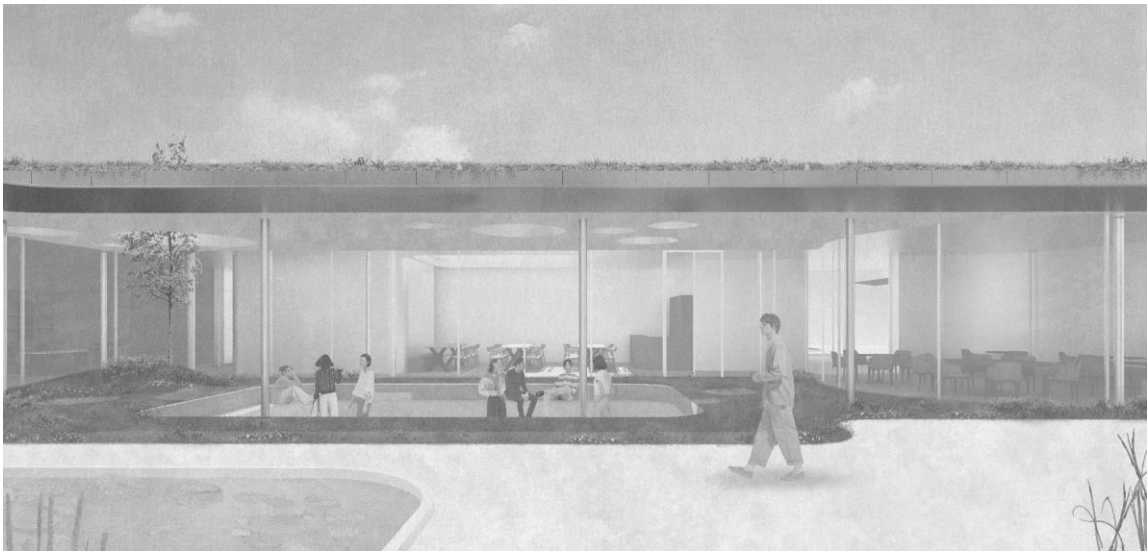




MEMORIA

Semilla urbana

Arquitectura como jardín, jardín como ciudad

Samuel Alonso Lozano

Índice

1. Contexto

- 1.1 Emplazamiento
- 1.2 Contexto histórico
- 1.3 Planeamiento vigente de la parcela
- 1.4 Situación actual

2. Memoria descriptiva

- 2.1 Concepto e idea
- 2.2 Ordenación de espacio públicos

3. Memoria constructiva

- 3.1 Elementos constructivos
- 3.2 Instalaciones

4. Justificación del CTE

- 4.1 Seguridad en caso de Incendio
- 4.2 Seguridad de Utilización y accesibilidad

5. Mediciones y presupuesto

1.Contexto

1.1 Emplazamiento

El proyecto se localiza en la zona noreste de Valladolid, concretamente en el margen izquierdo del canal del Esgueva. La parcela se encuentra delimitada por dos referentes claros de la trama urbana: el camino del Cementerio y la Avenida del Esgueva, lo que le otorga una posición estratégica. Su emplazamiento actúa como un punto de articulación, ya que se sitúa en el límite y contacto directo de varios barrios consolidados de la ciudad, como la Rondilla, barrio España y San Pedro Regalado. Además, su proximidad al Campus del Esgueva refuerza la relevancia del lugar, al establecer vínculos directos con otras áreas universitarias de Valladolid. De este modo, el enclave no solo adquiere importancia como espacio de transición entre distintos tejidos urbanos, sino también como modo de conexión académica y social dentro de la ciudad.



1.2 Contexto histórico

La particular forma de la parcela puede comprenderse a través de la cartografía histórica de Valladolid. En el plano de 1738 de Bentura Seco aparece la Puerta del Prado, más tarde llamada Puerta de San Pedro, situada en el cruce de Madre de Dios, la avenida del Esgueva y el camino del Cementerio. En 1863, Joaquín Pérez Rozas todavía la recoge, lo que muestra la importancia de este punto como acceso a la ciudad. Con el tiempo, planos como el de 1897 reflejan la consolidación de la avenida del Esgueva y de la calle Madre de Dios, mientras que tras el soterramiento y desvío del río en torno a 1910, el plano de 1911 ya muestra la forma triangular del solar. Finalmente, en 1935 se documenta la desaparición de la puerta y la presencia de las primeras construcciones, además de la denominación de la actual avenida como Carretera de Valladolid a Tórtoles.

El río Esgueva, a su vez, fue determinante en la evolución urbana. Durante siglos sirvió como colector de aguas residuales y motor para molinos, hasta que a finales del XIX se impulsó su transformación sanitaria, culminada en 1913 con su desvío hacia el Pisuerga. Posteriormente, la desecación del ramal norte permitió la ocupación de sus márgenes por instalaciones universitarias y sanitarias, generando un eje académico entre la Plaza de la Universidad y el Campus Miguel Delibes. El cercano Prado de la Magdalena, antaño espacio festivo y más tarde relegado a usos marginales, recuperó protagonismo en el siglo XX gracias a la universidad, integrándose en la vida estudiantil de Valladolid.



Plano de principios del siglo XX
de la construcción de la Facultad de Filosofía y Letras en el Campus del
Esgueva.

Fotografía

1.3 Planeamiento vigente de la parcela

La parcela está sujeta a la ordenación establecida por el Plan Parcial “Los Viveros”, aprobado por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento el 7 de Septiembre de 2007. Este planeamiento deriva del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) DE Valladolid, aprobado en agosto de 2003 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 27 de febrero de 2004. Actualmente, el marco urbanístico de referencia sigue siendo el PGOU, cuya revisión más reciente se efectuó el 19 de junio de 2020.

