

PROYECTO Bº Y DE EJECUCIÓN

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PERDIGUERA

OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO Y AMPLIACIÓN DE LOCAL DE ASOCIACIONES
EMPLAZAMIENTO: CALLE EL PASO Nº35 DE PERDIGUERA (ZARAGOZA)



PELAYO HEREDIA LEDESMA - CARLOS GASCO LAGUNAS

A R Q U I T E C T O S

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ARAGÓN | Demarcación de ZARAGOZA.
VISADO Normal con fecha 12/07/2022. Número de expediente/fase ZA2022002988400

Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en coaa.e-gestion.es/validacion.aspx con CSV: EVehyvce5mk20712202271122



INDICE GENERAL

* MEMORIA

1.-	TITULAR DEL ENCARGO.....	1
2.-	AGENTES.....	1
3.-	OBJETO.....	1
4.-	ANTECEDENTES.....	2
5.-	DESCRIPCION DEL EDIFICIO.....	3
6.-	CONDICIONANTES URBANISTICOS.....	4
7.-	DISTRIBUCION PREVISTA.....	4
8.-	DESCRIPCIÓN OBRAS PROYECTADAS.....	5
9.-	SUPERFICIES.....	6
10.-	PRESUPUESTOS.....	7
11.-	RELACION DE PLANOS.....	10

* ANEXOS A LA MEMORIA

- * CPLTO. ELIMINACION BARRERAS ARQUITECTONICAS
- * JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO MEMORIA CTE
- * PLAN DE CONTROL
- * INFORMACION FOTOGRÁFICA
- * ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD
- * PLIEGO DE CONDICIONES
- * ESTUDIO GESTIÓN DE RESIDUOS

* MEDICIONES-PRESUPUESTO

- * CUADRO DE PRECIOS N° 1 Y n° 2
- * PRECIOS DESCOMPUESTOS
- * MEDICIONES-PRESUPUESTO



PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN.- OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO PARCIAL - EDIFICIO MUNICIPAL DESTINADO A LOCAL DE ASOCIACIONES EN PERDIGUERA (ZARAGOZA).

MEMORIA



MEMORIA DESCRIPTIVA

INDICE

* **MEMORIA**

1.-	TITULAR DEL ENCARGO.....	1
2.-	AGENTES.....	1
3.-	OBJETO.....	1
4.-	ANTECEDENTES.....	2
5.-	DESCRIPCION DEL EDIFICIO.....	2
6.-	CONDICIONANTES URBANISTICOS.....	3
7.-	DISTRIBUCION PREVISTA.....	3
8.-	DESCRIPCIÓN OBRAS PREVISTAS.....	4
9.-	SUPERFICIES.....	5
10.-	PRESUPUESTOS.....	6



MEMORIA

1.- TITULAR DEL ENCARGO

El presente documento se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Perdiguera, con CIF: P-5020700J y con domicilio a efectos de notificaciones en Plaza de España nº 1 de Perdiguera 50.161 (Zaragoza).

2.- AGENTES

Los agentes de la edificación previstos para la actuación propuesta serán:

Promotor.- EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PERDIGUERA

Arquitectos.- D. Pelayo Heredia Ledesma y D. Carlos Gasco Lagunas, Arquitectos colegiados nº 5084 y 3317 respectivamente, con despacho profesional en la calle Reconquista nº 3 - 4ª planta, 50.001 Zaragoza y número de teléfono 976 29 63 24.

3.- OBJETO

Tiene por objeto el presente Proyecto Básico y de Ejecución, la definición de las obras de Acondicionamiento parcial de una parte del edificio municipal, sito en la calle El Paso nº 35 de la localidad de Perdiguera para ampliar el local disponible para la asociación de amas de casa y las diversas asociaciones existentes en la localidad.



