



## MEMORIA

### PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN

### DE NUEVA LUDOTECA Y ACONDICIONAMIENTO DE PABELLÓN EN CENTRO DE CONVIVENCIA MAYORES "SAN JUAN DE MOZARRIFAR"

## DIRECCIÓN DE ARQUITECTURA

UNIDAD: OFICINA TÉCNICA DE ARQUITECTURA

ARQUITECTO: Daniel Moreno Domingo

MARZO / 2020

17-072 SJN C MAYORES NUEVA LUDOTECA Y ACOND PAB P1

*Este documento contiene datos no especialmente protegidos*



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE NUEVA LUDOTECA Y ACONDICIONAMIENTO DE PABELLÓN EN CENTRO DE CONVIVENCIA MAYORES "SAN JUAN DE MOZARRIFAR"**

**EMPLAZAMIENTO:** PLAZA DE ESPAÑA Nº1. BARRIO DE SAN JUAN DE MOZARRIFAR.  
ZARAGOZA  
**PROMOTOR:** AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

**ÍNDICE**

- 1.- MEMORIA DESCRIPTIVA
  - 1.1.- Agentes
  - 1.2.- Información Previa (Declaración de Normativa y Circunstancias Urbanísticas)
  - 1.3.- Descripción del Proyecto
  - 1.4.- Prestaciones del Edificio
  - 1.5.- Resumen del Presupuesto y Plazo
- 2.- MEMORIA CONSTRUCTIVA
  - 2.1.- Sustentación del Edificio
  - 2.2.- Sistema estructural
  - 2.3.- Sistema envolvente
  - 2.4.- Sistema de compartimentación
  - 2.5.- Sistemas de acabados
  - 2.6.- Sistemas de acondicionamiento e instalaciones
- 3.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE
  - 3.1.- DB-SE Exigencias básicas de seguridad estructural
  - 3.2.- DB-SI Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio
  - 3.3.- DB-SUA Exigencias básicas de seguridad de utilización y accesibilidad
  - 3.4.- DB-HS Exigencias básicas de salubridad
  - 3.5.- DB-HR Exigencias básicas de protección frente al ruido
  - 3.6.- DB-HE Exigencias básicas de ahorro de energía

**DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA**

ACTA DE REPLANTEO  
DECLARACIÓN DE OBRA COMPLETA  
DECLARACIÓN CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA  
PROPUESTAS EN RELACIÓN CON EL CONTRATISTA Y CONTRATO

**ANEXOS A LA MEMORIA**

ANEXO I.- BARRERAS ARQUITECTONICAS  
ANEXO II.- PLAN DE CONTROL  
ANEXO III.- ESTUDIO DE GESTION DE RESIDUOS  
ANEXO IV.- PROGRAMACION VALORADA DE LA EJECUCION DE OBRA  
ANEXO V.- FOTOS ESTADO ACTUAL  
ANEXO VI.- ESTUDIO GEOTÉCNICO



**1.- MEMORIA DESCRIPTIVA**

2

*Este documento contiene datos no especialmente protegidos*

| DOCUMENTO                                             | 4295342_86_399_MEMORIABASICA.pdf | ID FIRMA | 13373159 | PÁGINA | 3 / 22                |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|----------|----------|--------|-----------------------|
| FIRMADO POR 1 FIRMANTE                                |                                  |          |          |        | FECHA FIRMA           |
| 1. ANA ISABEL VILLACAMPA DOURDIL - EL/LA TRAMITADOR/A |                                  |          |          |        | 20 de febrero de 2025 |



## MEMORIA DESCRIPTIVA

### **Introducción**

El presente proyecto contiene los documentos y especificaciones técnicas suficientes para que, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 4º de la ley de ordenación de la edificación – ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación- puedan solicitarse las correspondientes licencias y autorizaciones administrativas que permitan la construcción a que se refiere, y materializarse su ejecución con el cumplimiento de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, cumpliendo las Normas Básicas de Edificación.

Cuando existieren inadecuaciones y/o contradicciones entre las descripciones gráficas, literaria o numérica de proyecto se deberá poner en conocimiento, por parte del promotor, a la Dirección de obra que concretará mediante el Libro de Ordenes el concepto válido.