La superficie de la parcela asciende a unos 1475m² y se destina a uso dotacional de Equipamiento, con una altura máxima autorizada de dos plantas.

Las construcciones existentes en este solar cuentan con protección dentro del catálogo municipal de patrimonio. Se consideran edificaciones de interés por su valor ambiental, tanto por la configuración de sus fachadas como por su papel en la composición del paisaje urbano. En consecuencia, se deben conservar su volumetría, las relaciones entre edificaciones y los espacios libres privados, así como los materiales y acabados de fachadas y cubiertas. También se establece la obligación de mantener o, si procede, recuperar las carpinterías y rejerías originales. Finalmente, en aquellas naves que dispongan de capacidad interior suficiente, se admite la posibilidad de introducir nuevos forjados, siempre que se respete la esencia de los valores patrimoniales que justificaron su protección.

Acorde al PGOU previsto se propone:

1.La modificación del trazado de la avenida del Esgueva, donde se propone un diseño más sinuoso para reducir el tráfico con un carril de un único sentido y elevar el vial para situarlo a la altura del peatón y pueda ser de uso mixto.

2.Derribar los muros perimetrales de la parcela sin valor, extendiendo y transformado el espacio público ubicado entre el borde sur de la parcela y el edificio del antiguo Taller Textil, hoy perteneciente a la Universidad. En esta parte se propone generar un jardín con diferentes espacios y recorridos donde irán apareciendo volúmenes pertenecientes al Centro de Recepción de Estudiantes Erasmus.



PGOU

1.4 Situación actual

Actualmente, la parcela pertenece a la Confederación Hidrográfica del Duero y su uso principal es el de aparcamiento de vehículos. En su interior se conservan algunas edificaciones preexistentes, como el Almacén y la Casa del guarda, además de un par de construcciones menores de carácter rudimentario y sin valor destacado. El resto del terreno está cubierto de vegetación, donde sobresale la presencia de varios árboles. Su ubicación, en una especie de cruce entre distintos barrios y el entorno universitario, convierte a la parcela en un lugar estratégico para intervenir y aprovechar el potencial que ofrece su localización.

1.5 Objetivos de intervención

1.Revitalización del paisaje urbano

Impulsar la regeneración de la zona mediante la creación de nuevos espacios públicos que promuevan el ocio y la convivencia. Favorecer la integración de la ciudad con el canal del Esgueva, mejorando el acceso al agua y configurando un entorno dinámico que invite al uso ciudadano. Con ello, se busca activar la vida social y potenciar la vitalidad del área.

2. Impulso a la vida comunitaria

Diseñar un lugar que actúe como punto de encuentro y escenario de actividades recreativas, incentivando la participación de estudiantes y residentes. La intención es dinamizar el ámbito urbano, generando un espacio vivo que refuerce la cohesión comunitaria.

3.Optimización de la movilidad y el acceso

Consolidar un espacio público inclusivo a través de la construcción de un parque y la implantación de vías de coexistencia, garantizando recorridos accesibles y plataformas en distintos niveles. Se prioriza la movilidad sostenible, restringiendo el tránsito pesado en calles secundarias y ampliando aceras para favorecer el desplazamiento a pie y en bicicleta.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1. Concepto e Idea

Para construir la idea central de este proyecto, he escogido una serie de palabras clave que sintetizan sus valores fundamentales y que han guiado tanto el diseño como la manera de entender la intervención. Cada una de ellas representa un eje conceptual que, al unirse, conforma una narrativa coherente sobre el sentido del proyecto.

El proyecto nace desde el **respeto** hacia el patrimonio existente, planteando una intervención que busca la mínima invasión y la máxima sensibilidad. La propuesta no pretende alterar la concepción original de las naves, sino conservarlas de manera íntegra y poner en valor su historia, manteniendo viva la memoria del lugar.

Al mismo tiempo, se concibe el espacio como un lugar de **encuentro**, un parque central que organiza la totalidad del ámbito y que no solo se dirige a los estudiantes Erasmus, sino a cualquier persona que desee convivir, compartir y disfrutar de un entorno abierto y acogedor. Este carácter inclusivo refuerza la idea de comunidad, de generar relaciones y de crear vínculos entre quienes lo habitan.

La intervención se apoya en la **diferenciación** entre lo existente y lo nuevo. Mientras la arquitectura original se caracteriza por líneas rectas y geometrías rígidas, la propuesta contemporánea introduce formas curvas y fluidas que aportan dinamismo. Este contraste no busca romper, sino establecer un diálogo respetuoso entre pasado y presente, complementando ambas realidades.

En ese sentido, el proyecto también apuesta por la **integración** dentro de la red de equipamientos universitarios y culturales de la ciudad. El edificio no se concibe como un objeto aislado, sino como parte de un sistema más amplio que conecta con otros puntos y contribuye a activar el entorno urbano, ofreciendo oportunidades de encuentro, formación, ocio y cultura para la juventud.

La propuesta se materializa a través de la **ligereza** en el uso de los materiales, reduciendo el impacto ambiental y permitiendo que sea el parque, con sus estanques y vegetación, el verdadero protagonista del espacio. Esta idea se refuerza con la **extensión** de la vegetación preexistente del río Esgueva, que en lugar de ser un límite se convierte en un elemento conector, integrando la naturaleza dentro del diseño y entrelazando paisaje y ciudad.

