



PROYECTO RESUMIDO

**ACONDICIONAMIENTO DE LOCAL PARA
CENTRO DE RECEPCIÓN DE VISITANTES EN LA
PLAZA DEL PILAR**

DIRECCIÓN DE SERVICIOS DE ARQUITECTURA

UNIDAD: OFICINA DE PROYECTOS DE ARQUITECTURA

ARQUITECTO: FERNANDO FERNÁNDEZ LÁZARO

OCTUBRE / 2019

18-063 - CHI CENTRO RECEPCIÓN VISITANTES ACOND - P2



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE ACONDICIONAMIENTO DE LOCAL PARA
CENTRO DE RECEPCIÓN DE VISITANTES EN LA PLAZA DEL PILAR**

EMPLAZAMIENTO: C/ SANTIAGO, 26. PLAZA DEL PILAR. ZARAGOZA

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

I. MEMORIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 AGENTES

Promotor:

Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza. Delegación de Equipamientos Municipales
C.I.F: P-5030300G

Redactores del proyecto:

Fernando Fernández Lázaro, Arquitecto de la Oficina de Proyectos de Arquitectura, en calidad de Funcionario Municipal.

Oficina de Proyectos de Arquitectura. Dirección de Arquitectura. Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza

1.2 INFORMACIÓN PREVIA

El centro de recepción de visitantes debe ser la ventana de promoción de la ciudad, un lugar moderno, funcional y accesible dónde se informe y oriente al visitante de todos los atractivos turísticos de la ciudad y a la vez le inspire para disfrutar de las experiencias que el destino le pueda ofrecer. Además, debe ser un lugar bien señalizado.

Los objetivos que se pretenden alcanzar son:

- Mejorar la imagen de acogida a los usuarios en un espacio dinámico, amplio, moderno, funcional, luminoso, práctico, accesible y sostenible que incorpore las últimas innovaciones en servicios al turista.
- Prestar un servicio de atención, información y orientación a los visitantes y ciudadanos, invitando a descubrir los atractivos turísticos de la ciudad, a través de materiales audiovisuales.
- Dar a conocer toda la oferta cultural, patrimonial, cultural, gastronómica, de ocio, así como las infraestructuras de alojamiento, restaurantes, transporte, servicios turísticos, etc.
- Ofrecer una información de calidad a los visitantes, adaptando técnicas y recursos a cada tipo de usuario, ya sea cliente individual, familias, grupos, etc.



- Venta de servicios turísticos y material promocional.
- Coordinación de las visitas programadas a grupos culturales y de congresos Espacio para mostrar todos los eventos culturales de la ciudad, como una especie de escaparate en el que el visitante a simple vista pueda saber las actividades que se dan cita en la ciudad.
- En esta oficina podría centralizarse el Teléfono Turístico 902 14 2008 y la Oficina Online.

1.3 ESTADO ACTUAL

El local a acondicionar para acoger el centro de recepción de Visitantes en la Plaza del Pilar se encuentra situado en planta sótano, baja y planta primera de un edificio de viviendas existente.

La superficie construida desarrollada en el acondicionamiento de local en planta sótano es de 203 m², en planta baja es de 393,25 m² y planta primera de 101,65 m² con un total de 697,90 m².

La fachada del edificio, en su planta baja tiene una configuración muy regular compuesta, en la fachada que da a la Plaza del Pilar, por vanos de dimensiones relativamente parecidas separado por pilastras de aplacado de piedra y coronados todos los vanos por una rejilla que servirán a las tomas de aire de la climatización y que colaboran en dar unidad al conjunto. La fachada que da a la calle Francisco Bayeu es de similares características, pero con una rampa con mucha pendiente.

Las ventanas de la fachada interior en planta primera dan a un patio de manzana del propio edificio de viviendas.

La edificación trata de un edificio de nueva construcción realizado mediante muro de hormigón armado en planta sótano y pilares y vigas de hormigón en el resto de las plantas.

El espacio que va albergar el centro de visitantes se encuentra actualmente totalmente diáfana, la escalera que comunican la diferentes plantas ya se encuentra construida y es de uso exclusivo para este local independiente del resto del edificio.

Los diferentes huecos de ventana son existentes y se encuentran tabicados para la posterior colocación de las carpinterías del local.

1.4 SITUACIÓN URBANÍSTICA

Normativa vigente: Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza

Grupo de Uso: Casco Antiguo. B1/1 (PE)

Titularidad: Público

Tipo de suelo: Suelo Urbano



1.5 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO Y SUPERFICIES

Planta sótano:

En esta planta se desarrollan las actividades con poco acceso de personal exterior. Se ubican dos vestuarios, masculino y femenino, un almacén pequeño para útiles de limpieza, un archivo/almacén de documentación entregable, una sala de empresa para desahogo del personal (ambigú) con instalaciones para comer y una sala de reuniones para grupos o personal externo.

