



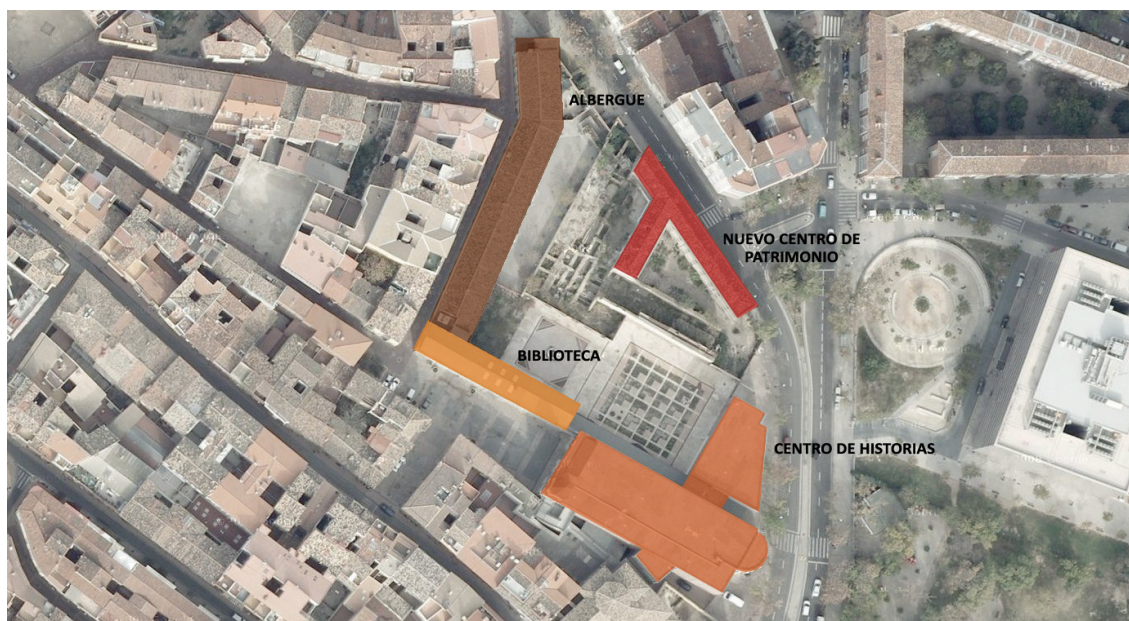
MEMORIA

ESTUDIOS PREVIOS PARA LA ADAPTACIÓN DEL PROYECTO DE EQUIPAMIENTOS
MUNICIPALES EN EL ANTIGUO CONVENTO DE SAN AGUSTÍN PARA CENTRO DE
PATRIMONIO MUNICIPAL DE ZARAGOZA EN EL EDIFICIO EXISTENTE

PROMOTOR: ZARAGOZA VIVIENDA

MAGÉN ARQUITECTOS SLP
JAIME MAGÉN PARDO
FRANCISCO JAVIER MAGÉN PARDO

MEMORIA EXPOSITIVA



Con objeto de plantear una nueva sede para el traslado del Centro de Patrimonio Municipal de Zaragoza, actualmente situado en el edificio del antiguo Cuartel de Pontoneros, el presente documento, realizado por encargo de Zaragoza Vivienda, desarrolla el estudio para la adaptación parcial del Proyecto de Ejecución de Equipamientos Municipales en el Antiguo Convento de San Agustín de Zaragoza, para albergar los espacios e instalaciones correspondientes al Servicio de Patrimonio e Historia Cultural en el antiguo edificio existente, con fachada a la calle Alonso V.

Así, el Centro de Patrimonio ocuparía el lado noreste del conjunto, en el que están situados el Centro de Historia en la esquina sureste, la Biblioteca Pública María Moliner en el lado sur, y el Albergue Municipal en el lado oeste. La nueva presencia del Centro de Patrimonio apoyaría el uso cultural del conjunto, tanto desde la posible complementariedad de las actividades del Centro de Historia y la Biblioteca, como desde la propia rehabilitación del antiguo edificio existente y de sus espacios exteriores anexos, en relación al resto de espacios urbanos del interior de la manzana.

Los Estudios Previos se realizan a partir de estas consideraciones y del Proyecto de Ejecución de Equipamientos Municipales en el conjunto de San Agustín, realizado por Magén Arquitectos para el Ayuntamiento de Zaragoza en 2009, que incluía un centro cultural, una sala polivalente, la reforma y ampliación del Albergue Municipal, y la propia Sede del Centro de Rehabilitación y Restauración del Patrimonio Municipal de Zaragoza. La propuesta actual desarrolla la adaptación de una parte de este proyecto, utilizando los espacios del edificio existente, de tres plantas de

altura, en la calle Alonso V. Se trata de un volumen lineal con planta en forma de T, y una única crujía, con una anchura de 6,20 metros, entre los muros de carga de fábrica de ladrillo que conforman las fachadas, que fueron objeto de una reciente limpieza integral, incluida en el Fondo de Inversión Local (FEIL) 2009.