El proyecto también incorpora la noción de **refugio**, generando zonas sombreadas, espacios con agua y abundante vegetación, fundamentales en un contexto como Valladolid, donde los parques muchas veces carecen de sombra y

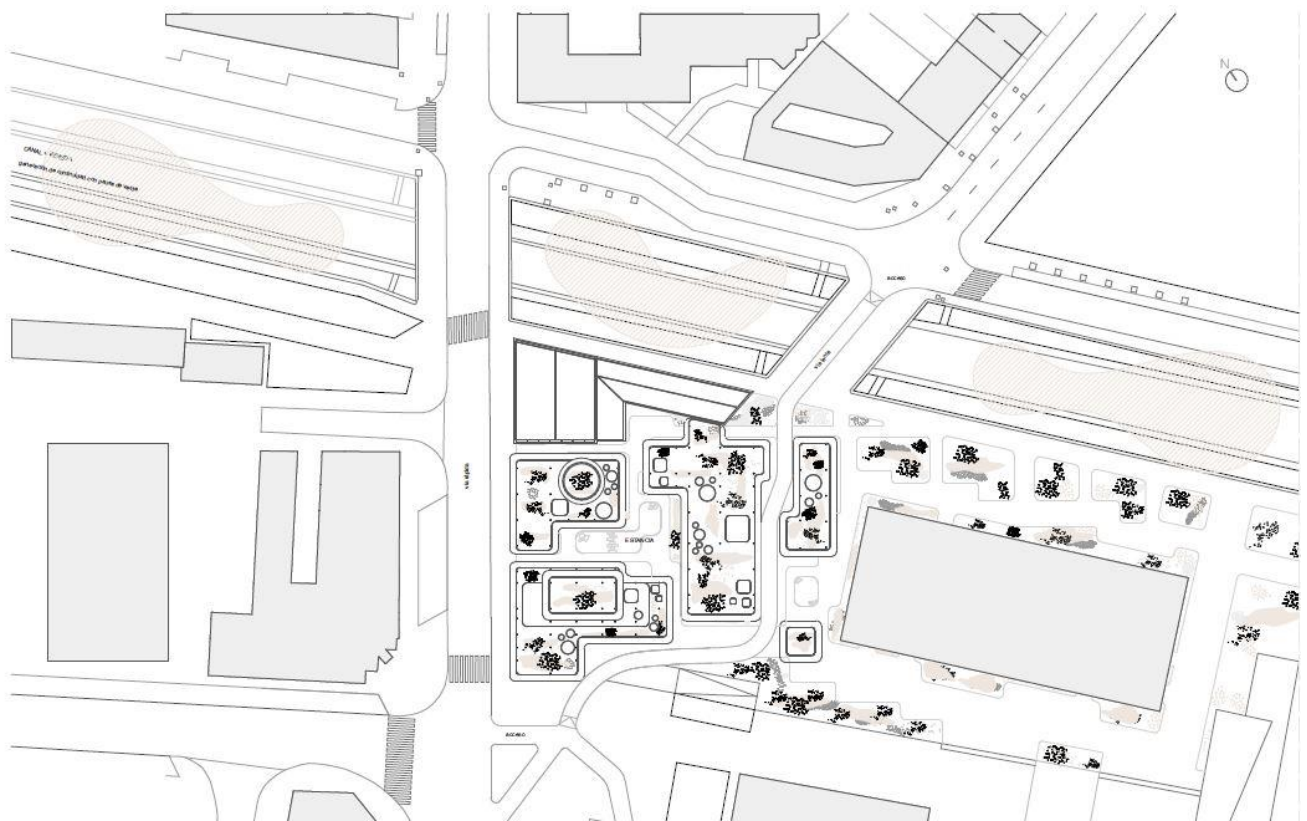
frescor. Así, el edificio ofrece confort climático y un respiro frente a las altas temperaturas.

Todo ello contribuye a la idea de **hacer ciudad**: el edificio no es solo un espacio para estudiantes, sino un equipamiento abierto y flexible, capaz de acoger diversas actividades y distintos públicos, generando vida y reforzando su conexión con el entorno urbano.

El **programa** se organiza en torno al concepto de I+D, estrechamente vinculado al carácter universitario. De esta manera, la preexistencia alberga funciones administrativas y estáticas, mientras que la nueva intervención acoge los espacios más dinámicos, abiertos a la innovación, la investigación y el desarrollo, reflejando la universidad como institución viva y conectada con la ciudad.

Finalmente, el proyecto incorpora la idea de la **calma**. Frente al ritmo acelerado del paseo del río Esgueva —con corredores, ciclistas o paseantes—, el edificio invita a detenerse, a observar y a conectar con el entorno. Se plantea como un lugar de pausa y reflexión, capaz de equilibrar la intensidad de la vida urbana con un espacio sereno que invita a vivir el tiempo de otro modo.





2.2. Estrategias y Formalización de la Idea del Proyecto

El proyecto se fundamenta en una serie de estrategias espaciales, programáticas y urbanas que buscan articular la relación entre la preexistencia y la nueva intervención, al mismo tiempo que potencian la integración con el entorno y la vida universitaria.

1. Relación con la preexistencia

La propuesta establece un diálogo respetuoso con la edificación existente, asignándole aquellos usos más vinculados a la tradición universitaria: oficinas de gestión, despachos y departamentos. Estos espacios, de carácter más estático y administrativo, encuentran en la preexistencia el marco adecuado para su desarrollo, preservando el valor patrimonial y evitando una sobreexplotación funcional.