Planta baja:

En esta planta se desarrolla la mayor parte del programa planteando dos accesos, uno, el principal, a pie llano, situado en el cuarto vano desde la C/ Bayeu y otro, más de acceso de personal. Desde la entrada principal se accede a la sala central en la que se desarrolla la mayor parte de las actividades de trato directo con los visitantes. Se ubican dos mostradores de información, uno de ellos adaptado a personas de movilidad reducida; una zona destinada a actividades de Aragón; una zona de descanso e infantil; una zona de realidad virtual, zonas de apoyo isquiático y zonas para expositores varios. Se plantea también una zona cenital para actividades artísticas efímeras. Perimetralmente se ubican las pantallas en las que se ofertan las actividades turísticas y culturales. Se trata de una sala de distribución móvil y cambiante según las necesidades de la temporada.

La sala central está presidida por dos elementos que se pretende que sean característicos de este Centro: Un jardín vegetal y un artesonado.

El jardín vegetal:

Hoy en día, el diseño bioclimático y sostenible, encuentra en techos verdes y jardines verticales, aliados clave para construir respetando el medio ambiente. Hay que diseñar usando la vegetación como un componente más de los edificios. Los principales beneficios van desde la mitigación del síndrome de edificio enfermo hasta la influencia positiva en la lucha contra el cambio climático. En la naturaleza está la solución. El aprovechamiento pasivo de los beneficios de las plantas se ha empleado desde la antigüedad. En interior las plantas aportan oxígeno y humedad al ambiente, biofiltran contaminantes orgánicos volátiles como bencenos, CO₂ y formaldehídos, mejorando la calidad del aire interior. Hay que integrar la naturaleza en nuestra vida potenciando la sensación natural del jardín vertical, en este caso, se dota de escala al local, poniendo en valor toda su altura libre. Se construye el muro vegetal junto a la zona de atención al público.

El artesonado:

La Dirección de Arquitectura y en concreto el Servicio de Talleres y Brigadas tiene en custodia una serie de casetones de una techumbre, de estilo renacentista, procedente de una de las casas del Marques de Ayerbe. Se propone, en consecuencia, instalar dos techumbres-artesonados en dos puntos importantes del centro: el mayor en la sala central y la otro en el distribuidor de personal.

El resto de la planta baja se destina a ubicar las dependencias propias de oficinas para albergar el personal de Turismo. Se conforma tres zonas de trabajo: Información,



Congresos, Publicaciones y Contabilidad. Además del correspondiente núcleo de comunicaciones (escalera y elevador) para conectar la planta baja con la superior y la inferior se ubican en esta planta dos locales de servicios adaptados para personas con movilidad reducida, un local para reprografía y el acceso a la entreplanta de instalaciones.

Planta primera:

Se sitúa la zona de dirección del centro con dos despachos y una sala de trabajo separados mediante mamparas de vidrio.

Fachadas:

La intervención a efectuar en las fachadas viene muy condicionada por el concepto del edificio en el que se encuentra. El tratamiento dado a la parte inferior de fachada, aunque no sigue en absoluto los huecos de las plantas alzadas, es muy regular y está compuesto por vanos de dimensiones relativamente parecidas separados por pilastras de aplacado de piedra. La única intervención posible es la actuación dentro de los propios vanos. En consecuencia, se plantean una serie de vidrieras en las que se combinan placas de alabastro con vidrios de colores para que, desde dentro del edificio se pueda contemplar la importante arquitectura de la plaza. Por supuesto, se conservan las pilastras ya construidas en origen.

Las superficies útiles resultantes serán las siguientes:

PLANTA SOTANO (NIVEL -2,76):

Esc. Sótano a P. Baja:	5,82 m ²
Vestíbulo sótano:	19,25 m ²
Sala de reuniones:	38,37 m ²
Archivo	39,66 m ²
C. Limpieza:	4,68 m ²
Distribuidor:	2,53 m ²
Vestuario Femenino:	16,77 m ²
Vestuario Masculino:	16,68 m ²
Ambigú:	23,67 m ²

Total Superficie Útil Reformada sótano: 167,43 m²



PLANTA BAJA (NIVEL +0,10):

Porche:	3,70 m ²
Distribuidor:	4,92 m ²
Vestíbulo principal:	35,11 m ²
Contabilidad:	27,19 m ²
Paso oficina paisaje:	13,29 m ²
Congresos:	42,96 m ²
Información:	40,72 m ²
Sala principal:	119,48 m ²
C. Reprografía:	6,45 m ²
Publicaciones:	31,57 m ²
Pasillo:	4,36 m ²
Aseo F:	5,09 m ²
Aseo M:	5,09 m ²
C. Limpieza:	3,34 m ²
Escalera servicio:	9,36 m ²
ESC. P.BAJA a +4.40:	9,62 m ²

Total Superficie Útil Reformada P. Baja: 362,25 m²

ENTREPLANTA (NIVEL +3,14):

C. Maquinaria:	36,37 m ²
----------------	----------------------

Total Superficie Útil Reformada P. Primera: 36,37 m²

PLANTA PRIMERA (NIVEL +6,15):

ESC +4.40 A P.1ª:	4,19 m ²
Pasillo:	6,03 m ²
Sala administración:	43,93 m ²
Despacho 1:	12,20 m ²
Despacho 2:	16,98 m ²

Total Superficie Útil Reformada P. Primera: 83,33 m²

SUPERFICIE UTIL REFORMADA TOTAL: 649,38 m²



1.6 PRESTACIONES DEL EDIFICIO

Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. Se indicarán en particular las acordadas entre promotor y proyectista que superen los umbrales establecidos en CTE.

