



C/ Nueva 8, Oficina 2
Mutilva Alta
31192 Navarra
T 948 23 98 25
F 948 23 76 07
www.asoarq.com
aa@asoarq.com

MEMORIA TÉCNICA VALORADA
REFORMA CENTRO ASISTENCIAL FREMAP

SABINO ARANA 4
BILBAO (VIZCAYA)
PROMUEVE: **FREMAP**

26007
MAYO 2025

ARQUITECTOS:

SANTIAGO IRIBARREN S. MIGUEL ANGEL ZABALA I. MAITE ZABALA I. JESUS MARIA ARTIEDA E.

ARQUITECTO COLABORADOR: FCO. JAVIER MARTINENA

Nº REVISIÓN:
FECHA REVISIÓN:
REVISADO POR:

-
-
-

INDICE

1 OBJETO DEL PROYECTO 2

2 AUTOR DEL ENCARGO 2

3 AUTOR DEL PROYECTO..... 2

4 INFORMACIÓN PREVIA..... 2

5 PROGRAMA DE NECESIDADES 2

6 REFERENCIA CATASTRAL 3

7 SOLUCIÓN ADOPTADA..... 4

8 CUADROS DE SUPERFICIES DE LA INTERVENCIÓN 4

9 CONCLUSIÓN 5

1 OBJETO DEL PROYECTO

El objeto del presente documento es la redacción de la Memoria Técnica Valorada del Centro Asistencial FREMAP en Sabino Arana 4, Bilbao.

2 AUTOR DEL ENCARGO

Se redacta el presente documento por encargo de FREMAP.

3 AUTOR DEL PROYECTO

El proyecto ha sido redactado por D. Santiago Iribarren Santesteban, D. Miguel Ángel Zabala Iraurgi, Dña Maite Zabala Iraurgi y D. Jesús María Artieda Ezcurra, arquitectos colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro con los nos 1213, 2492, 5973 y 3660 respectivamente.

4 INFORMACIÓN PREVIA

El Centro Asistencial FREMAP se encuentra situado en Sabino Arana Etorbidea, 4, Basurtu-Zorrotza, 48013 Bilbao, Bizkaia.

En el momento actual, el centro ocupa planta baja y planta primera de la esquina de la manzana. El acceso principal al centro se da por la esquina noreste, por una puerta que da a un gran espacio de oficina, desde el cual se accede a la zona asistencial a través de una rampa y una breve escalera que salva un desnivel de 47cm.

En la zona asistencial existe un exceso de particiones y circulaciones que dificultan la claridad de los espacios e indicaciones y, además, carece de una zona de espera propiamente dicha para pacientes. Existe dentro de esta misma zona un segundo desnivel que salva 18cm a través el cual se accede a toda una franja de consultas médicas y salas de curas, y a la cual da otro acceso secundario desde la calle.

Así pues, como problemas se detecta:

- que el acceso principal se produce de manera muy directa a la zona de oficinas.
- que el primer desnivel no cumple con las condiciones de accesibilidad.
- que existe una falta de claridad en las circulaciones y distribuciones de la zona asistencial.

5 PROGRAMA DE NECESIDADES

En relación con lo comentado en el apartado anterior, se pretende por parte de la propiedad:

- En primer lugar resolver el acceso de modo que no se mezclen usos de oficina con atención al público, diferenciando en la medida de lo posible la zona de trabajo de una zona de acceso-recepción-espera.
- Resolver la accesibilidad en torno a la diferencia de cotas del acceso con respecto a la zona asistencial.
- Realizar una redistribución parcial de la zona asistencial generando un espacio amplio de circulaciones con zona de espera para los pacientes.