La presente propuesta aprovecha la condición lineal del trazado del edificio y su ritmo seriado de huecos en fachada, para situar en su interior los espacios administrativos y de trabajo, todos abiertos al exterior, y con las condiciones adecuadas de iluminación y ventilación, sin abrir más huecos hacia el exterior que los ya existentes.

El programa de necesidades planteado, actualizando la versión anterior, más extensa, del proyecto de 2009, para la nueva sede del Centro de Patrimonio Municipal, aportado por el Servicio de Patrimonio e Historia Cultural, es el siguiente:

- Sala de Investigadores (100 m²)
- Biblioteca (150 m²)
- 1 Despacho Jefe de Servicio
- 1 despacho Secretaría
- 8 despachos
- Sala personal administrativo de Arqueología (5 personas)
- Sala personal administrativo Patrimonio artístico (4 personas)
- Sala Personal técnico de Arqueología término Municipal (3 personas)
- Cuarto Personal de Limpieza
- Montacargas grande de acceso a todas las plantas.
- Laboratorio de Restauración y 2 despachos (400 m²)
- Almacén Arqueología (400 m²)
- Almacén Patrimonio Artístico (500 m²)

Dadas las dimensiones y requerimientos superficiales y de posibles sobrecargas de los dos últimos espacios, correspondientes a los almacenes de Arqueología y Patrimonio Artístico, no existe la posibilidad de incluirlos en el volumen del edificio existente, por lo que se plantearán como una posible ampliación anexa, en planta baja y sótano.

El resto de los espacios, se sitúan en las tres plantas del edificio existente: el acceso, biblioteca y sala de investigadores, en planta baja; las oficinas, en planta primera; y el laboratorio de restauración, en planta segunda. Para el montacargas que comunica la planta baja con el

laboratorio de restauración, y, en su caso, con los almacenes, se considera -dadas sus dimensiones- que su posición en el exterior, junto al testero noroeste, es más razonable técnica y económicamente que una posible situación dentro del volumen del edificio original.

En el exterior, se disponen las tres plazas de aparcamiento junto al testero noroeste y el montacargas, mientras que el acceso principal al edificio se realiza desde el lado opuesto, en el encuentro entre las calles Alonso V y Asalto, a través del patio triangular que conforman las dos alas en T del propio edificio y el muro longitudinal que delimita el Claustro Mayor.

Desde este espacio se accedería al vestíbulo principal, a través del porche de tres arcos existente en planta baja. En el vestíbulo se sitúa un mostrador de control de acceso. En las tres plantas se dispone en punto de intersección de las 2 alas en T del edificio de un núcleo de servicios y comunicaciones verticales que estructura y organiza las distribuciones. En el caso de la planta baja, desde el vestíbulo se accede a la sala de investigadores en el lado norte y a la biblioteca especializada en el lado sur. También sería posible acceder desde el vestíbulo al almacén de Patrimonio en planta baja, en caso de realizarse la ampliación, que podría destinar una parte de su superficie a sala de exposiciones abierta al público.

Los almacenes ocuparían, tanto en planta baja como sótano, el espacio oeste posterior al patio principal de acceso, que se encuentra actualmente excavado hasta la planta de sótano. El acceso de carga se produce desde el espacio de aparcamiento de los tres vehículos, junto al testero norte del edificio.

En la planta primera, el núcleo de comunicaciones central divide el espacio en tres bandas, que se ocupan con los despachos y corredores de circulación, y las tres oficinas abiertas en los extremos: personal técnico de Arqueología del Término Municipal (3 personas), personal administrativo de Patrimonio Municipal (4 personas) y personal Administrativo de Arqueología (5 personas).

La planta segunda alberga el espacio diáfano de los laboratorios de restauración, incluyendo dos despachos, comunicado con el aparcamiento de vehículos de planta baja a través del montacargas. En esta planta se sitúa el cuarto de limpieza en el núcleo de servicios.