Seguridad:

- DB-SE 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.
- DB-SI 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.
- DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad: De tal forma que se reduzca a límites aceptables el riesgo de que los usuarios sufran daños inmediatos en el uso previsto de los edificios como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento, así como en facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los mismos a las personas con discapacidad.

Habitabilidad:

- DB-HS Salubridad: Higiene, salud y protección del medioambiente, 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.
- DB-HR Protección frente al ruido: De tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
- DB-HE 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.

En cada uno de los DB se han justificado las secciones que son de aplicación al proyecto. El resto de requisitos básicos no son compatibles con la naturaleza de la intervención y por tanto no son de aplicación.

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 nueva aprobación. 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.



1.7 PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS Y PLAZO

El Presupuesto de Ejecución Material de las obras asciende a la cantidad de SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON OCHO CENTIMOS (693.988,08 €)

Se estima el plazo de ejecución de las obras en 8 MESES.

**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE ACONDICIONAMIENTO DE LOCAL PARA
CENTRO DE RECEPCIÓN DE VISITANTES EN LA PLAZA DEL PILAR**

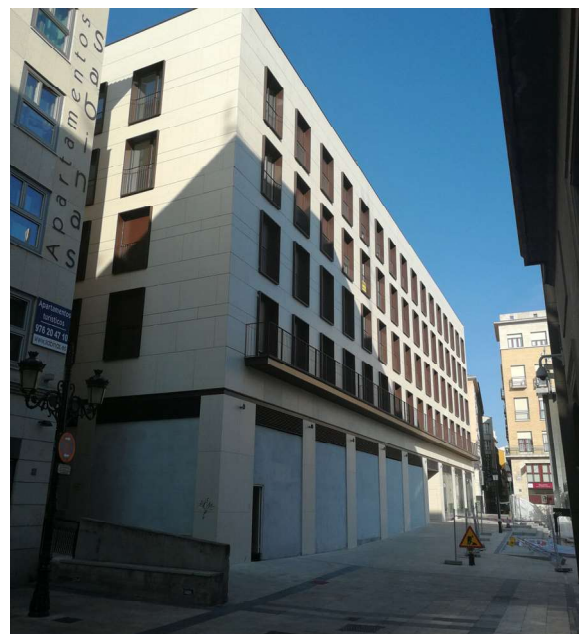
EMPLAZAMIENTO: C/ SANTIAGO, 26. PLAZA DEL PILAR. ZARAGOZA

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

II. ANEXOS

1. ANEJO FOTOGÁFICO

FOTOGRAFÍAS EXTERIORES DEL EDIFICIO EXISTENTE

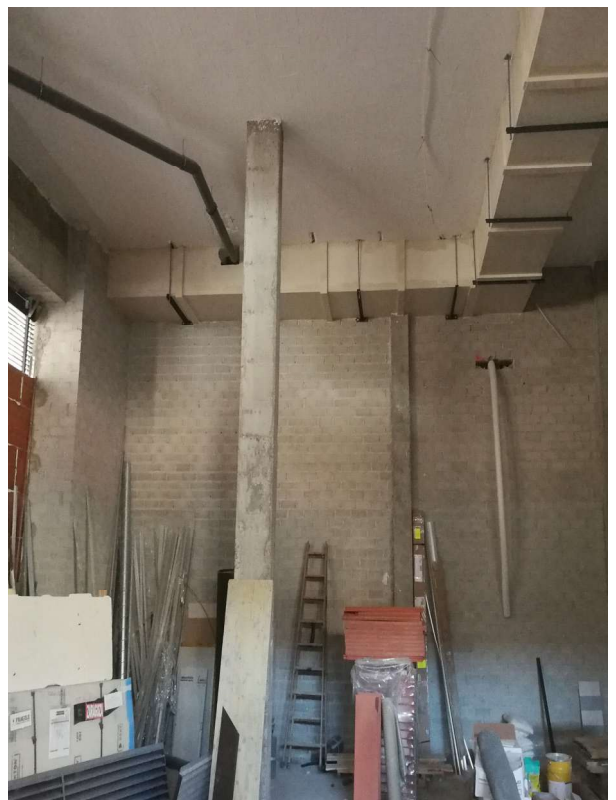


FOTOGRAFÍAS INTERIORES EDIFICIO EXISTENTE

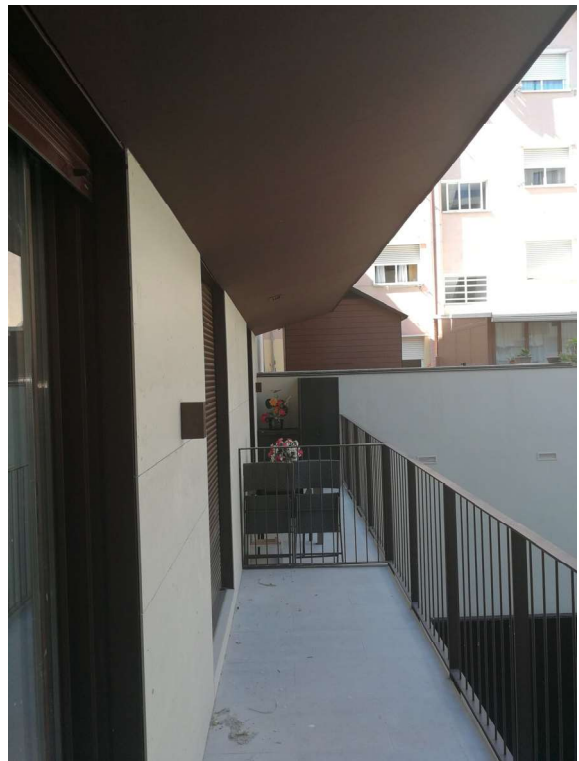
PLANTA SOTANO



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



5. PLANIFICACIÓN DE LOS TRABAJOS

PLANIFICACIÓN DE LA OBRA

(SEGÚN PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL)

Meses	1	2	3	4	5	6	7	8	TOTAL
ACTUACIONES PREVIAS									6.902,93
ESTRUCTURA									20.643,11
AISLAMIENTOS									8.783,94
TABQUERIA									54.111,86
ACABADOS EXTERIORES									5.786,79
PAVIMENTOS									70.516,39
