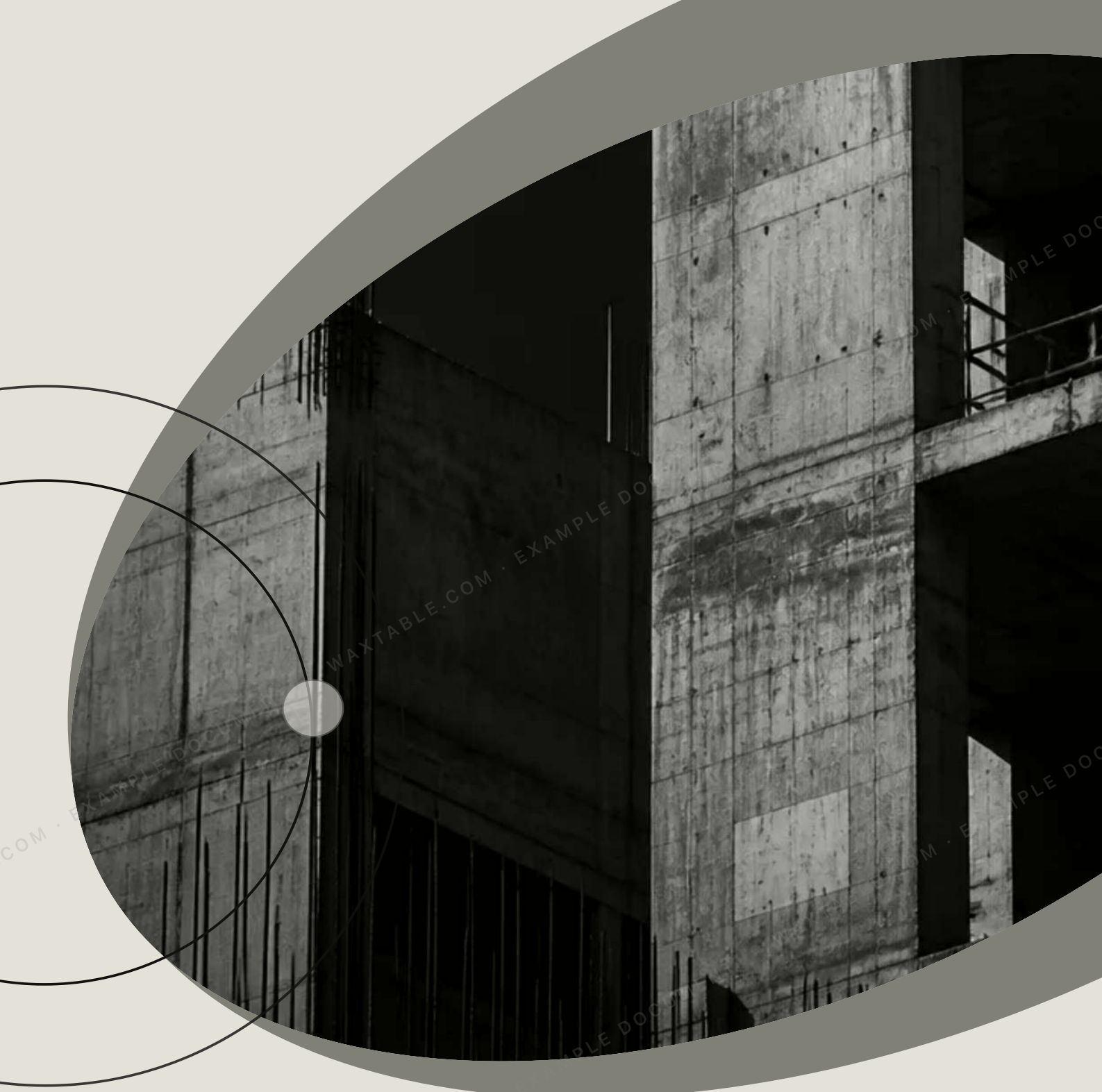




PROPUESTA PARA EL AYUNTAMIENTO DE DRAYMOOR

PROPUESTA DE LA BIBLIOTECA DRAYMOOR

Desarrollo de diseño completo y documentación de construcción para la nueva biblioteca central de Draymoor, en concreto y acero vistos.

