



PLAN DIRECTOR.



UNED BERGARA

2016 INSTALACION DEFINITIVA EN EL REAL SEMINARIO DE BERGARA

AUTOR DEL PLAN: Jesús Laskurain Pérez.

Arqto. Técnico.

PLAN DIRECTOR.

UNED BERGARA

2016 INSTALACION DEFINITIVA EN EL REAL SEMINARIO DE BERGARA

AUTOR DEL PLAN: Jesús Laskurain Pérez.

Arqto. Técnico.

INDICE

1. ANTECEDENTES
2. OBJETO DEL PLAN DIRECTOR
3. DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS
4. ESQUEMA DE INTERVENCIÓN ENTRE LAS DISTINTAS FINCAS
5. PRESUPUESTO
6. FASES
7. TIEMPOS DE EJECUCIÓN PARA CADA FASE.
8. VALORACION DE FASES
9. PLANOS

1.-ANTECEDENTES:

El edificio conocido como real seminario de Bergara, está situado en el corazón de la villa, en la plaza San Martín de Aguirre.

Desde su construcción original ha estado ocupado por órdenes religiosas dedicadas a actividades vinculadas con la cultura e investigación, siendo la última la de los PP Dominicos.

Al abandonar éstos el edificio en los años 70, pasa a ser propiedad del Estado, concretamente del departamento de Hacienda Pública.

Mientras tanto, es ocupado por un sin fin de usuarios con actividades varias, algunos públicos y otros privados.

Entre éstos se encuentra la UNED, que pasa a ser propietaria del conjunto edificado, a finales del siglo pasado.

Hay que decir que como consecuencia de la ocupación desordenada, mas bien caótica por parte de los numerosos usuarios, nunca ha existido un planeamiento claro para los distintos usos, y por tanto una ordenación racional de los espacios, instalaciones, derechos y obligaciones.

En esta situación la UNED, que es la que ahora nos ocupa, ha ido realizando distintas intervenciones en el edificio, para ir acomodándose a las distintas necesidades y a la evolución de la demanda.

Por esta razón se han ejecutado distintos proyectos de mayor o menor calado, en el interior y también en el exterior.

El último de ellos en el 2010, que como primera fase, se acometió la reforma de la cubierta y bajo-cubierta, las fachadas y la eliminación de las barreras arquitectónicas con la instalación de un ascensor.

Acto seguido continuando con la intención de reformar de manera integral el edificio, en lo que afecta a la UNED, y dado que era necesario acometer obras de refuerzo estructural, se trató de localizar un espacio alternativo, que permitiera el traslado temporal de los servicios de la UNED, mientras duraran las obras, puesto que estas eran incompatibles con el ejercicio de la docencia.

De este modo se llega al edificio del Palacio de Arrizuriaga que tras comprobar su capacidad, parece útil para tal fin, mas aún tratándose, como era el caso, de un edificio propiedad del Ayuntamiento.

Acto seguido, y antes de comenzar ninguna obra, parece oportuno para las autoridades Municipales y a la misma UNED, trasladar definitivamente y no con carácter provisional, la sede de ésta al edificio de Arrizuriaga, cediendo a cambio, el del Real Seminario al Municipio de Bergara.

Así pues, se formaliza una permuta entre propiedades y paralelamente se encarga la realización de un proyecto de rehabilitación y reforma del Palacio de Arrizuriaga para que sirva como sede de la UNED.

Como consecuencia del actual cambio de Gobierno Municipal, los nuevos representantes de la voluntad popular, están barajando la posibilidad de deshacer esta operación de permuta, ya que no les parece la mas correcta para el Municipio al que representan, y pretenden volver al estado anterior.

En este espacio de tiempo, en el que el Ayuntamiento es propietario del edificio del Seminario, y a la vista de la inminente salida de la UNED de éste, se encarga un proyecto de reforma para la instalación de un Auditorio en la Iglesia del citado Seminario, lo que implica la ocupación, además de la propia nave de la Iglesia, de los aledaños de ésta, en planta baja y primera, sin los cuales parece no tener cabida y función el citado Auditorio.