REVESTIMIENTOS VERTICALES									28.893,31
FALSOS TECHOS									24.911,35
CARPINTERIA INTERIOR									28.287,01
CARPINTERIA EXTERIOR									42.003,02
CERRAJERIA									7.968,63
VIDRIOS									48.092,05
COLOCACION DE PORTALADA DE PIEDRA NATURAL									7.460,01
EJECUCION DE JARDIN VERTICAL									14.344,17
INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO									4.569,62
INST. DE FONTANERIA Y APARATOS SANITARIOS									10.921,46
INSTALACIÓN CONTRAINCENDIOS									14.083,98
INSTALACION DE SEGURIDAD									1.022,95
INSTALACION ELECTRICIDAD									108.252,59
INSTALACION CLIMATIZACIÓN									72.006,11
ELEVACIÓN									15.500,00
PINTURA									19.274,70
MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO									69.677,91
CONTROL DE CALIDAD									1.200,00
GESTION DE RESIDUOS									1.424,58
SEGURIDAD Y SALUD									7.349,61
	12.448,24	118.281,42	152.717,77	47.148,36	36.504,97	120.125,44	106.916,46	99.845,42	693.988,08

Zaragoza, 16 de octubre de 2019

Fdo. Fernando Fernández Lázaro
Arquitecto

RESUMEN DE PRESUPUESTO

OFICINA DE TURISMO

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
OFT01	ACTUACIONES PREVIAS.....	6.902,93	0,99
OFT02	ESTRUCTURA.....	20.643,11	2,97
OFT03	AISLAMIENTOS.....	8.783,94	1,27
OFT04	TABIQUERIA.....	54.111,86	7,80
OFT05	ACABADOS EXTERIORES.....	5.786,79	0,83
OFT06	PAVIMENTOS.....	70.516,39	10,16
OFT07	REVESTIMIENTOS VERTICALES.....	28.893,31	4,16
OFT08	FALSOS TECHOS.....	24.911,35	3,59
OFT09	CARPINTERIA INTERIOR.....	28.287,01	4,08
OFT10	CARPINTERIA EXTERIOR.....	42.003,02	6,05
OFT11	CERRAJERIA.....	7.968,63	1,15
OFT12	VIDRIOS.....	48.092,05	6,93
OFT13	COLOCACION DE PORTALADA DE PIEDRA NATURAL.....	7.460,01	1,07
OFT14	INSTALACION JARDIN VERTICAL.....	14.344,17	2,07
OFT15	INSTALACION DE SANEAMIENTO.....	4.569,62	0,66
OFT16	INSTALACION DE FONTANERIA Y APARATOS SANITARIOS.....	10.921,46	1,57
OFT17	INSTALACION CONTRA INCENDIOS.....	14.083,98	2,03
OFT18	INSTALACION DE SEGURIDAD.....	1.022,95	0,15
OFT19	INSTALACION ELECTRICIDAD.....	108.252,59	15,60
OFT20	INSTALACION DE CLIMATIZACION.....	72.006,11	10,38
OFT21	ELEVACION.....	15.500,00	2,23
OFT22	PINTURA.....	19.274,70	2,78
OFT23	MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO.....	69.677,91	10,04
OFT24	CONTROL DE CALIDAD.....	1.200,00	0,17
OFT25	GESTION DE RESIDUOS.....	1.424,58	0,21
OFT26	SEGURIDAD Y SALUD.....	7.349,61	1,06

