sitúa la vivienda está clasificado como urbano y calificado de USO EQUIPAMIENTO PUBLICO – EP-Edu.

La normativa urbanística de aplicación es la siguiente:

**Artículo 62.- EQUIPAMIENTO (EP) y (EPr).**

En virtud de la titularidad del promotor, el equipamiento será: Público (EP) o Privado (EPr).

1. Parcela mínima: No se fija.
2. Edificabilidad: La de cada zona en la que se ubique el Equipamiento.
3. Ocupación máxima del solar: Cien por cien (100%) de la superficie.
4. Altura de la edificación: \_El número de plantas será el de la zona donde se enclave.
5. Sótanos: Una (I) planta de sótano o semisótano.
6. Condiciones de uso: Los usos permitidos serán los existentes en la actualidad en cada una de las áreas delimitadas y cuantos otros de esta clase (*equipamiento*), cuya conveniencia sea estimada por el Ayuntamiento.  
Son incompatibles todos los usos restantes: Residencial, Industrial, etc., pudiendo incluir el uso de equipamiento en sus diferentes clases otros vinculados a él, tales como cafetería, oficinas, vivienda de conserje, etc.).

1. Condiciones de volumen:

b) La edificación respetará en general las tipologías edificatorias y las alturas máximas totales de la zona donde se enclave con independencia de que la composición interna del edificio cumpla o no con el resto de condiciones de altura de plantas, de las que queda eximida.

c) Se admitirán en todo caso, elementos singulares por encima de dicha altura máxima y sin limitación, tales como torres de iluminación, torres de identificación, chimeneas de funcionamiento tratadas arquitectónicamente, campanarios, espadañas, torres de observación, etc., pero su superficie no superará un veinteavo de la ocupada por el edificio, sus dimensiones deberán ser menores de cinco (5) metros de lado y estarán distanciados de cualquier medianería un cuarto de su altura.

2. Condiciones estéticas: Se cumplirán las condiciones estéticas de la zona donde se ubique el equipamiento.

3. Edificios Catalogados: En los edificios catalogados, se tendrán en cuenta las condiciones específicas indicadas en su ficha del Catálogo aprobado por el Ayuntamiento.

***PROGRAMA DE NECESIDADES Y PROPUESTA DE ACTUACION.***

El proyecto técnico a redactar deberá de dar respuesta al siguiente programa de necesidades.

Planta Baja:

- Zona de recepción de visitantes y oficina de atención.
- Punto de exposición de aceites de la localidad.



*Excmo. Ayuntamiento  
de Villacarrillo (Jaén)*

C/. La Feria, n.º 1 - 23300 VILLACARRILLO

- Aseos públicos.
  - Zona de proyección de videos divulgativos de la Sierra de las Villas.
- Planta Primera:
- Zona de exposición.

Para dar respuesta a este programa de necesidades podrá ocuparse no solo el espacio de la actual vivienda, sino que podrá ampliarse y ocuparse en dos plantas de nueva construcción el espacio ocupado por los dos patios que cuenta la edificación actual, de tal forma que el edificio una vez ampliado y reformado cuente con la siguiente superficie construida:

Superficie reformada: 79.76 m<sup>2</sup>.

Superficie ampliada: 98.60 m<sup>2</sup>.

Superficie construida tras proyecto: 178.36 m<sup>2</sup>.

En cuanto a la vivienda actual y objeto de reforma, habrá de tenerse en cuenta la sustitución de carpinterías, revestimientos, instalaciones con dotación de climatización, cubierta así como todo aquello que determine el técnico redactor del proyecto.

El centro deberá quedar funcionalmente separado del Centro Educativo y con acceso totalmente independiente así como todas y cada una de las instalaciones que le sean necesarias.

#### ***NORMATIVA DE APLICACIÓN.***

El proyecto técnico deberá de dar cumplimiento a la normativa urbanística, Código Técnico Edificación, Decreto 293/09 sobre accesibilidad..... así como toda aquella que por sus características le sea de aplicación.

#### ***VALORACION DE LA ACTUACION.***

El presupuesto de ejecución material para la obra se estima en 62.316 €.

#### ***VALORACION HONORARIOS DE REDACCION DEL PROYECTO TÉCNICO.***

#### ***PLAZO DE EJECUCION PARA LA REDACCION DEL PROYECTO TÉCNICO.***

Se establecen los siguientes plazos:

Proyecto Basico.... 30 días

Proyecto de Ejecución... 30 días

Total plazo: 60 días.