En contraste, la ampliación acoge los programas ligados a la **investigación y desarrollo (I+D)**, reflejando la cara más innovadora y dinámica de la universidad contemporánea. Esta distribución programática no solo refuerza la dualidad entre lo académico clásico y lo experimental, sino que genera un equilibrio entre memoria y futuro, tradición e innovación.

2. Gradiente de lo público a lo privado

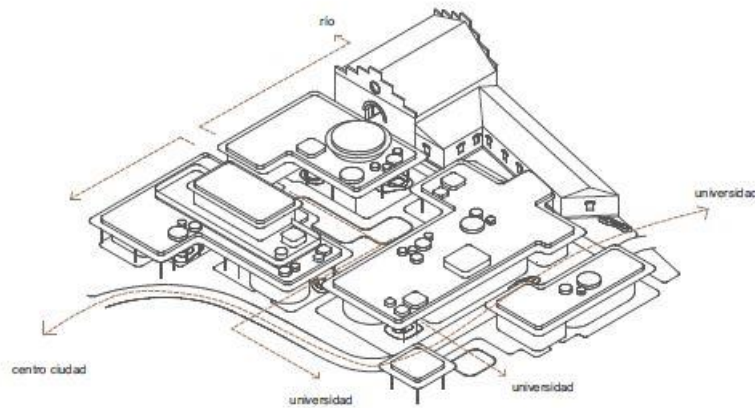
Una de las claves del proyecto es la organización de los espacios a través de un **gradiente de accesibilidad**. Los usos de carácter más público se orientan hacia la ciudad, abriendo el edificio a todo tipo de usuarios y fortaleciendo la relación entre la universidad y el entorno urbano. Se busca que el edificio sea un punto de encuentro, un lugar abierto y flexible que genere vida más allá del ámbito académico.

De manera progresiva, los espacios van ganando en intimidad y control, ubicándose hacia el interior y las zonas secundarias. Esta disposición asegura la concentración en las áreas de trabajo y estudio, al tiempo que permite una correcta gestión de los accesos y una convivencia equilibrada entre lo colectivo y lo privado.

3. Estrategia de trazado y configuración volumétrica

La intervención se apoya en el **cambio de trazado de la Avenida Valle del Esgueva**, cuya suavización permite reducir la velocidad del tráfico y mejorar la relación entre la vía y el entorno construido. Este nuevo trazo se convierte en la oportunidad de generar un **jardín lineal**, que no solo acompaña el recorrido urbano, sino que también penetra hacia el interior del conjunto, integrando paisaje y arquitectura.

La secuencia espacial alcanza su punto culminante en la creación de un **patio central**. Este espacio abierto actúa como elemento articulador de los volúmenes, garantizando ventilación cruzada e iluminación natural en los distintos ámbitos del edificio. Más allá de su papel ambiental, el patio se concibe como un verdadero espacio de encuentro: un lugar donde confluyen las dinámicas académicas y sociales, propiciando la convivencia, el intercambio y la pausa.



3.MEMORIA CONSTRUCTIVA

3.1 Elementos constructivos

Cimentación

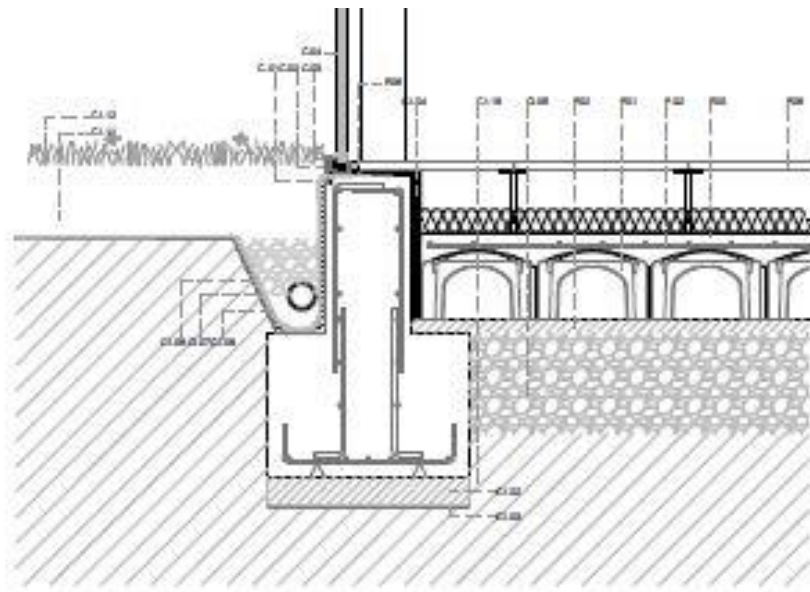
La cimentación del proyecto se resuelve mediante un sistema mixto que combina zapatas aisladas y zapata corrida perimetral, respondiendo a las diferentes necesidades estructurales de la edificación.

En primer lugar, las zapatas aisladas se ubican estratégicamente bajo los pilares metálicos, constituyendo los elementos principales de apoyo. Estas se dimensionan de manera que puedan recibir y transmitir de forma segura las cargas puntuales provenientes de la estructura metálica hacia el terreno de fundación, evitando concentraciones excesivas y de esfuerzos y garantizando la estabilidad global. Gracias a este sistema, se logra una correcta distribución de cargas verticales, minimizando el riesgo de asentamientos desiguales.