CUADROS DE SUPERFICIES ÚTILES Y CONSTRUIDAS

CUADRO DE SUPERFICIES ÚTILES POR PLANTAS		
FASE 1: ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO EXISTENTE		
Planta baja	Superficie útil	
Vestíbulo	48,67	m ²
Biblioteca	117	m ²
Sala de investigadores	71,5	m ²
Aseos	7	m ²
Distribuidores	28,54	m ²
Escalera	11,96	m ²
Total planta baja	284,67	m²
Planta primera	Superficie útil	
Despacho Jefe de Servicio	14,3	m ²
Despacho Secretaria	14,3	m ²
Despacho 1	14,05	m ²
Despacho 2	12,9	m ²
Despacho 3	12,9	m ²
Despacho 4	12,9	m ²
Despacho 5	12,9	m ²
Despacho 6	11,75	m ²
Despacho 7	11,75	m ²
Despacho 8	11,75	m ²
Sala personal administrativo de Arqueología	44,86	m ²
Sala personal administrativo de Patrimonio Artístico	35,32	m ²
Sala personal técnico de Arqueología término municipal	24	m ²
Aseos	7	m ²
Distribuidores	101,78	m ²
Escalera	11,96	m ²
Total planta primera	354,42	m²
Planta segunda	Superficie útil	
Laboratorio de restauración	315,66	m ²
Despacho 1	14,05	m ²
Despacho 2	14,05	m ²
Aseos	3,5	m ²

Cuarto personal de limpieza	3,5 m ²
Total planta segunda	350,76 m²
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL FASE 1	989,85 m²

CUADRO DE SUPERFICIES ÚTILES POR PLANTAS	
FASE 2: POSIBLE AMPLIACIÓN PARA ALMACENES	
Planta baja	Superficie útil
Almacén Arqueología	410,92 m ²
Total planta baja	410,92 m²
Planta sótano	Superficie útil
Almacén Patrimonio Artístico	421,3 m ²
Total planta sótano	421,3 m²
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL FASE 2	832,22 m²

CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS POR PLANTAS	
FASE 1: ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO EXISTENTE	
	Superficie construida
Planta baja	370,22 m ²
Planta primera	447,22 m ²
Planta segunda	447,22 m ²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA FASE 1	1264,66 m²

CUADRO DE SUPERFICIES ÚTILES POR PLANTAS	
FASE 2: POSIBLE AMPLIACIÓN PARA ALMACENES	
	Superficie construida
Planta baja	438,44 m ²
Planta sótano	475,27 m ²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA FASE 2	913,71 m²

PROGRAMACIÓN POR FASES Y ESTIMACIÓN ECONÓMICA

Dadas las características del edificio, se ha previsto, funcional y constructivamente, su posible realización en dos fases, simultáneas o independientes, según el caso

- Fase 1: Reforma del edificio existente y montacargas
- Fase 2: Ampliación correspondiente a los almacenes en planta baja y planta de sótano.

La fase 1 incluye las obras necesarias para reformar el edificio existente y albergar los espacios del programa, según los planos anexos. Se trata de una reforma interior, ya que las fachadas del edificio presentan un buen estado de limpieza y conservación, en el que habría que actuar parcialmente sobre la estructura para incluir el nuevo núcleo de comunicaciones y reforzar los forjados horizontales. El resto de las operaciones corresponden a la tabiquería, pavimentación, instalaciones, falsos techos y acabados interiores. La intervención se completa con la adecuación del espacio exterior de acceso en planta baja y del espacio de estacionamiento en el lado norte. De acuerdo con estas consideraciones, se estima el presupuesto de ejecución material por metro cuadrado construido en 850 euros/m², de los que resulta un PEM total para la Fase 1 de $1.264,66 \text{ m}^2 \times 850 \text{ €/m}^2 = \mathbf{1.074.961 \text{ €}}$

En cuanto a la Fase 2, que corresponde a los almacenes de Arqueología y Patrimonio Artístico en planta sótano y planta baja, se trata de una construcción de nueva planta que aprovecha la excavación existente y cuyos requerimientos de acabados e instalaciones pueden ser menores al tratarse de espacios de almacenamiento, por los que en este caso se estima el presupuesto de ejecución material por metro cuadrado construido en 650 euros/m², de los que resulta un PEM total para la Fase 2 de $913,61 \text{ m}^2 \times 650 \text{ €/m}^2 = \mathbf{593.846,50 \text{ €}}$

El Presupuesto de Ejecución Material Total procede de la suma de ambas fases:

PEM total: $1.074.961 \text{ €} + 593.846,50 \text{ €} = 1.668.807,50 \text{ €}$

Para obtener el Presupuesto de Contrata se aplicarán sobre el Presupuesto de Ejecución Material los porcentajes correspondientes a los gastos generales y beneficio Industrial del contratista y el IVA correspondiente.

LISTA DE PLANOS

01	EMPLAZAMIENTO	E 1/1000
02	PLANTA SÓTANO	E 1/200
03	PLANTA BAJA	E 1/200
04	PLANTA PRIMERA	E 1/200
05	PLANTA SEGUNDA	E 1/200
06	PLANTA CUBIERTA	E 1/200
07	SECCIÓN 1	E 1/200
08	SECCIÓN 2	E 1/200
09	SECCIÓN 3	E 1/200
10	SECCIÓN 4	E 1/200
11	SECCIÓN 5	E 1/200
12	ALZADO NORESTE	E 1/200
13	ALZADO SUROESTE	E 1/200