*Excmo. Ayuntamiento  
de Villacarrillo (Jaén)*

C/. La Feria, n.º 1 - 23300 VILLACARRILLO

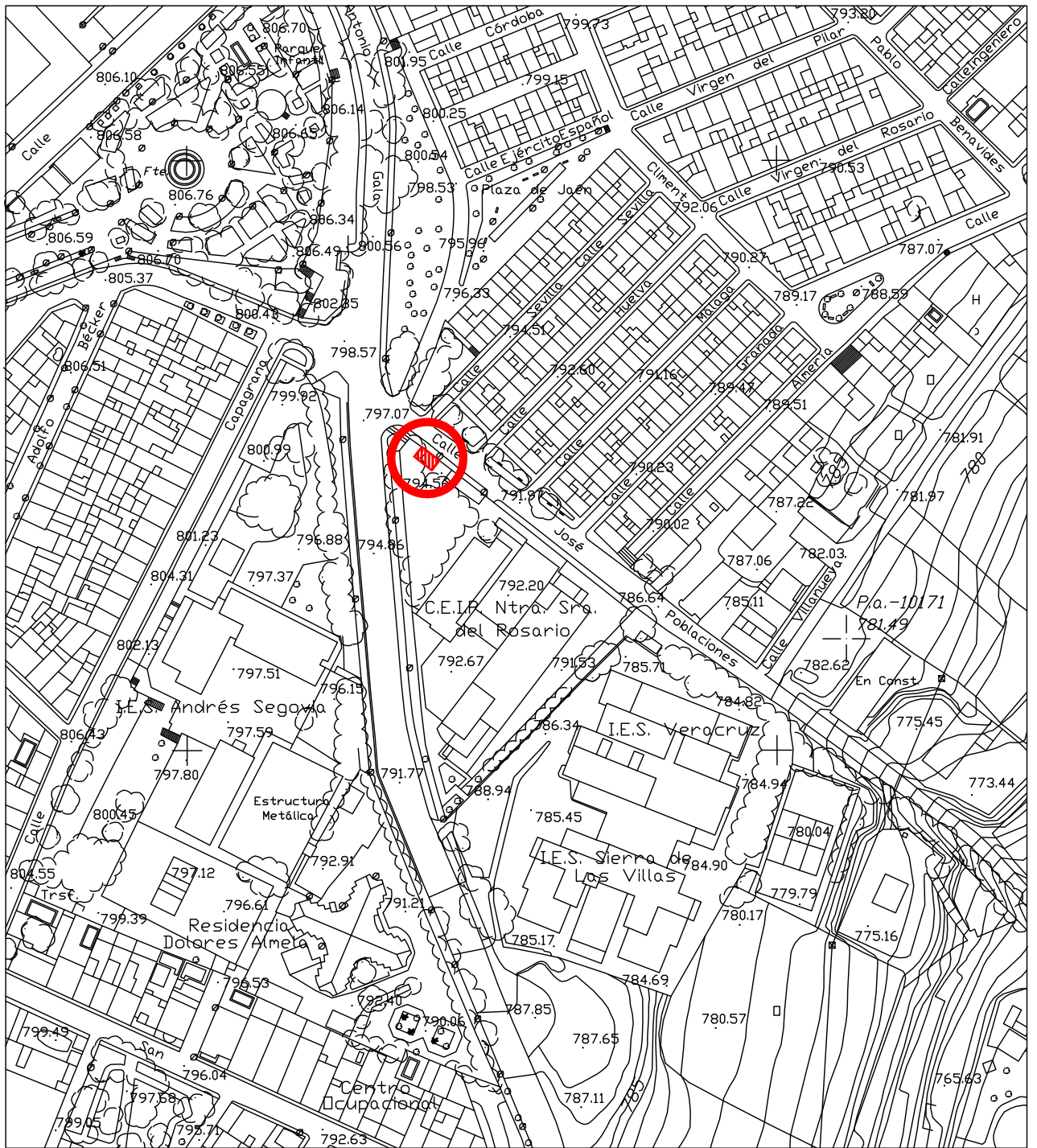
El presente documento se acompaña con planimetría de la edificación en su estado actual.


En Villacarrillo, a 01 de febrero de 2.012.