Complementariamente se proyecta una zapata corrida perimetral destinada a sostener los cerramientos ejecutados en sistema Steel Frame y las carpinterías. Esta solución no solo proporciona continuidad estructural a lo largo del perímetro de la edificación, sino que también actúa como elemento de rigidización, colaborando con el confinamiento del terreno y reforzando la estabilidad frente a acciones horizontales. De esta forma, se asegura la adecuada interacción entre los cerramientos livianos y la cimentación principal.

En las áreas curvas del proyecto, la cimentación se adapta mediante zapatas corridas especiales, diseñadas y ejecutadas para mantener la continuidad y homogeneidad de la base. Esta estrategia constructiva resulta fundamental para evitar asentamientos diferenciales, que podrían comprometer tanto la durabilidad de la estructura como la estética arquitectónica.

La combinación de zapatas aisladas bajo pilares y zapatas corridas en cerramientos y zonas curvas configura un sistema de cimentación robusto, estable y flexible, capaz de responder a diferentes condiciones de carga y geometría del proyecto. Este enfoque integral garantiza no solo la seguridad estructural y la durabilidad de la edificación, sino también la adaptabilidad necesaria para enfrentar las particularidades del diseño arquitectónico y las características del terreno.



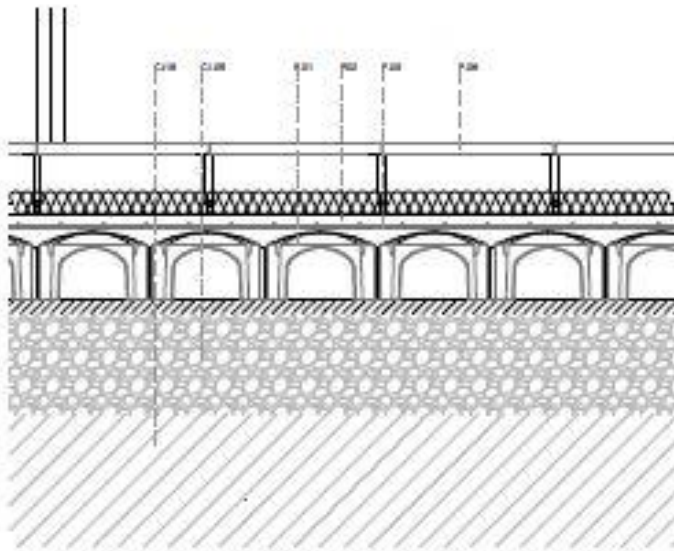
Forjado Sanitario

Sobre la cimentación se coloca caviti de 30 cm de espesor, cuya función principal es generar una cámara ventilada que actúe como barrera contra la humedad proveniente del terreno y, al mismo tiempo incremente el aislamiento térmico del sistema constructivo. Este elemento contribuye a mejorar la salubridad interior al evitar la acumulación de humedad y posibles filtraciones capilares, garantizando así un ambiente interior más confortable y duradero.

Encima del caviti se dispone un suelo técnico de 25 cm de espesor, diseñado específicamente para facilitar la integración, paso y correcta distribución de las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias y de climatización. Esta solución permite que dichas instalaciones se ubiquen de forma ordenada y accesible, lo que simplifica tanto las labores de mantenimiento como futuras ampliaciones o modificaciones en las redes de servicios.

La combinación de estos no solo aporta resistencia y durabilidad a la estructura, sino que también proporciona un alto grado de flexibilidad funcional, permitiendo adaptaciones en el tiempo sin comprometer la estabilidad ni la integridad de la edificación. De esta forma, el sistema de cimentación se convierte en una solución integral que responde tanto a

las necesidades estructurales como a los requerimientos técnicos y de habitabilidad del proyecto.



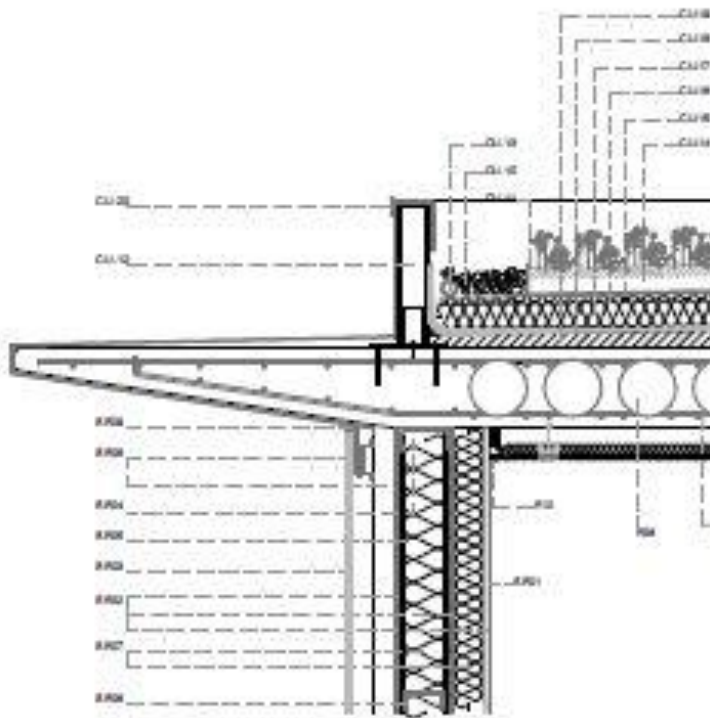
Fachadas

Las fachadas del proyecto se resuelven mediante un sistema constructivo tipo Steel Frame, conformado por una estructura liviana de montantes y travesaños metálicos galvanizados, que garantizan rigidez, durabilidad y precisión en el montaje. Sobre esta base se desarrollan los distintos estratos que componen el cerramiento, integrando prestaciones térmicas, acústicas y estéticas.