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL **693.988,08**

13,00% Gastos generales..... 90.218,45

6,00% Beneficio industrial..... 41.639,28

SUMA DE G.G. y B.I. 131.857,73

TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA SIN IVA **825.845,81**

21,00% I.V.A..... 173.427,62

TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA **999.273,43**

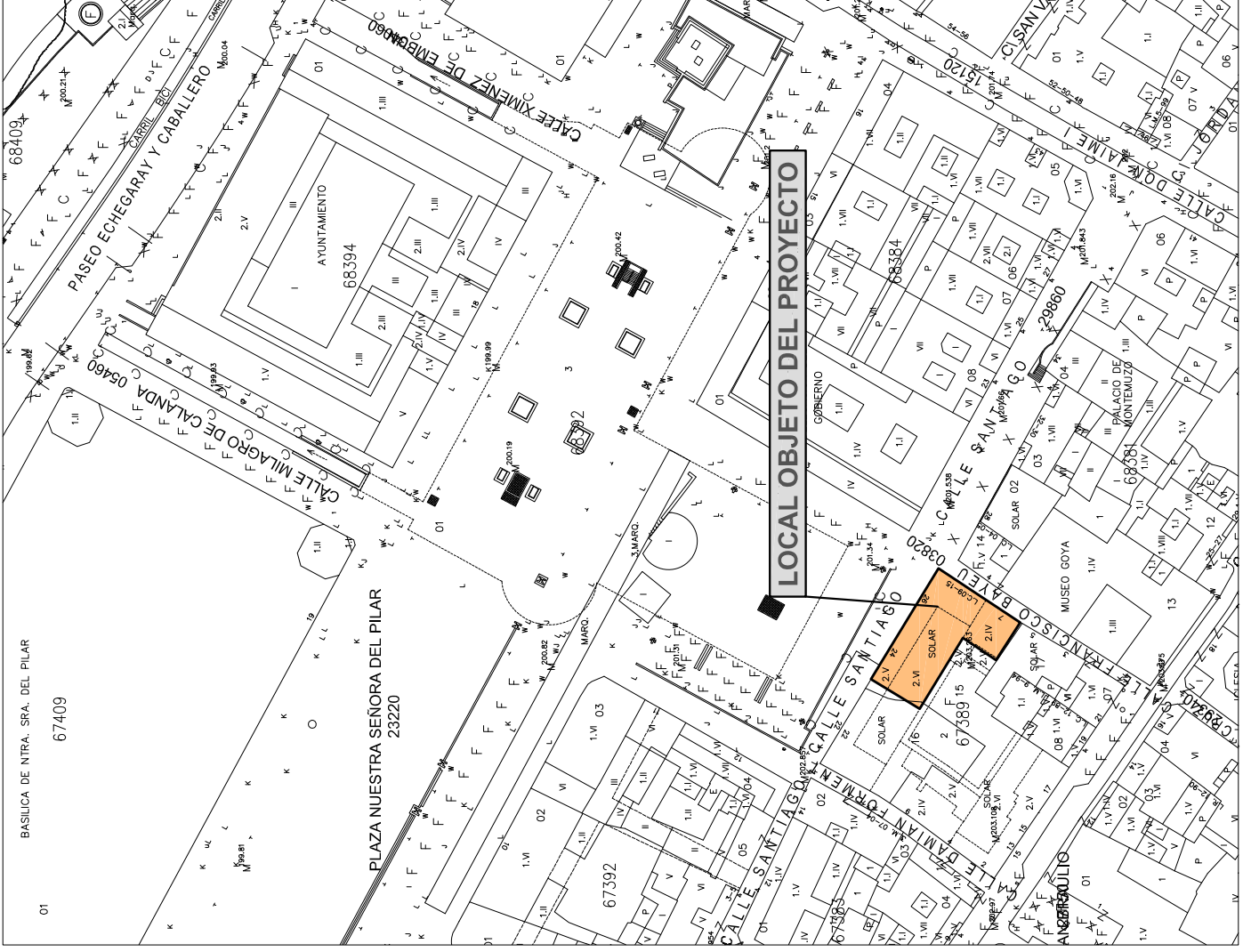
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL **999.273,43**

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES EUROS con CUARENTA Y TRES CÉNTIMOS