### 1.1.- Agentes

**Promotor:** Excmo. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA. Dirección de Servicios de Arquitectura  
C.I.F: P-5030300G

#### **Dirección y supervisión técnica municipal:**

D. Ricardo Usón García, Doctor Arquitecto Director de los Servicios de Arquitectura  
D. Matías Rico Arranz, Arquitecto Técnico, Jefe Oficina Técnica de Arquitectura  
D. Ricardo Navarro Carroquino, Ingeniero Técnico Industrial, Jefe Sección de Proyectos e Instalaciones

#### **Asistencia Técnica:**

D. Daniel Moreno Domingo, Arquitecto, Estudio MSM Arquitectos.  
D. Alberto Hernández Bernad, Ingeniero Industrial, Dolmen Ingeniería

**Otros Agentes:** Estudio de Seguridad: IGEA  
Belén Clavería Clavería - Ingeniero Técnico Industrial

### 1.2.- Información previa

#### **1.2.1.- Objeto del Proyecto:**

El Objeto de la actuación es la adecuación del actual pabellón del centro al uso de pública concurrencia y la reforma parcial de una parte del centro de convivencia de mayores San Juan de Mozarrifar como ludoteca, cumpliendo con la accesibilidad en el edificio.

#### **1.2.2.- Antecedentes:**

Con fecha septiembre de 2017, fue redactado el ESTUDIO PREVIO sobre NUEVA LUDOTECA Y CONDICIONAMIENTO DE PABELLÓN EN CENTRO DE CONVIVENCIA MAYORES SAN JUAN DE MOZARRIFAR (17-072 E1) por los técnicos municipales, D. Ricardo Usón García, Doctor Arquitecto Director de los Servicios de Arquitectura, y D. Matías Rico Arranz, arquitecto técnico Jefe de la Oficina Técnica de Arquitectura. El encargo se enmarca en el convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Zaragoza y la Diputación Provincial de Zaragoza.



Con fecha 13 de noviembre de 2019 se acuerda la adjudicación del Lote 4. Nueva ludoteca y acondicionamiento de pabellón en Centro de Convivencia Mayores San Juan de Mozarrifar (17-072). Como parte de la documentación presentada se encuentra el Estudio Técnico en el que se explica la solución propuesta. Esta solución presentará modificaciones acordadas con los servicios técnicos del Ayuntamiento dando lugar a la propuesta final desarrollada en este proyecto.

### 1.2.3.- Propiedad y situación urbanística

El inmueble Centro de Convivencia de Mayores San Juan de Mozarrifar, está comprendido en el área 69, con nº de orden 03. Sistema Local. Los usos de equipamientos a los que actualmente está adscrito son EA (asistencial-grupo 5) y EC (cultural-grupo 6). El suelo donde se encuentra está calificado en las normas urbanísticas como SU grado A1 (edificación en manzana cerrada) y subgrado 4.1.

#### Extracto de las normas urbanísticas:

Disposiciones comunes al grado A1:

- Alineación de fachadas frontales con las del vial.
- Alineación de fachadas laterales con los linderos.
- No se admiten retranqueos.
- Fondo mínimo de 7,5 m en toda la longitud de la fachada. (art 4.1.3)
- Ocupación de toda la superficie de fondo mínimo, aun cuando la superficie edificable no lo permita.

Disposiciones específicas a grado y subgrado A.1/4.1. Art 4.1.14

- Alturas edificables B+2 (10 m).
- Ocupación de suelo: sótano y semisótano 100%, planta baja 75%, plantas alzadas 50%.
- Fondo máximo 15m en plantas alzadas.
- Fondo mínimo 7,5m (art 4.1.3)
- Índice de edificabilidad máxima sobre superficie neta de solar, 1,15m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, salvo que se aplique fondo mínimo.

#### Superficies:

Superficie solar 595 m<sup>2</sup>.  
Superficie construida actualmente 725,67 m<sup>2</sup>.  
Superficie edificable aplicando índice de 1,15m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 684,25m<sup>2</sup>.  
Superficie edificable aplicando fondo mínimo (B+2) 1.190,25m<sup>2</sup> aprox.

El inmueble es propiedad municipal con número activo F000475 y código de propiedad 149.