CONTENIDO

01	DE UN VISTAZO	3
02	EL PROYECTO EN CIFRAS	4
03	LA OPORTUNIDAD	5
04	RESUMEN EJECUTIVO	5
05	LA EXPERIENCIA ACTUAL	5
06	DESAFÍO Y ENFOQUE	6
07	PUNTOS DE EVIDENCIA	7
08	SITUACIÓN Y COBERTURAS	7
09	EN SUS PALABRAS	8
10	ALCANCE DEL TRABAJO	9
11	QUÉ INCLUYE	9
12	ENTREGABLES	9
13	TRABAJO SELECCIONADO	10
14	CRONOGRAMA	11
15	INVERSIÓN Y CONDICIONES	12
16	DESGLOSE DE HONORARIOS	12
17	RESUMEN DE COSTOS	13
18	OPCIONES DEL PROYECTO	13
19	COMPARACIÓN DE OPCIONES	13
20	CALENDARIO DE PAGOS	14
21	SUPUESTOS DE LOS QUE DEPENDE ESTA ESTIMACIÓN	15
22	ACEPTACIÓN	15

DE UN VISTAZO

PROPUESTA

PARA APROBACIÓN

PRO - 2026 - 0142

PREPARADO PARA + Ayuntamiento de Draymoor — Priya Sandhu, Directora de Proyectos de Capital	PREPARADO POR + Concrete & Vollmer Architects, Manchester	EMITIDO + 12 de enero de 2026	VÁLIDO HASTA + 6 de marzo de 2026
ENCARGO + Documentación de Arquitectura y Construcción			

DE UN VISTAZO

5

EL PROYECTO EN CINCO CIFRAS

01 ENCARGO

Documentación de Arquitectura y Construcción

Desarrollo de diseño completo y documentación de construcción para la nueva biblioteca central de Draymoor, en concreto y acero vistos.



02 INVERSIÓN

£360,000
£300,000, más IVA (20 %)



03 INICIO

2 de febrero de 2026

Sujeto a aceptación antes del 6 de marzo de 2026



04 DURACIÓN

10 meses

Del inicio a la entrega final



05 PREPARADO PARA

Draymoor City
Council

Priya Sandhu, Responsable
de proyectos de capital



01

LA OPORTUNIDAD

La biblioteca central de la era Carnegie de Draymoor ha permanecido cerrada desde que un estudio estructural determinó que la reparación del techo no era económicamente viable, y desde entonces el municipio ha estado prestando sus servicios desde una unidad temporal en el antiguo terreno de la cochera de autobuses. El concejo quiere un edificio permanente del que la ciudad pueda enorgullecerse, no un reemplazo equivalente.

S

RESUMEN EJECUTIVO

La biblioteca central de Draymoor cerró después de que un estudio estructural determinara que su techo victoriano estaba más allá de una reparación económicamente viable, y el municipio ha estado operando un servicio reducido desde una unidad temporal en el antiguo depósito de autobuses durante los últimos dos años. Los residentes han dejado claro en las consultas del ayuntamiento que quieren algo más que un reemplazo: quieren un edificio del que la ciudad pueda enorgullecerse.

Concrete & Vollmer Architects propone un proyecto de diez meses que lleve la nueva biblioteca desde el diseño conceptual hasta la documentación lista para construcción: un edificio cívico de concreto encofrado con tablonos y acero corten en el antiguo emplazamiento del depósito, desarrollado mediante consulta pública estructurada y entregado con certificación BREEAM Excellent. Las secciones siguientes exponen el enfoque, el alcance, el cronograma y la inversión.