6 REFERENCIA CATASTRAL

Eraikuntza/Construcción 020-1816-03003-01-002

4940 AV\SABINO ARANA 004

BILBAO**Partzela/Parcela** 020-1816-03003
Katastro-azalera/
 Superficie catastral: 627,90 m²
Azpipartzela/Subparcela 01

Katastro-azalera/ Superficie catastral:	627,90 m ²	Izaera/ Naturaleza:	Hirikoa/Urbana	Azpieraikia/ Subedificada:	Ez/No
Eraldatutako lurzorua/ Suelo transformado:	Ez/No	Fatxaden kopurua/ Número fachadas:	1		

→ **Eraikuntza/Construcción** 020-1816-03003-01-002-AV\Sabino arana 004

Eraikuntzaren erabilera/ Uso construcción:	V1 Etxebizitza kolektiboa/Vivienda colectiva	Kategoria/ Categoría:	3	Eraikitze-birgaitze urtea/ Año construcción/ rehabilitación:	1970
Kontserbazio egoera/ Estado conservación:	1 Normala/Normal				
Atezaina/ Portero:	Fisikoa/Físico	Berokuntza/ Calefacción:	Bai/Si	Bainugelak/ Baños:	Bi/Dos
Itxitura/ Cerramiento:	Bistako adreilu ona/ Caravista bueno	Arotz lana/ Carpintería exterior:	Ginea/Guinea	Atariaren zabalera/ Amplitud portal:	Erdia/Media
Atariko zorua/ Suelo portal:	Marmola/Mármol	Igogailua/ Ascensor:	Bai/Si	Etxebizitza/Igogailua/ Viviendas/Ascensor:	6



7 SOLUCIÓN ADOPTADA

Al margen del cumplimiento del programa de necesidades, se exige que la nueva distribución resulte un espacio amplio, con luz natural en la medida de lo posible, intuitivo y similar en forma a otras intervenciones similares en centros asistenciales de FREMAP, por lo que deberá atenderse a soluciones materiales y formales (acabados, despiece, iluminación...) semejantes.

Las principales actuaciones propuestas son:

- Se realiza una partición de mampara para separar la zona de oficina y la zona de recepción y espera. Esa misma partición se usará para acotar la nueva rampa accesible que de paso a la zona asistencial. A esta misma rampa se le adosan dos espacios de almacén.
- Se realizará un vaciado en el núcleo de la zona asistencial, que servirá como circulación y zona de espera al mismo tiempo con un espacio acotado en lamas de madera alrededor del cual se circula a las diferentes áreas.
- Se realizará un cambio de suelo en toda la zona afectada por los derribos.
- Se reasignan dos consultas y una sala de yesos, así como los nuevos aseos para pacientes.

8 CUADROS DE SUPERFICIES DE LA INTERVENCIÓN

ÁREA DE PEDIATRÍA

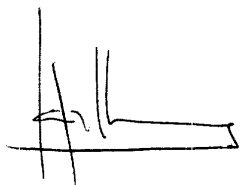
VESTÍBULO / ESPERA I	24.22m ²
RECEPCIÓN	8.91m ²
OFICINA	64.35m ²
DESPACHO	16.86m ²
RAMPA I	18.20m ²
ALMACÉN I	5.23m ²
ALMACÉN II	4.39m ²
VESTÍBULO / ESPERA II	59.51m ²
CONSULTA I	13.48m ²
ASEO MUJERES	12.10m ²
ASEO HOMBRES	12.10m ²
TRÁNSITOS	9.31m ²
CONSULTA	20.87m ²
YESOS	9.43m ²
SUP ÚTIL INTERVENCIÓN	194.40m²

9 CONCLUSIÓN

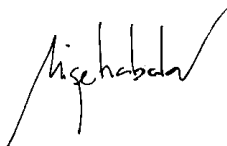
Con todo lo expuesto los técnicos abajo firmantes estiman haber resumido el objeto y necesidades de la presente Memoria Valorada, quedando a disposición de la Propiedad y de los organismos competentes para ampliar o aclarar cuantos detalles fueran precisos.

Mutilva, ABRIL de 2026

Los Arquitectos



Santiago Iribarren Santesteban



Miguel Ángel Zabala Iraurgi



Jesús María Artieda Ezcurra



Maite Zabala Iraurgi

Arquitecto colaborador



Fco Javier Martinena