### 1.2.4.- Descripción del estado actual

El actual edificio objeto de la intervención se ubica en la Plaza de España nº1 del Barrio de San Juan de Mozarrifar. Consta de planta baja y primera en la edificación con fachada a Plaza de España y de planta baja en la zona trasera (pabellón de fiestas).

El antiguo edificio de las escuelas está construido mediante muros de carga y forjados de una sola crujía de viguetas de madera. En su planta baja se encuentra el centro de convivencia de mayores con los espacios de lectura y juegos, archivo y biblioteca y bar, con los aseos en su saliente hacia la plaza. En su planta primera encontramos una sala multiusos, un despacho y una sala diáfana (lateral derecho) que será objeto de adecuación para ludoteca. La cubierta es de teja árabe como material de cobertura, colocada sobre cañizo.



El pabellón multiusos, posterior a las antiguas escuelas, se desarrolla en planta baja, albergando en su interior un espacio de aseos y de almacén. Su estructura es metálica con cerchas y material de cobertura de fibrocemento, con aislamiento interior tipo Alumisol.

El estado general de los inmuebles es correcto en el campo constructivo. No obstante, se hace necesario:

En las antiguas escuelas:

- Dotar de accesibilidad a aseos y dependencias

En el actual pabellón:

- Adecuarlo al uso de pública concurrencia cumpliendo con la normativa de aplicación.

En la actualidad, el conjunto formado por el pabellón sociocultural y el edificio de las antiguas escuelas de San Juan de Mozarrifar destinado a Centro de Convivencia de Mayores alberga diversos espacios con carencias de accesibilidad, seguridad contra incendios e instalaciones.

El pabellón se utiliza como recinto sociocultural para el desarrollo de distintas actividades culturales y de ocio de los vecinos, contando con actividades puntuales como diversas discomóviles o verbenas, reuniones, hasta actividades programadas semanalmente como son clases de yoga, de bailes en línea, baile de jota, batucadas, o actividades de la ludoteca.

El año de construcción del pabellón es 1980. Cuenta con una sala polivalente de 264 metros cuadrados, en la que se instala un escenario portátil para diversas actuaciones. Este recinto cuenta con su acceso principal por la estrecha calle Francisco Moreno y cuenta con una salida de emergencia a la calle San Roque. Esta salida de emergencia deberá ser adaptada a las exigencias de evacuación requeridas en la actualidad.

Los aseos existentes femeninos y masculinos son insuficientes para el aforo en los días que se realizan las verbenas o discomóviles en su interior. Cuentan además con un aseo de minusválidos el cual no cumple con las exigencias del DB-SUA.

Junto a los aseos se encuentra un almacén de 16 metros cuadrados que tiene una altura libre de 1'95 metros, ya que se encuentra bajo el forjado de un altillo existente al que sólo se puede acceder desde el antiguo edificio de las escuelas. Y junto al almacén se encuentra la barra de bar, utilizada de manera ocasional para las fiestas que se realizan en el pabellón. Su gestión es independiente del bar del centro de mayores colindante, ya que responde a un uso puntual que puede variar según el acto que se realice.

El edificio de las escuelas data del año 1936. Fue reformada como centro cultural del municipio en 1980, se trata de un edificio de dos plantas, que presenta deficiencias de accesibilidad ya que no cuenta con ascensor ni con aseos accesibles. Los actuales se encuentran ubicados en el volumen del acceso principal.

Este edificio alberga en su planta baja el Centro de Convivencia de Mayores de San Juan, que cuenta con un bar de uso propio, una sala de lectura, juegos de mayores y un espacio para archivo y biblioteca. Mientras que en la planta primera el edificio cuenta con una sala multiusos, un despacho y una sala taller. Estos tres espacios son utilizados por las diversas asociaciones culturales del municipio.



### **1.3.- Descripción del Proyecto**

#### **1.3.1.- Programa de Necesidades**

Las actuaciones necesarias detectadas en el estudio previo y planteamientos posteriores son las siguientes:

##### Pabellón polivalente

Desmontado de la cubierta de fibrocemento y sustitución por una de panel sandwich de chapa prelacada.

Modificación de los accesos en ambas fachadas para obtener los anchos de paso necesarios en caso de evacuación del edificio.

Construcción de un escenario fijo.

Creación de nueva barra de bar.

Creación de nuevos aseos.