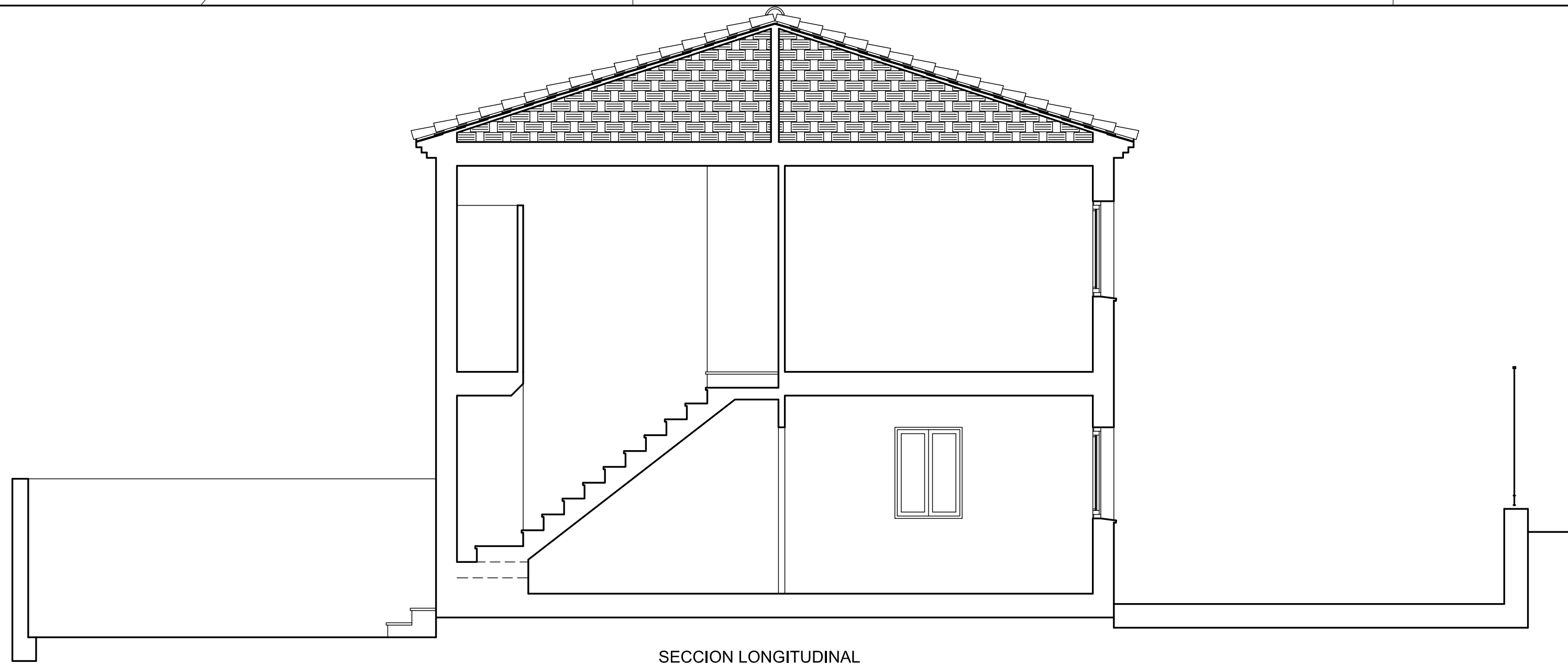
JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ



