



### 1.1 Agentes

<b>Promotor:</b>	Ayuntamiento de Zaragoza	
<b>Arquitecto:</b>	Luis Moreno Tortajada	
<b>Director de obra:</b>		
<b>Director de la ejecución de la obra:</b>		
<b>Otros técnicos intervinientes</b>	<b>Colaboración:</b>	Pedro Alonso Domínguez Alfredo Sánchez Hernández Matías Rico Arranz
	<b>Delineación:</b>	Maite Serrano Peris; Miguel Ángel Escartín
	<b>Otros 2:</b>	
	<b>Otros 3:</b>	
	<b>Otros 4:</b>	
<b>Seguridad y Salud</b>	<b>Autor del estudio:</b> Coordinador durante la elaboración del proy.: Coordinador durante la ejecución de la obra:	Antonio García López

### 1.2 Información previa

<b>Antecedentes y condicionantes de partida:</b>	La edificación objeto de reforma corresponde a un pabellón militar perteneciente al antiguo acuartelamiento de Valdespartera. El acuartelamiento fue cedido por el Ministerio de Defensa al Ayuntamiento de Zaragoza, tras el convenio suscrito en el año 2001. Las construcciones que formaban parte del acuartelamiento se derribaron a partir del año 2003 para ejecutar las obras de urbanización que dan servicio al actual conjunto de viviendas de Valdespartera, situado al sur de la ciudad. El pabellón existente fue ocupado provisionalmente por la Sociedad Ecociudad Valdespartera, gestora del desarrollo de los terrenos y de las obras de urbanización. Recientemente el inmueble ha servido, como oficinas de la UTE Tranvía de Zaragoza, con uso temporal, hasta finalizar las obras de construcción de la línea 1.
<b>Emplazamiento:</b>	C/ Quimera del Oro angular c/ Ciudadano Kane
<b>Entorno físico:</b>	El inmueble se encuentra en una parcela de zona verde de código 89.88, parcela 136.
<b>Normativa urbanística:</b>	Es de aplicación el PGOU de la ciudad de Zaragoza. Sección segunda de las Normas Urbanísticas – Sistema de Zonas Verdes y Espacios Libres, en su apartado 2: se puede destinar un 5% de su superficie a edificaciones con uso o servicio público, destinadas a actividades culturales o recreativas siempre que su altura no supere la que sea característica del arbolado. La superficie de la zona verde es de 56.276 m2, siendo posible una edificación de las características anteriormente señaladas, con superficie máxima de unos 2.800 m2. En este caso la edificación ya existe y su superficie construida es de 565,66 m2. Su altura máxima es de unos 6 m, quedando el volumen construido rehundido respecto a los viales de las calles perimetrales y por debajo de la cota superior del arbolado contiguo. El uso administrativo del inmueble para entidades vecinales puede enmarcarse como uso o servicio público, destinado a actividades culturales o recreativas.

### 1.3 Descripción del proyecto

<b>Descripción general del edificio:</b>	La construcción se desarrolla en planta baja, rectangular, con una superficie construida de 565,66 m2, de dimensiones aproximadas 44,47m x 12,72m. La altura libre bajo falso techo es de 2.90m, existiendo por encima de éste un volumen abovedado bajo cubierta, conformada por una estructura nervada de arcos, atirantada en su plano horizontal de arranque, donde la altura máxima sobre falso techo está en torno a los 2.60m, constituyendo la flecha del arco. Por este volumen discurren las instalaciones de climatización y electricidad. Los elementos portantes verticales son de muro de abobe y hormigón, existiendo muros de carga en las fachadas norte, sur y oeste; en fachada este se observa un pórtico de hormigón, donde las cargas de cubierta se reciben a través de las vigas existentes. El cerramiento orientado al este posee los únicos huecos de luz y en él se localiza el acceso principal. La cubierta, abovedada de directriz curva, se genera en la dimensión longitudinal
--	---

**1. Memoria descriptiva**

**ADECUACIÓN EDIFICIO PARA ENTIDADES VECINALES BARRIO VALDESPARTERA**

13-26 [OFP II] CSB VALDESPARTERA EDIF E. VECINALES ADECUAC  
Hoja núm. 3

de la planta. El trasdós e intradós de la bóveda se conforma con tableros de fábrica de masilla cerámica presumiendo la existencia de un nervado interior cada 60 cm, no apreciable sin la realización de catas. El elemento de cobertura es teja cerámica mixta. La distribución interior se realiza mediante tabiques de cartón yeso, acabado en pintura lisa y solado de grés. En general, las diferentes dependencias se encuentran en buen estado.