EL RETO

El antiguo emplazamiento del depósito de autobuses cuenta con infraestructura de tanques de combustible enterrados y condiciones del terreno irregulares que determinarán la estrategia de cimentación, y el proceso de aprobaciones de capital del ayuntamiento se rige por ciclos fijos de comité, en torno a los cuales debe organizarse el programa de diseño, no en contra de ellos.

El comité de planificación de Draymoor ha rechazado otros dos proyectos cívicos en esta calle en los últimos cinco años por cuestiones de volumetría y materiales, por lo que el diseño requiere un respaldo temprano y estructurado, no una sorpresa al momento de la presentación.

NUESTRO ENFOQUE

Comenzamos con un estudio de volumetría con base geotécnica y lo llevamos directamente a consulta pública, de modo que los materiales y la escala se pongan a prueba con los residentes y el comité de planificación antes de fijar una sola línea de dibujo técnico. El concreto encofrado con tablonos y el acero corten aportan el lenguaje cívico que solicitó el ayuntamiento, detallado para convivir armoniosamente con el muro de ladrillo perimetral remanente del depósito.

La coordinación estructural y de instalaciones se desarrolla en paralelo con el diseño técnico, no después de él, de modo que el conjunto de documentos de construcción llegue a licitación totalmente resuelto, sin conflictos de última hora ni rediseños durante la licitación.



SITUACIÓN

REGISTROS, COBERTURAS Y GARANTÍAS

CREDENCIAL	ENTIDAD EMISORA	REFERENCIA	ALCANCE	ESTADO
Entidad registrada	Registro de sociedades, Reino Unido	Concrete & Vollmer Architects LLP	Nombre comercial e identidad jurídica	Activo
Registro fiscal	Autoridad fiscal, Reino Unido	VAT GB 245 7031 88	Todos los trabajos facturados	Activo
Seguro de responsabilidad civil profesional	Aseguradora comercial	Disponible a solicitud	Documentación de Arquitectura y Construcción	Se renueva anualmente
Seguro de responsabilidad civil general	Aseguradora comercial	Disponible a solicitud	Trabajos en sitio y en las instalaciones del cliente	Se renueva anualmente
Afiliación a un organismo profesional	Asociación sectorial, Reino Unido	Disponible a solicitud	Código de conducta y procedimiento de reclamaciones	Al corriente

Los certificados y anexos de pólizas se entregan a solicitud y se reemiten a Draymoor City Council a solicitud en cualquier momento durante el encargo.



**CONCRETE & VOLLMER ENTREGÓ
UN EDIFICIO EMBLEMÁTICO QUE
POR FIN HIZO QUE NUESTRA
CIUDAD SE SINTIERA ORGULLOSA
DE SU PERFIL URBANO, DENTRO
DEL PRESUPUESTO Y ANTES DE LO
PREVISTO.**

GRANT ASHWORTH

02

ALCANCE DEL TRABAJO

Un encargo de arquitectura de diez meses que llevará la nueva biblioteca central del Draymoor City Council desde el diseño conceptual hasta la documentación emitida para construcción.

01

DISEÑO CONCEPTUAL Y VOLUMÉTRICO



Evaluación de opciones, orientación de materiales y un plan de costos inicial para revisión municipal.

02

CONSULTA CON PARTES INTERESADAS Y CIUDADANÍA



Sesiones de consulta estructuradas y material de presentación previos a la solicitud de licencia urbanística.

03

SOLICITUD DE LICENCIA Y APOYO ANTE EL COMITÉ



Paquete completo de solicitud y apoyo directo ante el comité de planificación de Draymoor.

04

DISEÑO TÉCNICO Y DOCUMENTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN



Planos de obra coordinados y especificaciones listas para licitación.

05

COORDINACIÓN ESTRUCTURAL Y DE INSTALACIONES (M&E)



Coordinación del equipo de diseño con los ingenieros estructurales y de instalaciones.

06

ESPECIFICACIÓN DE MATERIALES Y FACHADA



Especificación detallada de los sistemas de hormigón, acero y cubierta.