El Excmo. Ayuntamiento de la localidad, desea realizar las obras a través de las ayudas LEADER para la realización de operaciones conforme a las estrategias de desarrollo local LEADER en el marco del Programa de Desarrollo Rural para Aragón.

4.- ANTECEDENTES

La edificación existente adquirida por el Ayuntamiento en el año 2014 estaba destinada a almacén y posee aproximadamente 588 m² construidos en dos plantas (294 m² en cada planta). La parcela donde se ubica posee, según catastro, una superficie de 1.871 m². Antiguamente también existía una edificación destinada a vivienda de 3 alturas (PB + 2), que a tenor del mal estado que presentaba fue demolida, tras la mencionada adquisición municipal, para eliminar el peligro existente sobre la vía pública.

Con cargo al DPZ Plus 2018 se acondicionó parcialmente la planta baja del edificio para la instalación de un Velatorio Municipal. Con cargo al DPZ Plus 2020 se pusieron en uso otros 100 m² más de la planta baja para local de Asociaciones.

Ante la buena acogida vecinal que ha tenido dicha iniciativa municipal, así como su uso por las amas de casa, la Corporación, con buen criterio, plantea la ampliación de dicho local de asociaciones mediante la habilitación del resto de la planta baja del edificio y una parte de la planta primera.

5.- DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

La edificación está construida, al modo tradicional, con muros de piedra de mampostería desconcertada, jaharrados posteriormente con mortero de cal. Los huecos en la mayoría de los casos poseen carpintería de madera, y alguno de ellos todavía conserva rejas de hierro en haces exteriores.

El almacén tiene un alero con canetes de ladrillo realizados mediante aproximación de hiladas, así como una cornisa de esquinillas. La cubierta es de teja cerámica curva de tipo árabe y aunque fue retejada hace algunos años por el Ayuntamiento, ya presenta humedades y oquedades interiores, que comienzan a solicitar una intervención mayor sobre los tejados.

La estructura está realizada con grandes pilares de ladrillo y forjados de rollizos de madera con revoltones. La edificación cuenta con suministro de agua potable y servicio de energía eléctrica. También dispone de una amplia zona de aparcamiento al servicio de esta área, en la parte trasera de la parcela.



6.-CONDICIONES URBANÍSTICOS

Perdiguera aprobó hace pocos años su Planeamiento General (finales de 2013), este clasifica la parcela sita en la Calle Paso 35 como Suelo Urbano Consolidado, y la zonifica como Manzana Cerrada Residencial R-2.

Dentro de esta zonificación no está contemplado expresamente el Uso de equipamiento. Ahora bien no parece que se genere ningún problema al integrar los usos dotacionales o de servicios en las áreas residenciales. No obstante, se encuentra en tramitación una pequeña modificación del Plan General, que flexibiliza los usos comerciales compatibles con el residencial, admitiendo con carácter general los equipamientos, entre ellos, el velatorio municipal, el local acondicionado para las asociaciones y cualquier otro relativo a prestar un servicio apropiado, de carácter general al municipio a través de su vecindario.

7.- DISTRIBUCION PREVISTA

La Corporación desea realizar el acondicionamiento de la última de las crujiás de la planta baja, todavía sin habilitar y dos crujiás en la planta primera comunicadas con esta zona a través de una escalera. Así las dos primeras crujiás de la planta superior de almacén se podrán destinar a espacio diáfano, disponible al servicio de las asociaciones para la realización de las distintas actividades de las mismas.

Por ello se desea acondicionar aproximadamente 140 m² (40m² en Planta Baja y 100 m² de Planta Primera) quedando las últimas tres crujiás de la planta primera por acondicionar para una próxima intervención.

Tal como ya se ha indicado, se pretende dotar al municipio de un espacio diáfano al servicio del local de las distintas asociaciones de la localidad, si bien a priori uno de los usuarios principales será la Asociación de Amas de Casa, que realiza distintas actividades en las que necesita el citado espacio diáfano, que se pretende habilitar.