**Programa de necesidades:** Adecuar y adecentar el edificio para un uso administrativo (antiguo uso) cultural con presencia de público y simultaneidad de utilización de las diferentes zonas del edificio. No se contempla el destino de zonas a usos enmarcados en pública concurrencia.  
Se acometerán pequeñas reformas para mejorar la accesibilidad del inmueble, adecuar la instalación eléctrica y de climatización y pintar los paramentos actuales.

**Uso característico del edificio:** El uso característico es uso administrativo, con presencia de público y simultaneidad de utilización de las diferentes zonas del edificio. No se contempla el destino de zonas a usos enmarcados en pública concurrencia.

**Relación con el entorno:** Edificio aislado en zona verde.

**Cumplimiento del CTE:** Descripción de las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE:

Son requisitos básicos, conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, los relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

Se establecen estos requisitos con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, debiendo los edificios proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan estos requisitos básicos.

**Requisitos básicos relativos a la funcionalidad:**

1. Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

Se trata de un edificio existente de uso administrativo, donde no varía su uso, pero se actúa para adecentar los espacios y adecuar las instalaciones existentes para entidades vecinales del sector de Valdespartera, principalmente en horas de tarde y de noche.

2. Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.

La reforma contempla mejorar las condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad, tanto en su acceso exterior como en su circulación interior.

3. Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

Actualmente el edificio posee instalación de acceso a telefonía y datos. Con la reforma se alcanzará el funcionamiento de estas.

**Requisitos básicos relativos a la seguridad:**

Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

La actual estructura no es objeto de modificación y por ello no se interviene sobre esta. Por tanto el uso propuesto se asegura por ser similar al precedente.

**1. Memoria descriptiva**

**ADECUACIÓN EDIFICIO PARA ENTIDADES VECINALES BARRIO VALDESPARTERA**

13-26 [OPF II] CSB VALDESPARTERA EDIF E. VECINALES ADECUAC  
Hoja núm. 4

Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

El edificio es de fácil acceso para los bomberos. El espacio exterior inmediatamente próximo al edificio cumple las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción de incendios.

Todos los elementos estructurales son resistentes al fuego durante un tiempo acorde a su uso. Los recorridos de evacuación cumplen en distancia y dimensión.

No se colocará ningún tipo de material que por su baja resistencia al fuego, combustibilidad o toxicidad pueda perjudicar la seguridad del edificio o la de sus ocupantes.

Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

La configuración de los espacios, los elementos fijos y móviles que se instalen en el edificio, se proyectarán de tal manera que puedan ser usado para los fines previstos dentro de las limitaciones de uso del edificio que se describen más adelante sin que suponga riesgo de accidentes para los usuarios del mismo.

**Requisitos básicos relativos a las instalaciones:**

**MEMORIA DE LA INSTALACION**

Seguidamente se detallan los trabajos a realizar en las distintas zonas, indicándose en el presupuesto y planos las características de los distintos materiales.

**ESTADO ACTUAL INSTALACIONES**

**ELECTRICIDAD**

- El actual edificio dispone de instalación eléctrica, compuesta por un cuadro general de distribución de donde parten las distintas líneas a receptores, estas líneas, van alojadas en bandeja de varilla o bajo tubo en las zonas empotradas.
- El alumbrado, lo proporcionan luminarias de 4x36w en dependencias, así como algún Downlights en la zona de pasillos y aseos; en las distintas dependencias, hay instaladas tomas de corriente agrupadas en módulos, con sus tomas de voz/datos. Tanto las luminarias existentes como las tomas de corriente, y las de voz/datos se consideran validas.
- El Cableado que parte del cuadro general, esta suficientemente sectorizado, no obstante el tipo de conductores no cumple con las actuales exigencias dadas en el Reglamento E. de Baja Tensión, al no ser conductores con aislamiento del denominado cero halógeno.

**CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN**

- En el exterior de uno de los laterales del edificio están dispuestos dos equipos compactos de climatización, frío y calor, para climatizar el edificio, cada uno de estos equipos da servicio a las dos zonas de dependencias situadas a cada lado del pasillo. Cada equipo dispone de batería eléctrica de apoyo para su entrada en funcionamiento en épocas en los así sea necesario. El mando de cada una de los dos climatizadores se realiza con termostato ambiente ubicado en las zonas reseñadas en plano.
- Asociada a cada una de estas unidades se dispone de equipo de extracción. También hay un equipo de extracción independiente, (adosado a la fachada del edificio en donde esta el acceso lateral) que da servicio a unas dependencias de esa zona. Todos estos equipos de extracción, se prevé desmontarlos, pues se incorporarán dos recuperadores para conseguir el correspondiente ahorro de energía.
- La instalación de conductos y acoplamientos de la instalación de climatización, situada en el exterior, no reúne las condiciones suficientes de durabilidad, siendo necesaria la sustitución de conductos y su reposición con nuevos materiales.

### **MODIFICACIONES A REALIZAR**

Las modificaciones y reformas en las instalaciones se describen seguidamente.