En el interior del bastidor, se incorpora un aislamiento térmico de la lana mineral de 80 mm de espesor, ubicado en el núcleo de la cámara. Este material asegura una baja transmitancia térmica, contribuyendo a la eficiencia energética del edificio, al mismo tiempo que proporciona un correcto aislamiento acústico, mejorando el confort de los espacios habitables.

El acabado interior se completa mediante un trasdosado con capa aislante y revestimiento continuo de Mortex, que ofrece una superficie

En el lado exterior, el sistema de cerramiento se resuelve mediante una subestructura metálica horizontal, que actúa como soporte de los paneles de acabado. En este caso, se emplean paneles de aluminio tipo nido de abeja, fijados con sistemas mecánicos ocultos. Esta solución otorga al conjunto ligereza estructural, resistencia frente a cambios climáticos y una imagen arquitectónica moderna y elegante.



En el proyecto se emplea un forjado aligerado tipo Bubble Deck, solución estructural que incorpora esferas huecas de polietileno de 18 cm de diámetro en el interior de la losa de hormigón. El objetivo es eliminar el hormigón que no participa activamente en el trabajo resistente,

reduciendo el peso propio sin comprometer la capacidad estructural del conjunto.

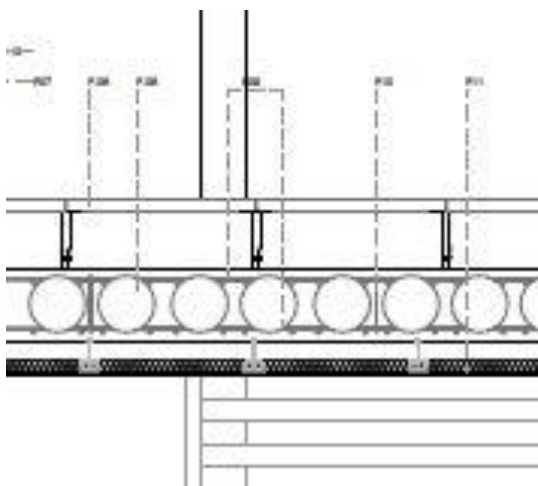
El sistema se organiza a partir de una malla de armadura superior e inferior conectadas mediante elementos verticales que aseguran la rigidez y la correcta transmisión de esfuerzos. Entre ambas se disponen las esferas, ubicadas en la zona neutra de la losa, lo que permite aligerar el volumen sin afectar la resistencia a flexión, compresión ni cortante.

Gracias a este planteamiento, el forjado alcanza un ahorro de hormigón cercano al 30%, con la consiguiente reducción de cargas permanentes transmitidas a la estructura portante y a la cimentación. Al mismo tiempo, se logra una mayor eficiencia en la relación rigidez-peso, permitiendo salvar luces más amplias sin necesidad de aumentar el canto total de la losa.

La elección de las esferas de 18 cm responde a las necesidades específicas del proyecto, buscando un equilibrio entre aligeramiento, comportamiento estructural y facilidad constructiva. De esta manera, se optimiza tanto la resistencia como la deformación admisible, garantizando la seguridad estructural.

Además de los beneficios mecánicos, este sistema contribuye a la sostenibilidad del edificio, al reducir el consumo de materiales y las emisiones asociadas a la producción de hormigón. También facilita la integración de instalaciones, ya que admite pasos localizados sin comprometer la integridad del forjado.

En conjunto, el forjado Bubble Deck con esferas de 18 cm supone una solución avanzada y eficiente, que combina reducción de peso propio, optimización de recursos y prestaciones estructurales adaptadas a las exigencias del proyecto.



Cubierta

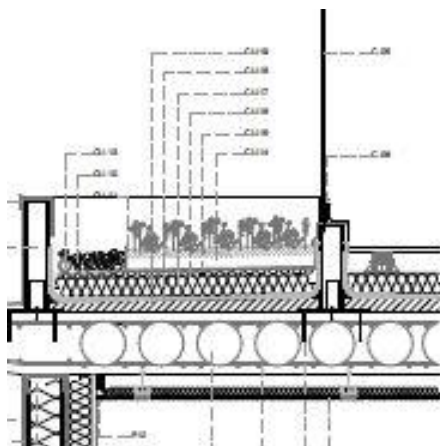
El proyecto consta de cubierta ajardina extensiva, concebida como un sistema ligero de vegetación instalado sobre la losa superior del edificio. La solución elegida responde a criterios de sostenibilidad, eficiencia energética y confort ambiental, evitando cargas estructurales significativas y reduciendo las necesidades de mantenimiento a lo largo de su vida útil.

La cubierta se compone de un paquete multicapa dispuesto de la siguiente manera: en primer lugar, se ha proyectado una membrana impermeabilizante con propiedades antiraíz, que asegura la estanqueidad de la losa y protege frente a posibles daños derivados del crecimiento de la vegetación. Sobre esta capa se incorpora un sistema drenante con filtro geotextil, encargado de regular el flujo y almacenamiento del agua de lluvia, evitando encharcamientos y garantizando un adecuado equilibrio hídrico para las plantas.

A continuación, se dispone un sustrato técnico ligero de espesor reducido, específicamente formulado para aportar los nutrientes necesarios a la vegetación seleccionada, sin comprometer la capacidad portante de la estructura. Este principalmente tapizantes, aromáticas y resistente a condiciones de sequía, reduciendo de esta manera los requerimientos de riego y mantenimiento.