2.- OBJETO DEL PLAN:

Este plan se encarga con objeto de ordenar definitivamente, de una manera racional todos los espacios del edificio, y en concreto aquellos que históricamente ha venido ocupando la UNED, así como sus instalaciones y accesos.

Este documento, por tanto, solo pretende proponer un esbozo de lo que debiera ser una correcta ocupación del edificio, en la parte que habitualmente ha venido ocupando la UNED, teniendo en cuenta, dos aspectos importantes:

- En primer lugar los intereses de la UNED.
- La posibilidad de prescindir de los espacios necesitados por el proyecto del Auditorio Municipal, y de este modo congeniar ambos usos.

En este ordenamiento hay que considerar la concurrencia de ocupación pretendida por distintos usuarios y/o actividades, tratando de ubicar dignamente, en la medida de lo posible, las citadas actividades.

3.- PROPUESTA DE INSTALACIÓN COMO SEDE DEFINITIVA PARA LA UNED:

En la hipótesis barajada, de reversión de la permuta y que la UNED regrese al edificio del Seminario, como propietaria del mismo para instalarse definitivamente en él, habría que considerar:

1. Que espacios necesita para el buen funcionamiento de su actividad docente.
2. Que estos espacios se ordenen debidamente, con la jerarquía de utilización conveniente, teniendo en cuenta que se trata de un edificio de semi-sótano, planta baja, primera, segunda, tercera y bajo-cubierta.
3. Que por la misma razón, no se produzca un intercalado en el espacio vertical, con otros usuarios del edificio, que complique el normal uso de las partes del mismo.
4. Una dotación y separación de todo tipo de instalaciones de fontanería, electricidad, calefacción y climatización, ya que ahora están entremezcladas, mal diseñadas, en mal estado y con muchas carencias.
5. Un refuerzo estructural que garantice el cumplimiento de las ordenanzas actuales y la seguridad para el uso del aforo correspondiente.
6. Una escalera de evacuación exterior, que permita la ocupación del espacio bajo-cubierta, o de no ser posible, una reforma de la actual de manera que cumpla con la ordenanza actual, aunque ello conlleve el compartir de manera ocasional la evacuación de emergencia del espacio del auditorio municipal.
7. Una mejora y unificación de los acabados interiores como puertas, pavimentos, techos pintura etc.
8. Una entrada independiente, diferenciada de otras y con la dignidad que corresponde al uso.
9. Una señalética adecuada y un mobiliario para el uso docente.
10. El presupuesto que todo esto supone.

4.- DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS:

Para la elaboración de la propuesta presentada en los planos que se adjuntan, se han tenido en cuenta solo los puntos 1,2,3,6,8 y 10, del apartado anterior, ya que el resto corresponde a un proyecto de ejecución.

En los planos adjuntos se podrá observar con claridad que los usos se distribuyen por plantas:

Semi-sótano biblioteca. Planta baja recepción, secretaría, librería etc, con un acceso directo desde la plaza San Martín. Planta primera dirección, coordinadores, sala de profesores. En la segunda, aula de exámenes, aulas de videoconferencias, tutorías. En la tercera todo aulas y en el bajo-cubierta mas aulas, y en un lugar residual de ésta, la sala de calderas, de manera que se traslade del lugar impropio que ahora ocupa.

Se podrá observar también que todos los espacios se agrupan de manera que no se entremezclan con otros usuarios de forma que podría establecerse un paralelepípedo que albergara toda la UNED con sus respectivos departamentos.

5.- PRESUPUESTO:

Para el cálculo de una intervención de este calado, se ha de considerar, que se encuentran realizadas obras de cubierta, fachadas, ascensor y biblioteca en semi-sótano.

No obstante una reforma interior de esta superficie, que ronda los **3.180m/2** construidos y 2.350m/2 útiles, con las consideraciones expresadas anteriormente ascendería a la suma aproximada de **1.575.000€.** IVA aparte.

6. FASES DE EJECUCIÓN

Para acometer una obra de estas características, sería suficiente un plazo de ejecución de 12 meses, en una sola fase. Para ello sería imprescindible el traslado temporal de la actividad docente fuera del edificio, que es lo que se estuvo a punto de hacer, cuando apareció Arrizurriaga.

De no ser así, habría que dividir la ejecución de las obras en distintas fases, de manera que permita simultanear éstas con la actividad docente y evite molestias y riesgos.