#### **ELECTRICIDAD**

Los trabajos a realizar son:

- Desmontaje del cableado eléctrico de la instalación desde el cuadro general hasta los distintos puntos de consumo de alumbrado, fuerza y tomas de corriente.  
Desmontaje de los interruptores del mando del alumbrado de pasillos.  
Desmontaje de todas las luminarias y equipos de alumbrado, para su posterior reutilización. También serán desmontadas las lamparas de los equipos, se efectuara la limpieza de las mismas así como de las luminarias, incluidas las ópticas/reflectores. Posteriormente se almacenaran adecuadamente para la posterior colocación.
- Nuevo cableado con conductores de baja emisión de humos, cero halógenos, que se situaran en las mismas canalizaciones que los actuales, en las bandejas de varilla y bajo tubos aislantes existentes.
- Conexión de las nuevas líneas en el cuadro de mando actual, después de adecuar el aparellaje a lo especificado en esquema unifilar y presupuesto.
- Instalación de nuevas luminarias en pasillos, aseos, así como redistribución de las emergencias existentes y colocación de nuevas de tipo combinado; instalación de luminarias recuperadas y conexión de todos los equipos.

#### **CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN**

Los trabajos a realizar son:

- Desmontaje de las unidades de extracción situadas junto a los equipos de climatización y la existente en la zona de acceso lateral.
- Desmontaje de las redes de conductos ubicados en exterior del edificio, colocando nuevos convenientemente protegidos.
- Instalación de nueva red de conductos y rejillas para dotar de extracción al edificio, convenientemente acoplados a los recuperadores.
- Colocación de dos recuperadores de aire, con sus conexiones a la red de conductos y a las unidades de climatización existentes.

#### **Requisitos básicos relativos a la habitabilidad:**

Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

Las oficinas ya existentes cuentan con todos los requisitos funcionales para el desarrollo de la actividad administrativa. Con la reforma se adecuan las instalaciones  
La edificación ya dispone de medios que impiden la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones, y dispone de medios para impedir su penetración o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños.

El edificio en su conjunto y las oficinas en particular, disponen de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida.

El edificio, cada uno de los locales, oficinas disponen de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante su uso normal, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y

**1. Memoria descriptiva**

**ADECUACIÓN EDIFICIO PARA ENTIDADES VECINALES BARRIO VALDESPARTERA**

13-26 [OPF II] CSB VALDESPARTERA EDIF E. VECINALES ADECUAC  
Hoja núm. 6

se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.  
El edificio dispone de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas de forma independiente con las precipitaciones atmosféricas.

Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

Las condiciones acústicas actuales no se verán modificadas manteniendo las de las oficinas existentes.

Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

La reforma no varía las condiciones actuales de edificio existente en general pero si mejora las condiciones de aislamiento térmico con manta IBR de 8 cm sobre falso techo registrable y la accesibilidad exterior e interior, las dotaciones de aseos, instalaciones actualizadas, etc.

Cumplimiento de otras  
normativas específicas:

Cumplimiento de la norma

**Estatales:**

CA´88  
TELECOMUNICACIONES

R.D. Ley 1/1998, de 27 de Febrero sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicación y R.D. 401/2003.

REBT

Real Decreto 842/ 2002 de 2 de agosto de 2002, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión

RITE

Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios y sus instrucciones técnicas complementarias.R.D.1751/1998.

Otras:

**Autonómicas:**

Habitabilidad

Accesibilidad

Se cumple con el Decreto 19/2000 por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad en relación con las barreras urbanísticas y arquitectónicas en desarrollo de la Ley 5/1994

Normas de disciplina urbanística:

Ordenanzas municipales:

Otras:

Descripción de la  
geometría del edificio:

La construcción se desarrolla en planta baja, rectangular, con una superficie construida de 565,66 m2, de dimensiones aprox 44,47m x 12,72m. La altura libre bajo falso techo es de 2.90m, existiendo por encima de éste un volumen abovedado bajo cubierta, conformada por una estructura nervada de arcos, atirantada en su plano horizontal de arranque, donde la altura máxima sobre falso techo está en torno a los 2.60m.

Accesos:

El acceso al edificio se realiza por su fachada principal – este, existiendo otra entrada en su fachada sur. Desde la calle Isla del Tesoro arranca un camino de árido compactado, delimitado por bordillo de hormigón descendiendo a la fachada del inmueble.