La implantación de esta cubierta ajardinada aporta múltiples beneficios al edificio: mejora su comportamiento térmico, reduciendo la ganancia de calor en verano y minimizando pérdidas en invierno; contribuye a la gestión de pluviales, al retener parte del agua de lluvia y disminuir la escorrentía hacia el sistema de alcantarillado; y favorece la biodiversidad urbana, generando un hábitat para insectos y aves.

En conclusión, la cubierta extensiva proyectada constituye un elemento clave dentro de la estrategia bioclimática del edificio, al combinar eficiencia energética, durabilidad y bajo mantenimiento, integrando así criterios de arquitectura sostenible en la propuesta.



3.2 Instalaciones

Agua y ACS

La instalación de fontanería se ha dimensionado conforme a la normativa vigente, garantizando un suministro de agua seguro, higiénico y adaptado a la demanda prevista. La producción de agua caliente solar térmica, al que se añade un termo de apoyo en cocina para cubrir puntas de consumo y asegurar la continuidad del servicio en todo momento.

Evacuación de agua

El edificio cuenta con una red separativa para la evacuación de aguas, diferenciando las pluviales de las residuales. Las conducciones están sujetas con materiales certificados de alta durabilidad y se han dispuesto con las pendientes necesarias para favorecer la autolimpieza, reduciendo de obstrucciones y optimizando el mantenimiento de la red.

Climatización y UTA

El sistema de climatización se ha diseñado para proporcionar condiciones de confort térmico adecuadas, a la vez que se garantiza la calidad del aire interior mediante la correcta renovación y filtrado. La instalación incorpora una Unidad de Tratamiento de Aire (UTA), que contribuye a mejorar la eficiencia energética del edificio, ajustando el consumo a las necesidades reales de ocupación y uso de los espacios.

Instalación eléctrica

La instalación eléctrica se proyecta siguiendo criterios de seguridad, eficiencia y sostenibilidad. La distribución se organiza por circuitos protegidos conforme a normativa, incorporando dispositivos de protección contra sobreintensidades y fallos. La iluminación se resuelve con tecnología LED de bajo consumo y alta durabilidad, y se incluyen sistemas de control y monitorización que permiten gestionar los consumos energéticos de manera eficaz.

4. Justificación del Código Técnico de la Edificación

4.1 Seguridad en caso de Incendio

En el caso de este edificio, compuesto por varios volúmenes de reducida escala y separados entre sí, el CTE DB-SI establece una diferenciación clara entre edificio independiente y sector de incendio. Conforme a dicha normativa, se considera edificio autónomo frente al fuego aquel que se encuentre aislado a más de 3 metros de otro, o bien esté separado mediante medianeras EI-120 sin aberturas, lo que implica que cada construcción dentro del conjunto funcione como un sector de incendio propio.

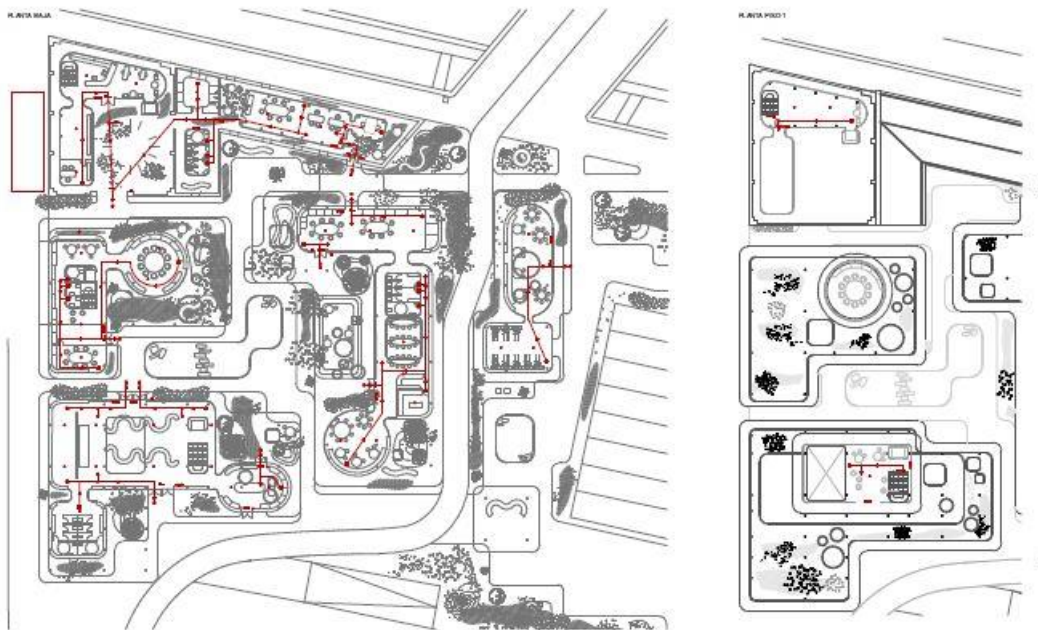
No obstante, en determinadas edificaciones puede ser necesaria una sectorización interior adicional, principalmente cuando se incluyen usos incompatibles como cocinas u otros espacios que constituyen locales de riesgo especial.

En lo relativo a estos locales de riesgo especial, se adoptan las condiciones establecidas en la tabla 2.2 del Documento Básico SI-1, correspondiendo a la clasificación de Riesgo Bajo.