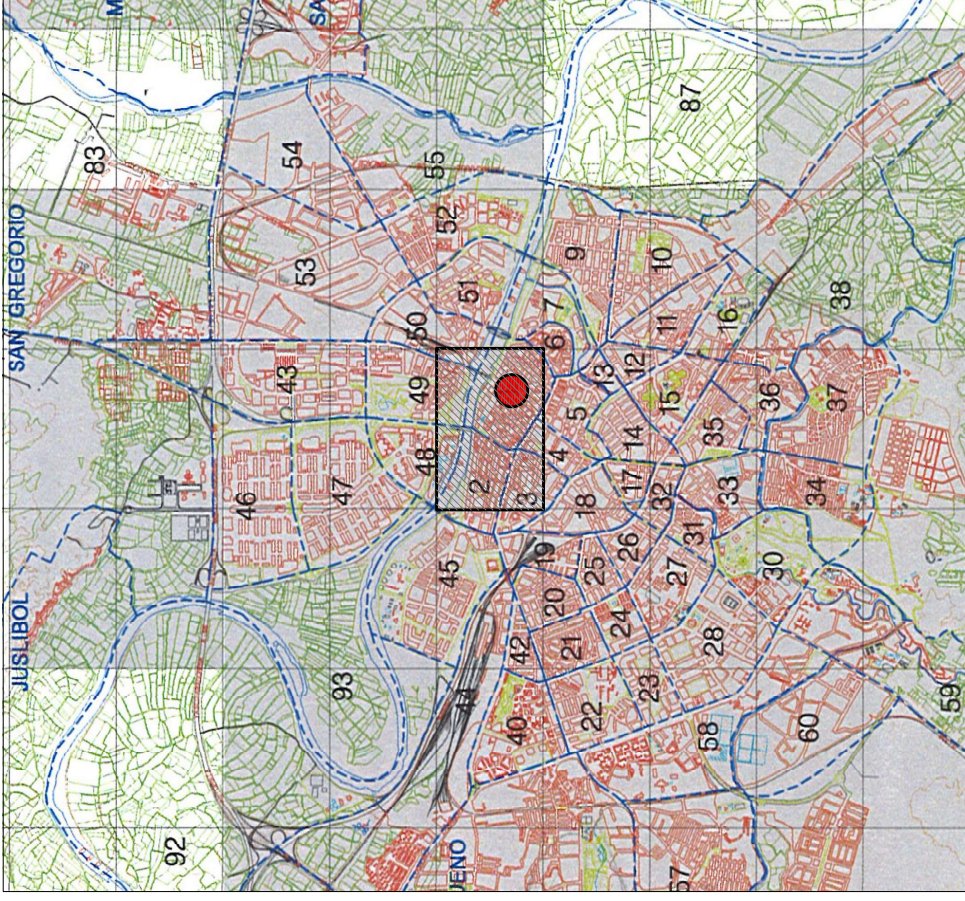
Zaragoza, a 16 de octubre de 2019.

El Arquitecto

Fernando Fernandez Lazaro



EMPLAZAMIENTO
ESCALA 1:1000



SITUACION. Hoja K-14. Polígono 1
ESCALA 1/50.000

Zaragoza
AYUNTAMIENTO
Gerencia de Urbanismo

DIRECCIÓN DE ARQUITECTURA
OFICINA DE PROYECTOS

PROYECTO PARA ACONDICIONAMIENTO DE LOCAL PARA CENTRO DE RECEPCIÓN DE VISITANTES EN PLAZA DEL PILAR. CALLE SANTIAGO Nº 26

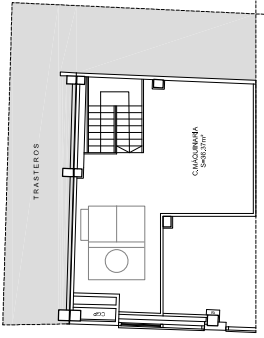
PLANO:
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

ARQUITECTO:

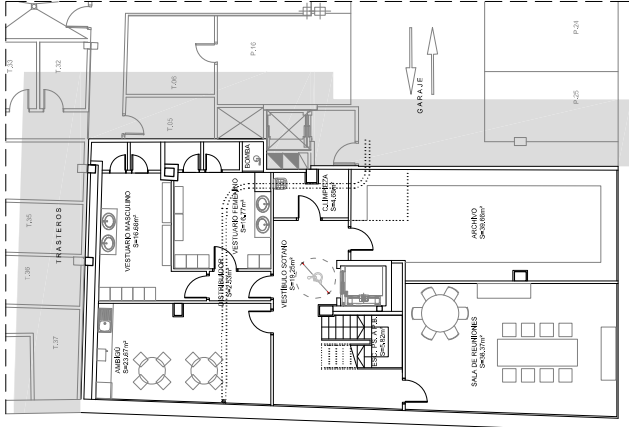
TEC. GRADO SUP.:	ESCALA:	OCT. 2019
	1/1000/50000	REM:
IDENTIFICADOR: 18-063 - CHI CENTRO RECEPCIÓN VISITANTES ACOND. - P2		