ENTREGABLES

01

DISEÑO

INFORME DE DISEÑO CONCEPTUAL Y ESTUDIO DE VOLUMETRÍA

Evaluación de opciones, orientación de materiales y un plan de costos indicativo para la nueva biblioteca central.

02

DISEÑO

PAQUETE DE DISEÑO DESARROLLADO (RIBA ETAPA 3)

Diseño desarrollado y coordinado espacialmente con aportes estructurales y de instalaciones, listo para consulta pública.

03

DOCUMENTACIÓN

DISEÑO TÉCNICO Y PLANOS DE EMISIÓN PARA CONSTRUCCIÓN (RIBA ETAPA 4)

Conjunto de planos de emisión para construcción y especificación totalmente coordinados, listos para licitación de contratistas.

04

DOCUMENTACIÓN

CONJUNTO DE COORDINACIÓN ESTRUCTURAL

Paquete de coordinación del equipo de diseño que alinea la intención arquitectónica con el esquema del ingeniero estructural.

05

PLANIFICACIÓN

PRESENTACIÓN COMPLETA DE SOLICITUD DE PLANIFICACIÓN

Paquete de solicitud completo, respuestas de consultores estatutarios y apoyo para la presentación ante el comité.

FUERA DEL ALCANCE

- Diseño paisajístico más allá del atrio inmediato de la biblioteca
- Adquisición de mobiliario, accesorios y equipamiento (FF&E) interiores
- Cálculos de ingeniería estructural (coordinados, no elaborados, por este estudio)
- Administración del contrato en fase de construcción más allá de la finalización práctica



01 MESES 1-2 · DISEÑO CONCEPTUAL

Estudio de volumetría, dirección de materiales y revisión inicial del ayuntamiento.

02 MESES 3-4 · DISEÑO DESARROLLADO

Paquete de etapa RIBA 3 y eventos de consulta pública.

03 MES 5 · PRESENTACIÓN DE PLANIFICACIÓN

Solicitud completa presentada ante el comité de planificación de Draymoor.

04 MESES 6-8 · DISEÑO TÉCNICO

Planos de emisión para construcción, coordinación estructural y de instalaciones.

INVERSIÓN Y CONDICIONES

El ayuntamiento proporciona el estudio del sitio existente y los informes geotécnicos antes de que comience el diseño conceptual, y un funcionario autorizado del equipo de Proyectos de Capital valida cada etapa RIBA en nombre del ayuntamiento. Los cálculos de ingeniería estructural son coordinados por este despacho pero elaborados por el consultor estructural designado por el ayuntamiento. Esta tarifa es válida para proyectos confirmados en o antes del 6 de marzo de 2026.

FLUJO DE TRABAJO	SEMANAS	TARIFA	IMPORTE
Diseño conceptual y estudio de volumetría Evaluación de opciones, estudio de volumetría, plan de costos inicial	1	£38,000	£38,000
Diseño desarrollado (Etapa RIBA 3) Coordinación espacial, desarrollo de materiales, paquete de consulta pública	1	£62,000	£62,000
Presentación de planificación Solicitud de planificación completa, presentación al comité, respuestas a consultores estatutarios	1	£28,000	£28,000
Diseño técnico (Etapa RIBA 4) Planos de emisión para construcción y paquete de especificaciones	1	£96,000	£96,000
Coordinación estructural y de instalaciones (M&E) Coordinación del equipo de diseño entre ingenieros estructurales y de instalaciones	10	£1,850 / mo	£18,500

Sostenibilidad y cumplimiento BREEAM

1 £22,500 £22,500

Evaluación BREEAM Excellent, seguimiento y expediente de evidencias

Total del proyecto £300,000

Honorarios del proyecto £300,000

IVA (20%) £60,000

Total £360,000

TOTAL ADEUDADO £360,000

Todos los montos están en GBP. Facturado en tres hitos: 40% a la firma, 30% al inicio de la construcción, 30% a la entrega. La tarifa es válida para proyectos que inicien en o antes del 6 de marzo de 2026.