**1. Memoria descriptiva**

**ADECUACIÓN EDIFICIO PARA ENTIDADES VECINALES BARRIO  
VALDESPARTERA**

13-26 [OFP II] CSB VALDESPARTERA EDIF E. VECINALES ADECUAC  
Hoja núm. 7

Cuadro de sup. útiles	Estado actual planta baja	Estado reformado planta baja
Despacho 1	20.99	
Despacho 2	12.80	12.80
Despacho 3	16.38	
Despacho 4	9.61	
Despacho 5	21.34	13.69
Despacho 6	8.76	
Despacho 7	15.03	15.03
Despacho 8	12.82	12.82
Despacho 9	12.99	12.99
Despacho 10	14.29	14.24
Despacho 11	12.33	12.33
Despacho 12	23.60	23.60
Despacho 13	22.97	22.97
Despacho 14	33.01	33.01
Despacho 15	14.55	14.55
Aseo masculino	5.98	10.42
Aseo femenino	6.02	9.38
Aseo adaptado	0.00	7.27
Vestíbulos	91.78	89.22
Sala reunión	68.98	68.98
Sala común 1	31.37	31.37
Sala común 2	0.00	51.29
Sala A	26.58	26.58
<b>total</b>	<b>482.18</b>	<b>483.54</b>

Cuadro de superficies construidas	Sc
Planta baja	565,66
Superficie total construida sobre rasante	565,66
superficie total construida bajo rasante	0.00
<b>Superficie construída total</b>	<b>565,66</b>

Descripción general de los parámetros que determinen las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al:

**A. Sistema estructural:**

**A.1 cimentación:**

Descripción:

Se desconoce con exactitud la cimentación actual del inmueble. La reforma no implica actuación sobre esta. Provisionalmente es de zapata corrida sobre muro de adobe y zapatas arriostradas bajo fachada porticada.

**A.2 Estructura portante:**

Descripción:

La estructura vertical existente está construida con muros de carga de adobe en fachadas norte, sur y oeste. La fachada este posee un pórtico de hormigón armado. Los muros de adobe son ciegos salvo los huecos del muro sur y los pequeños huecos del muro oeste.

**A.3 Estructura de cubierta:**

Descripción:

La estructura de la cubierta está formada por una bóveda de cerámica nervada atirantada que cubre el edificio entre las fachada este y oeste. La bóveda está formada por unos nervios de hormigón a inter ejes 60 cm, sobre piezas cerámicas a modo de encofrado perdido con un tablero de rasilla entre nervios, tanto en la parte superior como en la inferior. Los tirantes, de acero liso de Ø30 mm cada 2 m., se anclan en los extremos en un zuncho perimetral de hormigón armado solidario al alero. De la inspección efectuada, existe al menos un tirante cortado al paso de un conducto de aire acondicionado. Se deberá reparar reponiendo la sección seccionada y atirantando nuevamente.

**B. Sistema envolvente, de compartimentación y de acabados:**

**B.1 Fachadas**

Descripción:

Los cerramientos exteriores del edificio existente se conforman con muro de adobe de unos 40 cm de espesor revocado exteriormente con mortero de cal. Hacia el interior existe un trasdosado de cartón yeso con un tablero fijado al muro exterior con perfilera de acero con cámara de unos 4 cm. En zona de aseos entre el muro de adobe y el cartón yeso existe un tabique de ladrillo HD enfoscado con mortero de cemento hacia el interior. En fachada principal el muro de menor espesor (10 cm) se limita a los petos inferiores de las ventanas correderas de aluminio anodizado bronce que ocupan la luz entre pilares del pórtico este. El revoco exterior está protegido con pintura blanca en la totalidad del edificio

**B.2 Cubiertas**

Descripción:

El elemento de cubrimiento es teja cerámica mixta, recibida con mortero, manteniendo la directriz curva de la bóveda estructural

**B.4 Paredes interiores sobre rasante**

Descripción:

La tabiquería interior de delimitación de los despachos se compone de doble tablero de yeso laminado sobre perfilera de acero, tipo pladur. Su acabado interior es de pintura lisa. En aseos los paramentos verticales están alicatados con piezas cerámicas de gres.

**B.5 Pavimento interior en contacto con el terreno**

Descripción:

Los pavimentos interiores de plaqueta de grés es probable que estén recibidos con mortero sobre una solera de hormigón que apoya sobre el terreno directamente o bien a través de capas granulares intermedias.



**C. Sistema de acondicionamiento ambiental:**

El edificio actualmente posee los elementos constructivos necesarios para proteger el interior de la presencia de humedad, mantener una calidad correcta del aire interior y evacuar aguas residuales y pluviales.

**D. Sistema de servicios:**

Los servicios externos que posee el edificio son el de abastecimiento de agua, evacuación de agua, y suministro eléctrico. Los servicios de telefonía y datos deberán establecerse existiendo parte de la instalación necesaria.

**1.4 Prestaciones del edificio**

**Limitaciones**

Limitaciones de uso del edificio:	El edificio solo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto. La dedicación de algunas de sus dependencias a uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de nuevo estudio. Este cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.
-----------------------------------	--