FERNANDO FERNANDEZ LAZARO

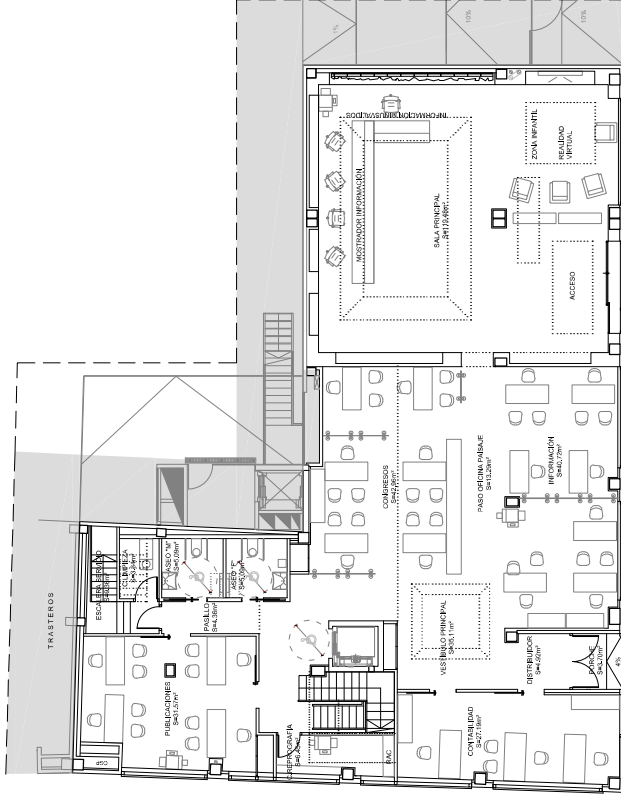
O-01



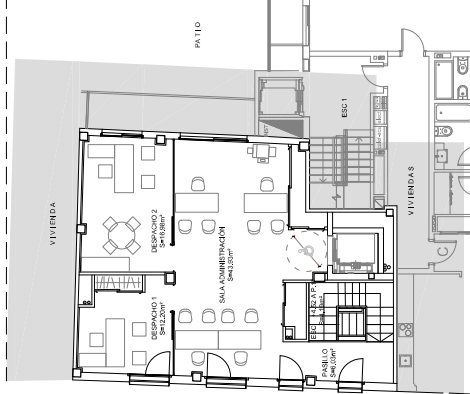
terrestres



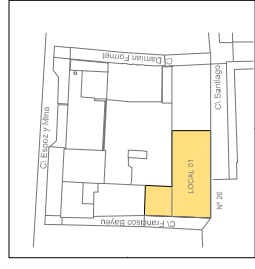
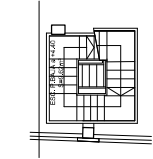
PLANTA SOTANO



PLANTA PRIMERA



ESCALERA PLANTA BAJA A PRIMERA



SUPERFICIES UTILILES REFORMAS

PLANTA SOTANO (M2): 276

Esc. P. Sotano F. P. Baja:	8,82 m ²
Sala de computación:	19,37 m ²
Sala de espera:	38,37 m ²
Arquitectura:	39,96 m ²
Comedor:	4,30 m ²
Recepción:	2,33 m ²
Escalera:	4,30 m ²
Vestuario Femenino:	16,77 m ²
Vestuario masculino:	16,68 m ²
W.C.:	20,97 m ²

Total Superficie Util Reformas sotano: 177,8 m²

PLANTA BAJA (M2): 411

Porche:	3,70 m ²
Distribuidor:	4,92 m ²
Comedor:	27,19 m ²
Paseo de sala infantil:	13,26 m ²
Comedor:	42,96 m ²
Sala principal:	119,43 m ²
C. topografía:	16,43 m ²
Recepción:	1,36 m ²
Paseo:	4,30 m ²
Aloje F.:	5,09 m ²
Aloje M.:	5,09 m ²
Escalera:	9,36 m ²
Escalera:	9,36 m ²