Creación de un forjado nuevo ampliando el espacio cerrado en planta baja y el destinado a instalaciones al aire libre en la planta primera.

##### Antiguas escuelas

Instalación de ascensor.

Acceso a aseos adaptados planteados en el pabellón.

Nueva ludoteca.

Renovación de la instalación de electricidad en ambos edificios. Y en el pabellón, instalación de climatización, nueva instalación de fontanería e instalación de prevención de incendios.

#### **1.3.2.- Descripción del edificio**

Partiendo de los problemas planteados en el antiguo edificio de las escuelas por la ubicación del ascensor, la falta de un acceso y un vestíbulo digno para un edificio público, así como la correcta solución de la comunicación entre los dos edificios se plantea un reordenamiento del espacio central de acceso al edificio que afectará también a la distribución del pabellón.

En el edificio de las escuelas se procede a plantear la eliminación de los aseos existentes en el volumen de acceso de planta baja, liberando el espacio resultante como vestíbulo del edificio. En la planta primera, la ubicación del ascensor origina también un vestíbulo adecuado que podrá ser usado como zona de espera para la ludoteca, la sala multiusos y el despacho.

A su vez, en planta baja se plantea una comunicación directa con el pabellón mediante un pasillo central desde el vestíbulo de acceso hasta un distribuidor que comunique con el centro de la sala polivalente, reordenando los aseos planteados para ubicarlos a ambos lados de este, contando con aseos accesibles para minusválidos.

Esta conexión será independiente de cualquier uso de los espacios de las antiguas escuelas y favorece y centraliza la utilización de los aseos adaptados del pabellón para todos los usuarios.



Esta reordenación del espacio de acceso al edificio de las antiguas escuelas dota al conjunto de un esquema de funcionamiento más centralizado, sencillo y sin interferencias entre usuarios.

Además, vuelve a poner en valor y remarca la importancia del edificio histórico, haciendo que recupere el protagonismo del conjunto ya que se recupera su importancia como acceso principal, con un carácter aglutinador de todos los espacios organizados a través del eje central de los dos edificios.

Por último, desde la ludoteca se accede a la cubierta de instalaciones que se plantea como ampliación del pabellón para permitir la instalación del grupo de incendios, del depósito de 12 metros cúbicos y de un grupo electrógeno.

Todos estos cambios planteados en el edificio de las antiguas escuelas y la reordenación de la conexión con el pabellón posibilitan la introducción de otros cambios que pueden mejorar el funcionamiento del pabellón.

Los aseos se zonifican con un primer espacio diáfano de acceso y lavamanos y otro posterior de cabinas de inodoros, haciendo que su uso sea más adecuado en los momentos de mayor aforo.

Con respecto al funcionamiento de acceso al pabellón se plantea invertir el uso actual planteado, convirtiendo al acceso de la calle San Roque en la entrada principal al pabellón, dada su mayor idoneidad urbanística por ser una calle más amplia, junto a la iglesia parroquial y enfrente del teatro del barrio rural. Por esto, se plantea realizar un porche de acceso con una caja que marque e identifique la entrada planteando la ampliación de la acera existente desde la entrada hasta la plaza de España.

Este cambio en el acceso principal hace que por la calle Francisco Moreno se disponga únicamente la salida, ya que se considera una calle más secundaria y con menos posibilidades para realizar una entrada que dignifique el equipamiento.

A su vez, con el cambio de la entrada y el espacio liberado de los aseos se reordena ese espacio libre para albergar el bar, junto a la entrada de acceso durante las actuaciones, con acceso independiente desde el vestíbulo principal y en la parte frontal opuesta del escenario. Además, junto a este, se colocan el almacén del propio bar y el almacén del pabellón.

Interiormente, la sala multiusos se pretende tratar como una caja cerrada conformada por el espacio del escenario y la zona multiusos o de público. Las ventanas existentes en la parte del escenario se cerrarán mientras que las que dan hacia la calle San Roque se verán reducidas en su altura por la construcción anexa.

Por último, debido a su estado y composición actual y como medida de eficiencia energética se plantea la renovación de la cubierta del pabellón.

La cubierta actual de fibrocemento deberá ser desmontada y debidamente tratada de acuerdo a lo establecido en el Real Decreto 396/2006 en el que se establecen las medidas mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto.