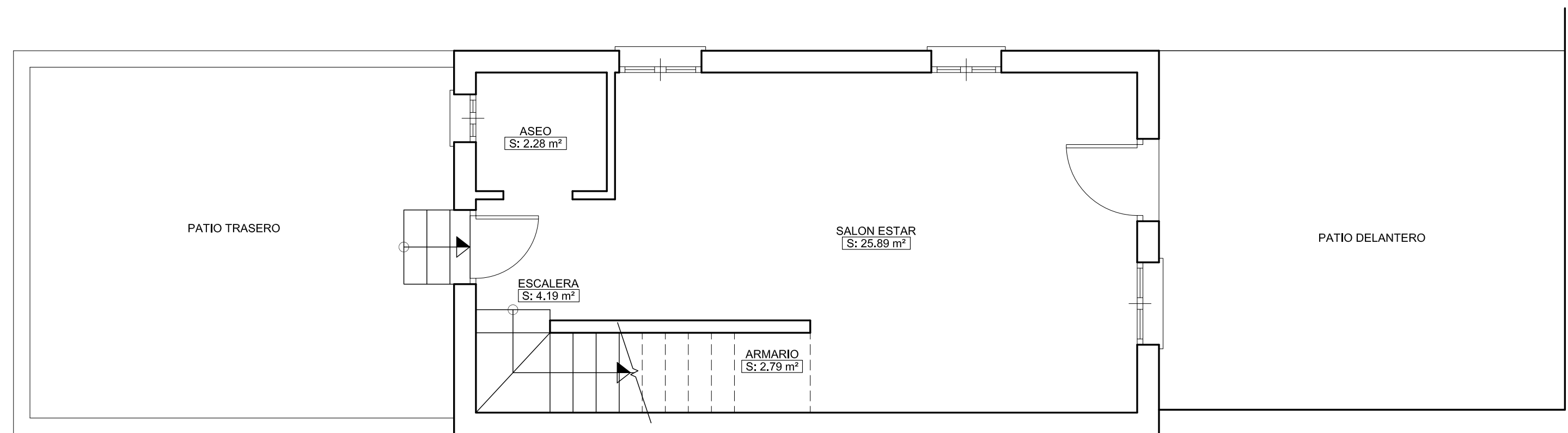
ARQUITECTO MUNICIPAL



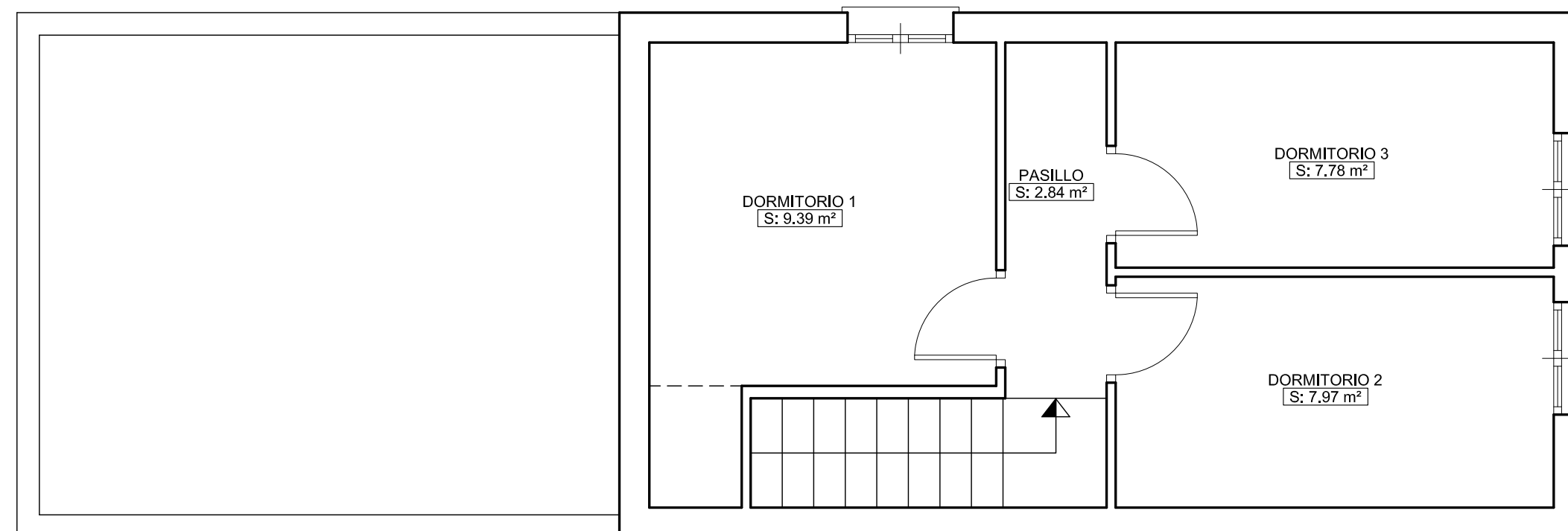
PLANO N.: <p style="font-size: 2em; text-align: center;"><b>01</b></p>	PROYECTO: <p style="text-align: center;"><b>MEMORIA VALORADA PARA REDACCION DE PROYECTO PARA CREACION DE "CENTRO DE RECEPCION Y EDUCACION DE VISITANTES DE LA SIERRA DE LAS VILLAS - VILLACARRILLO"</b></p>
ESCALA: 1/2000	DESIGNACION: <p style="text-align: center;"><b>SITUACION</b></p>
ENERO DE 2012	
 <p style="text-align: center;">OFICINA TECNICA DE OBRAS</p> <p style="text-align: center;">CL. LA FERIA, 1 TLF. 953 44 00 00/50 - FAX 953 45 40 79</p>	<p style="text-align: center;"><b>JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ</b></p> <p style="text-align: center;">ARQUITECTO</p>




SECCION LONGITUDINAL



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA

PLANO N.:	<b>02</b>	PROYECTO:	MEMORIA VALORADA PARA REDACCION DE PROYECTO PARA CREACION DE "CENTRO DE RECEPCION Y EDUCACION DE VISITANTES DE LA SIERRA DE LAS VILLAS - VILLACARRILLO
ESCALA:	1/50	DESIGNACION:	PLANTAS DE DISTRIBUCION Y SECCION
	ENERO DE 2012		
		JUAN BAUTISTA VILLAR MARTINEZ ARQUITECTO	
OFICINA TECNICA DE OBRAS CL. LA FERIA, 1 TLF. 953 44 00 00/50 - FAX 953 45 40 79			