ESTUDIO CONCEPTUAL

£38,000

- Evaluación de opciones y estudio volumétrico
- Taller de orientación de materiales
- Plan de costos indicativo
- Presentación a la dirección municipal

DISEÑO Y PLANIFICACIÓN

£128,000

- Todo lo incluido en Estudio conceptual
- Diseño desarrollado (Etapa RIBA 3)
- Paquete de consulta pública
- Presentación completa de solicitud de planificación

ENTREGA COMPLETA

£300,000

- Todo lo incluido en Diseño y planificación
- Diseño técnico y planos de obra
- Coordinación estructural y de instalaciones (M&E)
- Paquete de licitación y apoyo en inspecciones de obra

OPCIONES

QUÉ MODALIDAD TE CONVIENE

	ESTUDIO CONCEPTUAL	DISEÑO Y PLANIFICACIÓN	ENTREGA COMPLETA
Precio	£38,000	£128,000	£300,000
Alcance principal	Evaluación de opciones y estudio volumétrico	Todo lo incluido en Estudio conceptual	Todo lo incluido en Diseño y planificación
Qué incluye	Taller de orientación de materiales	Diseño desarrollado (Etapa RIBA 3)	Diseño técnico y planos de obra
Entrega	Plan de costos indicativo	Paquete de consulta pública	Coordinación estructural y de instalaciones (M&E)
Servicio posterior	Presentación a la dirección municipal	Presentación completa de solicitud de planificación	Paquete de licitación y apoyo en inspecciones de obra

Los precios están en GBP y no incluyen el IVA (20%). Las opciones se pueden combinar o escalonar; la recomendación para Draymoor City Council se destaca en la sección de precios.

CALENDARIO DE PAGOS

CUÁNDO VENCE CADA CUOTA

N.º	HITO	DESENCADENANTE	PARTE	IMPORTE
01	Meses 1–2 · Diseño conceptual	2 de febrero de 2026	40%	£120,000
02	Meses 3–4 · Diseño desarrollado	Al inicio de la entrega	30%	£90,000
03	Mes 5 · Presentación de planificación	En la aceptación del hito	30%	£90,000
Total (sin impuestos)			100%	£300,000

no incluyen IVA (20 %).

NOTE

SUPUESTOS DE LOS QUE DEPENDE ESTA ESTIMACIÓN

El ayuntamiento proporciona el estudio del emplazamiento existente y los informes geotécnicos antes de que inicie el diseño conceptual, y un funcionario autorizado del equipo de Proyectos de Capital aprueba cada etapa RIBA en nombre del ayuntamiento. Los cálculos de ingeniería estructural son coordinados por este despacho pero elaborados por el consultor estructural designado por el ayuntamiento. Esta tarifa se mantiene vigente para contrataciones confirmadas el 6 de marzo de 2026 o antes.

Al firmar a continuación se acepta el alcance, el cronograma y la inversión establecidos en esta propuesta, y se autoriza el inicio del trabajo.

POR DRAYMOOR CITY COUNCIL



PRIYA SANDHU

JEFA DE PROYECTOS DE CAPITAL

Fecha

POR CONCRETE &
VOLLMER ARCHITECTS



**CONCRETE & VOLLMER
ARCHITECTS**

FIRMANTE AUTORIZADO

Fecha

GO

PRÓXIMOS PASOS

**LISTOS CUANDO
USTED LO ESTÉ**

La aceptación de esta propuesta da inicio al trabajo el 2 de febrero de 2026. La tarifa se mantiene para los proyectos confirmados antes del 6 de marzo de 2026.

Apruebe esta propuesta y podremos reservar el inicio del diseño conceptual para la semana del 2 de febrero. Responda a este documento o escriba a studio@concretevollmer.com.

Concrete & Vollmer Architects

studio@concretevollmer.com • +44 161 555 0102 • concretevollmer.com • Manchester,
Greater Manchester M4 1EE