Esta cubierta deberá ser sustituida por una cubierta de panel sándwich de chapa prelacada con aislamiento. Además, se realizará un tratamiento ignífugo con pintura intumescente para proteger la estructura metálica existente para alcanzar el valor exigido de protección R30.

Exteriormente se busca reordenar y jerarquizar los accesos, dotar al conjunto de una nueva imagen armoniosa y cuidada donde las reformas planteadas y el edificio del pabellón queden integrados coherentemente con el edificio de las antiguas escuelas.

Esta nueva imagen se pretende adaptar de una manera natural y coherente a su entorno urbanístico. En la formalización exterior de la propuesta presentada se decide significar los dos accesos principales tanto del pabellón como del Centro de Convivencia con dos marcos que formalizan los porches de acceso realizados con paneles de composite de aluminio.



La ampliación necesaria para la instalación del ascensor y la ocupación de la terraza existente en planta primera se plantea desde el mayor respeto al edificio histórico de las antiguas escuelas.

En la zona del pabellón, se busca conseguir una adecuación de sus fachadas al edificio colindante, por ello en la fachada de la calle San Roque, se plantea un sistema de sate como elemento exterior aislante en el color del edificio de las escuelas, mientras que en la parte superior se plantea una celosía metálica con chapa tipo Atenea que oculte la maquinaria de la cubierta y otorgue una imagen continua y abstracta a la parte superior.

En la otra fachada del pabellón, en la calle Francisco Moreno, se plantea utilizar la división horizontal existente ya que su parte superior está retranqueada respecto a la inferior. Por ello, se configura el alzado mediante un zócalo inferior que dialoga y se adosa al edificio histórico existente formalizando un volumen abstracto blanco que recoge la cubierta a dos aguas del pabellón.



### 1.3.3.- Cuadro de superficies

#### 1.3.3.1.- Superficies útiles

| SUPERFICIES ÚTILES            |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| ESTANCIA                      | SUPERFICIE (m2) |
| <b>CENTRO CÍVICO</b>          |                 |
| Vestíbulo principal           | 31,44           |
| Club de jubilados             | 59,70           |
| Lectura y juegos              | 32,00           |
| Archivo y biblioteca          | 17,75           |
| Sala multiusos P1             | 48,86           |
| Despacho                      | 10,12           |
| Vestíbulo P1                  | 15,66           |
| Ludoteca                      | 50,12           |
| TOTAL                         | 265,65          |
| Terraza                       | 25,50           |
| <b>PABELLÓN</b>               |                 |
| Sala multiusos / Zona público | 182,45          |
| Escenario                     | 51,94           |
| Vestíbulo 1 Poliv.            | 14,88           |
| Vestíbulo 2 Poliv.            | 18,47           |
| Almacén pabellón              | 9,70            |
| Bar                           | 12,11           |
| Almacén bar                   | 9,89            |
| Aseo femenino                 | 21,33           |
| Aseo masculino                | 18,00           |
| Distribuidor                  | 5,35            |
| TOTAL                         | 344,12          |
| Terraza instalaciones         | 65,30           |

#### 1.3.5.1.- Superficies construidas

| SUPERFICIES CONSTRUIDAS | m2     |
|-------------------------|--------|
| Planta baja             | 588,11 |
| Planta primera          | 172,90 |
| TOTAL                   | 761,01 |



#### 1.4.- Prestaciones del edificio. Cumplimiento del CTE. Requisitos básicos

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 seguridad, habitabilidad y funcionalidad.

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.

##### **1. SEGURIDAD**

- 1.1. SEGURIDAD ESTRUCTURAL
- 1.2. SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO
- 1.3. SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN

##### **2. HABITABILIDAD**

- 2.1. HIGIENE, SALUD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE
- 2.2. PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO
- 2.3. AHORRO DE ENERGÍA Y AISLAMIENTO TÉRMICO

##### **3. FUNCIONALIDAD**

- 3.1. UTILIZACIÓN
- 3.2. ACCESIBILIDAD
- 3.3. ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN, AUDIOVISUALES Y DE

INFORMACIÓN

- 3.4 LIMITACIONES DE USO



## 1. Requisitos básicos relativos a la seguridad:

### 1.1 Seguridad Estructural

En el proyecto se ha tenido en cuenta la normativa vigente con respecto a la estructura para asegurar que el edificio tiene un comportamiento estructural adecuado frente a las acciones e influencias previsibles a las que pueda estar sometido durante su construcción y uso previsto, de modo que no se produzcan en el mismo o en alguna de sus partes, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, vigas, pilares, forjados, muros u otros elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica, la estabilidad del edificio o que se produzcan deformaciones inadmisibles. Su justificación se realiza en el apartado 3.1 de esta memoria.