Señalización

El proyecto contempla la instalación de un sistema integral de señalización de seguridad, diseñado para garantizar la correcta orientación y evacuación de los ocupantes en caso de emergencia. Dicho sistema se ajustará plenamente a lo establecido en el Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (CTE DB-SI), al Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios que determinan los símbolos gráficos normalizados de obligado cumplimiento.

La señalización incluirá tanto indicaciones de evacuación y salidas de emergencia como la localización de equipos de protección contra incendios, asegurando una visibilidad adecuada y permanente en todas las zonas del edificio.



4.2 Seguridad de Utilización y accesibilidad

El proyecto se ajusta a las disposiciones contempladas en el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB-SUA) del Código Técnico de la Edificación (CTE). Asimismo, se garantiza el cumplimiento de la normativa autonómica aplicable en la Comunidad de Castilla y León, asegurando que las condiciones de uso y accesibilidad respondan a los criterios de seguridad establecidos por la legislación vigente.

Accesibilidad desde el exterior

La actuación urbanística prevista contempla la adecuación y mejora de los espacios exteriores vinculados al edificio. Se proyecta un jardín en una única cota, lo que garantiza la conexión con todos los edificios sin desniveles y en condiciones plenamente accesibles para cualquier usuario. Asimismo, se amplían las áreas destinadas al tránsito peatonal, favoreciendo recorrido cómodos y seguros. Por último, los accesos principales al edificio se sitúan directamente a nivel de calle, eliminando barreras arquitectónicas y asegurando la accesibilidad universal.

Accesibilidad en el interior

El edificio asegura recorridos interiores accesibles mediante itinerarios sin barreras, pavimentos antideslizantes, señalización clara y puertas de anchura adecuada. Dispone de tres ascensores adaptados, en

cumplimiento del CTE DB-SUA y la norma UNE-EN 81-70:2021, con cabina de 1,5 m de diámetro, botoneras accesibles, inscripciones en braille, sistemas de aviso acústico y visual, puertas automáticas de 0,8 m de ancho mínimo, señalizadas con pictogramas normalizados.

Además, cuenta con aseos accesibles según CTE DB-SUA y la normativa de Castilla y León, con espacio de giro de 1,5 m, lavabo sin pedestal, inodoro con barras abatibles y accesorios a altura reglamentaria. Las puertas, de apertura hacia el exterior y con un mínimo de 80 cm, están identificadas con el símbolo internacional de accesibilidad.

5. MEDICIONES Y PRESUPUESTO

Cuadro de superficies

A. Área administrativa

Planta Baja

1. Información y matriculación.....	49,75m ²
2. Administración y dirección.....	37,31m ²
3. Exposiciones.....	86,69m ²
4. Archivo.....	23,43m ²
5. Aseos.....	13,9m ²
6. Departamento de Relaciones Internacionales.....	66,95m ²

B. Área dinámica

7. Delegación de alumnos.....	87,73m ²
.Zona 1.....	19,49m ²
.Zona 2.....	21,67m ²
.Zona 3.....	46,57m ²
8. Aseos delegación.....	8,62m ²
9. Sala de actividades.....	28,83m ²
10. Sala polifuncional.....	156,96m ²
11. Aseos sala polifuncional.....	38,83m ²
12. Tienda de regalos y productos UVA.....	39,75m ²
13. Sala de uso eventual.....	81,75m ²
14. Aseos del comedor.....	19,65m ²
15. Comedor.....	111,93m ²
.Zona estudiantes.....	65,93m ²
.Zona profesores y trabajadores.....	45,99m ²
16. Graderío exterior.....	56,18m ²
17. Espacio multiusos.....	67,04m ²
18. Aparcamiento de bicicletas.....	44,93m ²
19. Jardín.....	1834m ²

SÓTANO..... 65 m²

PLANTA PRIMERA

A. Área administrativa

Departamento de marketing.....	49,75m ²
Terraza.....	36,56m ²

B.Área dinámica

Sala de descanso..... 39,62m²

Terraza..... 123,3m²

SUPERFICIE ÚTIL1590,41m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA1908,492m

PRESUPUESTO

Capítulos	Descripción	Total (€)	%
C01	Movimiento y adecuación de tierras	116.770	3,60%
C02	Saneamiento y adecuación de terrenos	65.618	2,00%
C03	Cimentaciones y contenciones	123.261	3,80%
C04	Estructura portante	656.021	20,20%
C05	Cerramientos verticales	309.142	9,60%
C06	Cubiertas y techumbres	382.573	11,90%
C07	Aislamientos e impermeabilizaciones	210.294	6,70%
C08	Carpintería exterior	272.192	8,60%
C09	Cerrajería y elementos metálicos	19.299	0,60%
C10	Revestimientos y enlucidos	89.806	2,90%
C11	Pavimentos y solados	279.047	8,80%
C12	Acabados interiores	82.614	2,60%
C13	Abastecimiento de agua	22.706	0,72%
C14	Instalación de fontanería	95.634	3,00%
C15	Instalación de climatización	406.931	12,80%
C16	Instalación eléctrica	216.403	6,80%
C17	Instalación de protección contra incendios	61.629	1,94%
C18	Urbanización y exteriores	141.830	4,46%
C19	Control y ensayos de calidad	19.299	0,60%
C20	Seguridad y protección en obra	42.488	1,34%
C21	Gestión y tratamiento de residuos	19.299	0,60%

Totales

Total PEM: 3.243.600 €

Gastos generales (13%): 421.668 €

Beneficio industrial (6%): 194.616 €

Total: 3.859.884 €

IVA (21%): 811.176 €

Total Presupuesto Contrata: 4.671.060 €