Total Superficie Util Reformas P.Baja: 332,3 m²

ENTRES ANIVALES (M2): 354

C. Ingresos:	36,37 m ²
--------------	----------------------

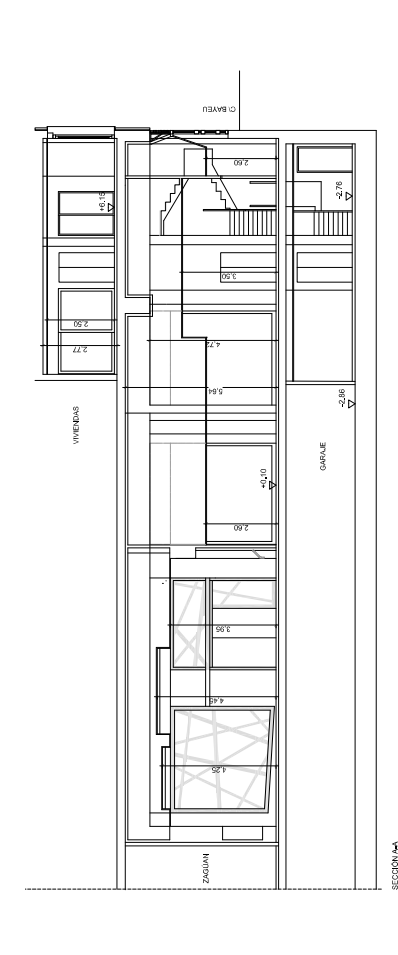
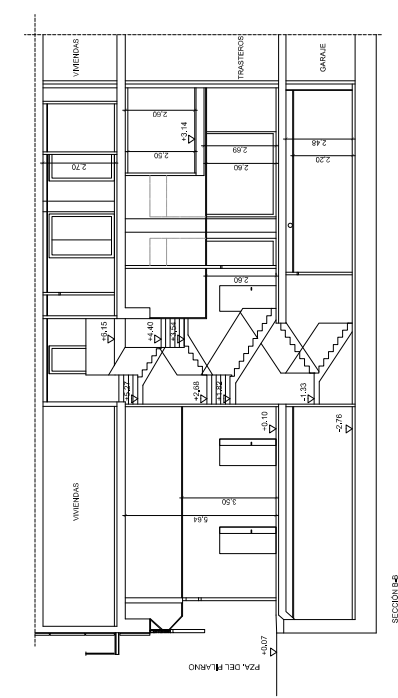
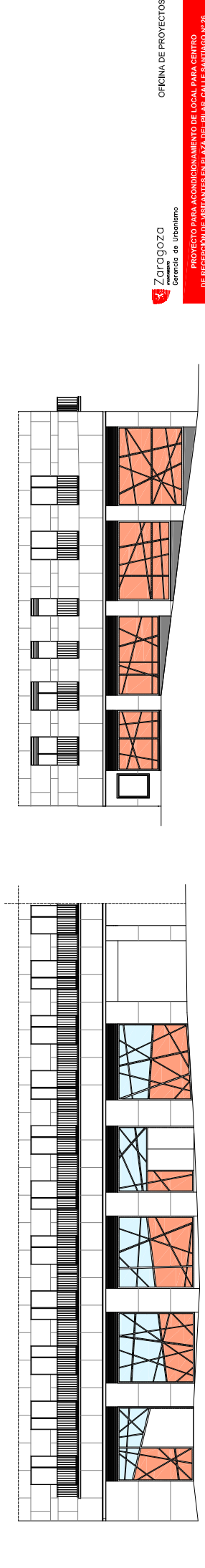
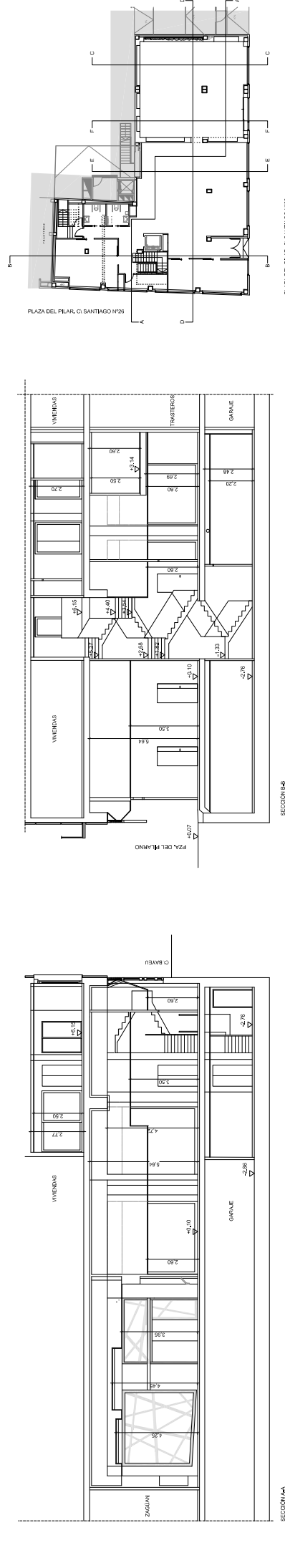
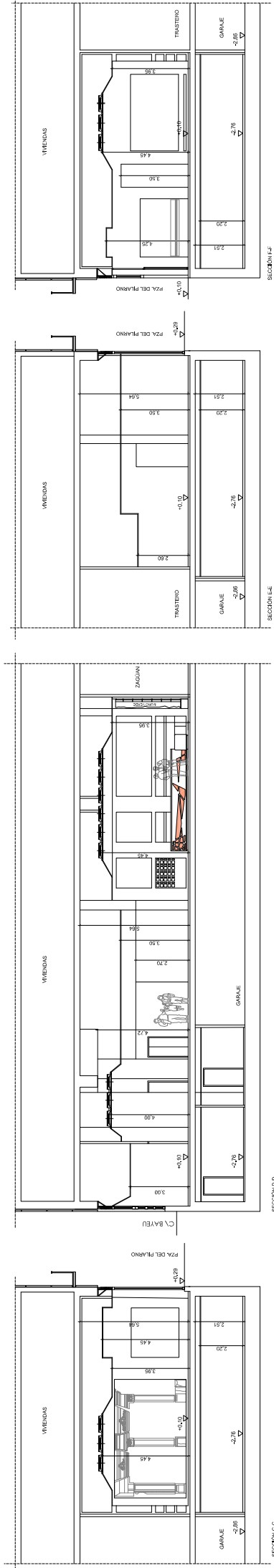
Total Superficie Util Reformas Primeras: 686,7 m²

PLANTA PRIMERA (M2): 411

Esc. P. 1ª a P. 2ª:	4,19 m ²
Sala de información:	43,39 m ²
Distribuidor:	12,20 m ²
Comedor:	16,89 m ²

Total Superficie Util Reformas Primeras: 132,6 m²

SUPERFICIE UTIL REFORMAS TOTAL: 683,3 m²



POR PLAZA DEL PILAR, C/ SANTIAGO N°26

POR PLAZA DEL PILAR, C/ SANTIAGO N°26