### 1.2 Seguridad en caso de incendio

El proyecto se ajusta a lo establecido en DB-SI para reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios del edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, asegurando 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.

Todos los elementos estructurales son resistentes al fuego durante un tiempo superior al sector de incendio de mayor resistencia.

No se produce incompatibilidad de usos.

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. Su justificación se realiza en el apartado 3.2 de esta memoria.

### 1.3 Seguridad de utilización

En el proyecto se ha tenido en cuenta lo establecido en el DB-SUA, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas. Para ello la disposición y dimensiones de los espacios, los elementos fijos y móviles que se instalen en el edificio y la dotación de las instalaciones, 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. Su justificación se realiza en el apartado 3.3 de esta memoria.

## 2. Requisitos básicos relativos a la habitabilidad:

### 2.1 Higiene, salud y protección del medio ambiente.

En el proyecto se ha tenido en cuenta el DB-HS, 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. Su justificación se realiza en el apartado 3.4 de esta memoria.

El conjunto de la edificación proyectada dispone de medios que impiden la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones, de medios para impedir su penetración o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños, de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida, de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan habitualmente durante su uso normal, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes, de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan



contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del agua y de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas de forma independiente a las procedentes de precipitaciones atmosféricas.

## 2.2 Protección frente al ruido.

Los elementos constructivos, cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

## 2.3 Ahorro de energía y aislamiento térmico.

El edificio proyectado dispone de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima, del uso previsto y del régimen de verano y de invierno.

Las características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, permiten la reducción del riesgo de aparición de humedades de condensación, superficiales e intersticiales que puedan perjudicar las características de la envolvente.

Se ha tenido en cuenta especialmente el tratamiento de los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

La edificación proyectada dispone de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones.

## 3. Requisitos básicos relativos a la funcionalidad:

### 3.1. Utilización

En el proyecto se ha tenido en cuenta lo establecido en el DB-SUA, 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. Su justificación se realiza en el apartado 3.3 de esta memoria.

### 3.2. Accesibilidad

El proyecto se ajusta a lo establecido en el DB-SUA, el Decreto 19/99 del Gobierno de Aragón sobre la Supresión de Barreras Arquitectónicas y la Ordenanza de Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas del Municipio de Zaragoza, BOA 22 de enero de 2001, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio. Su justificación se realiza en Anexo a esta memoria.

### 3.3. Acceso a los servicios de Telecomunicaciones, Audiovisuales y de Información.

El edificio se ha proyectado de tal manera que se garantice el acceso a los servicios de telecomunicaciones, audiovisuales y de información.

### 3.4. Limitaciones de uso.

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 licencia nueva. 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.