De este modo creemos necesario elevar el plazo de ejecución a 20 meses abarcando dos anualidades, 2017 y 2018, diferenciando tres fases:

1. **FASE I.-** construcción de la parte de forjado que falta en el suelo de la tercera planta y habilitación completa de la planta bajo-cubierta.
 - 1.1.- la construcción del forjado deberá ser de manera que no requiera apuntalamiento inferior, puesto que esto impediría el uso del espacio durante treinta días, por lo que se aconseja hacerlo con vigas metálicas y chapa colaborante.
 - 1.2.- la habilitación del bajo-cubierta conlleva la reforma de la escalera principal y el compartir la evacuación en planta baja con el auditorio. Por otro lado debe de ser una habilitación completa con todas sus instalaciones, dado que tendrá que ser ocupada para liberar espacios en las plantas inferiores y continuar las siguientes fases.
2. **FASE II.-** ejecución de los refuerzos estructurales necesarios en los forjados, configuración definitiva de los nuevos espacios y unificación de niveles en pavimentos, de todas las plantas.
3. **FASE III.-** adecuación de todas las instalaciones a la normativa actual y a sus nuevos espacios, unificación de acabados y amueblamiento.

7.- TIEMPOS DE EJECUCIÓN PARA CADA FASE.

Hay que tener en cuenta, si se quiere ser operativos, que la contratación de las distintas fases no debería hacerse separadamente y con concursos diferenciados, dado que las fases son descriptivas del proceso pero estarán fuertemente interrelacionadas, por lo que la empresa ejecutora debería ser la misma, siendo por tanto conveniente, una única adjudicación.

A diferencia de las pretensiones anteriores, creemos posible realizar las obras sin considerar el calendario docente, teniendo en cuenta solamente la interrupción de cualquier tipo de obra en el periodo de exámenes. Las obras se realizarán fundamentalmente con acceso desde el exterior a través de andamios y plataformas.

FASE I: arrancarían en el segundo trimestre de 2017, con la ejecución del forjado del techo del aula de exámenes, de manera que consigamos la totalidad del volumen.

Acto seguido continuarían los trabajos de habilitación del bajo-cubierta.

FASE II: enlazando con el final de la fase anterior, se procedería al desalojo de espacios de aulas, ubicándolas en el espacio recién habilitado, del bajo-cubierta, de manera que permita la nueva distribución de aulas, entrada diferenciada, y resto de espacios.

FASE III.- por último y también encadenando con la fase anterior, se trasladaría la caldera a su lugar definitivo en el bajo cubierta (esto puede conllevar la apertura de un hueco en el plano de cubierta, para introducir la máquina) se ordenaría y sustituiría todas las instalaciones que sean necesarias, se unificarían los acabados como puertas, pintura, techos etc...y se procedería al amueblado y limpieza general dejando el edificio listo para sus usos en el último trimestre de 2018.

8.- VALORACIÓN DE LAS FASES:

Para proceder a la valoración de estas fases, hay que explicar el nivel en el que se produce. No puede tener más rigor que la valoración de carácter general presentada dentro de este plan, dado que no se ha realizado un estudio de detalle pormenorizado, como correspondería a un proyecto de ejecución.

Sin embargo, el hecho de carecer de detalle, no implica la invalidez de los datos resultantes, ya que estos son el fruto de aplicar superficies, conceptos de intervención, y la larga experiencia en obras similares.

Así pues podría afirmarse que el reparto de trabajos establecido en tres fases, conlleva el siguiente reparto presupuestario:

FASE I.....	600.000€
FASE II.....	575.000€
FASE III.....	400.000€

RESERVA FINANCIERA PARA LAS DISTINTAS FASES:

Considerando el costo de las distintas fases y el desarrollo de los trabajos repartidos en el tiempo, sería necesario provisionar las siguientes cantidades:

2017.....	600.000 €
2018.....	975.000 €

TOTAL SIN IVA.....1.575.000€

Aparte honorarios técnicos, licencias, amueblamiento, equipamiento...

Bergara, a 28 de Noviembre de 2.016

Fdo. Jesús Lascurain Pérez, Arqto. Técnico.