**1.5.- Resumen del presupuesto**

| CAPÍTULO                               | RESUMEN                                     | IMPORTE           |
|----------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------|
| 01                                     | ACTUACIONES PREVIAS .....                   | 44.204,12         |
| 02                                     | MOVIMIENTO DE TIERRAS .....                 | 3.532,97          |
| 03                                     | CIMENTACION .....                           | 9.426,24          |
| 04                                     | ESTRUCTURA .....                            | 17.421,36         |
| 05                                     | ALBAÑILERIA .....                           | 25.972,58         |
| 06                                     | SOLADOS Y ALICATADOS .....                  | 26.639,71         |
| 07                                     | REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS .....        | 50.492,48         |
| 08                                     | CUBIERTAS .....                             | 35.285,32         |
| 09                                     | CERRAJERIA .....                            | 31.180,83         |
| 10                                     | CARPINTERIA DE MADERA .....                 | 4.939,34          |
| 11                                     | CARPINTERIA DE ALUMINIO .....               | 2.673,48          |
| 12                                     | VIDRIERIA .....                             | 3.005,86          |
| 13                                     | PINTURA .....                               | 10.279,36         |
| 14                                     | EQUIPAMIENTO .....                          | 2.786,16          |
| 15                                     | APARATOS DE ELEVACIÓN .....                 | 26.402,52         |
| 16                                     | PROTECCION CONTRA INCENDIOS .....           | 49.679,59         |
| 17                                     | CLIMATIZACIÓN Y VENTILACION .....           | 48.831,84         |
| 18                                     | INSTALACION ELÉCTRICA EN BAJA TENSIÓN ..... | 89.197,95         |
| 19                                     | INSTALACIÓN DE FONTANERIA .....             | 15.136,47         |
| 20                                     | INSTALACION DE SANEAMIENTO .....            | 5.612,76          |
| 21                                     | CONTROL DE CALIDAD .....                    | 3.782,12          |
| 22                                     | GESTION DE RESIDUOS .....                   | 2.573,57          |
| 23                                     | SEGURIDAD Y SALUD .....                     | 9.307,03          |
| PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL      |                                             | <b>518.363,66</b> |
| 6,00 % Gastos generales .....          |                                             | 31.101,82         |
| 13,00 % Beneficio industrial .....     |                                             | 67.387,28         |
| Suma .....                             |                                             | 98.489,10         |
| PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA |                                             | <b>616.852,76</b> |
| 21% IVA .....                          |                                             | 129.539,08        |
| PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN         |                                             | <b>746.391,84</b> |

**TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA**

**616.852,76 €**

El presupuesto general de las obras asciende a la cantidad de SETECIENTOS CUARENTA Y SÉIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UN EUROS Y OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (746.391,84€).

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



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE NUEVA LUDOTECA Y ACONDICIONAMIENTO DE  
PABELLÓN EN CENTRO DE CONVIVENCIA MAYORES "SAN JUAN DE MOZARRIFAR"**

**EMPLAZAMIENTO: PLAZA DE ESPAÑA Nº1. BARRIO DE SAN JUAN DE MOZARRIFAR.  
ZARAGOZA**

**PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA**



Vista general desde Plaza España



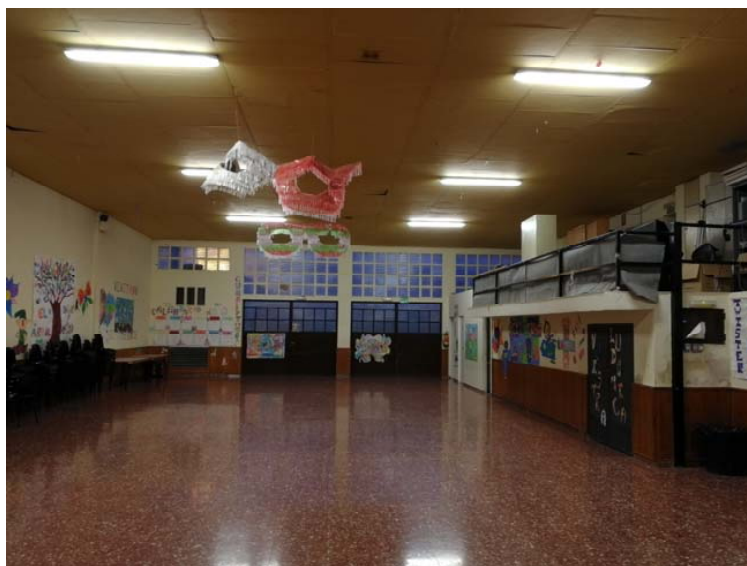
Fachada C/ San Roque



Fachada Plaza España



Fachada c/ Francisco Moreno



Vista interior sala multiusos hacia c/ San Roque



Vista interior sala multiusos hacia c/ Francisco Moreno



Vista interior de la sala multiusos desde el altillo



Vista del patio entre el pabellón y la c/ San Roque



Vista detalle estado fachada planta baja edificio Centro Cívico



Vista detalle estado fachada planta baja Pabellón



Vista detalle cubierta pabellón encuentro con fachada Centro Cívico



Vista del estado de la estructura metálica de la cubierta del pabellón



Detalle del estado de la estructura de cubierta del Pabellón



Vista estado de la estructura de cubierta del Centro Cívico



Vista de la sala de lectura en planta baja del Centro Cívico



Vista interior de la sala destinada a ludoteca