El acceso principal peatonal se producirá bien desde la plaza a través del local de las asociaciones, o bien por el acceso existente de la Calle del Molino, en la trasera de la edificación, actualmente se utiliza una gran parte del solar como aparcamiento municipal.

El local ya cuenta, en planta baja, con una dotación mínima de aseos sanitarios, independizando sexos y estando los mismos adaptados para minusválidos. (Ejecutados en la 1ª Fase con cargo al DPZ Plus 2020)

Para la correcta rehabilitación parcial del edificio, se redacta el presente proyecto, que define las obras e instalaciones necesarias para su funcionamiento y adecuación normativa, determinando las dimensiones,



distribuciones, materiales y texturas formales, más adecuadas, de manera que no se distorsione la imagen actual de la construcción tradicional del almacén y del velatorio existente.

De acuerdo a la ley 11/2014 de prevención y protección ambiental de Aragón, se estima que no resulta precisa la tramitación de una licencia ambiental de actividad clasificada, pudiendo asimilarse el uso de local para las asociaciones al de una oficina (epígrafe d)5.) o al de un centro de enseñanza (epígrafe d)4.) o incluso un centro de día (epígrafe d)3.) del Anexo V de la citada legislación.

No será necesario considerar ningún tipo de actuación en la urbanización, habida cuenta la trasera del almacén fue acondicionada como aparcamiento y la plaza sita en el frente de la edificación también se encuentra urbanizada y ajardinada.

8-DESCRIPCIÓN DE OBRAS A REALIZAR.

Las actuaciones necesarias para conseguir habilitar, aunque parcialmente estos espacios al público, definidas en este proyecto y en su presupuesto detallado, son las siguientes:

- .- Demoliciones previas en soleras de hormigón y encachados, con un espesor de 30 cms. Demolición de escalera existente para sustituirla por el nuevo trazado previsto, Incluyendo recortes de juntas, cargas y transportes de escombros a vertedero.
- .- Soleras de hormigón nivelando las diferencias de cotas existentes y preparación para solado, mediante pavimento de gres porcelánico, recibido con mortero de cemento.
- .- Consolidación de elementos pendientes, llaves en muros, arriostramientos y refuerzos en forjados, localizadas según determine la Dirección Facultativa.
- .- En el techo de la planta primera, son apreciables las humedades existentes que implican la necesidad de algunas labores de mantenimiento, sobre las cubiertas. La renovación del tablero de cubierta se acometerá en otra actuación por falta de consignación presupuestaria.
- .- Demolición de solado y cañizo en forjado techo baja, incluso posterior limpieza, lijado y tratamiento antixilófagos de los rollizos del forjado, posterior entrevigados con placas de cartón yeso y aislamiento.



.- Trasdosados de Fachadas interiores con aislamientos sobre las paredes existentes y guarnecidos en tabiques y zonas vistas.

.- Realización de nueva escalera, según diseño previsto, con losa y peldañado de hormigón visto en 15 cms. de espesor, incluso armaduras, encofrado y desencofrado.

.- Desmonte y sustitución de Carpinterías Exteriores acordes a las existentes en el edificio, incluso vidrios adecuados y reparación de jambas.

.- En instalaciones: Electricidad e iluminación acorde a la distribución. Calefacción y Climatización, mediante bomba de calor. Incluso ayudas de albañilería.

.- Pintura general en zonas afectadas por las obras. Trabajos necesarios para las específicas ayudas de albañilería y gremios de instalaciones.

.- Realización de foso de ascensor y realización del tiro del mismo, previendo la instalación en una fase posterior.

.- Adopción de las necesarias medidas de seguridad y salud y medios auxiliares, para la correcta realización de las obras así como la retirada y gestión de los residuos a vertedero autorizado.

9.- SUPERFICIES

SUPERFICIES UTILES.

PLANTA BAJA

Vestíbulo.....	18,24 m ²
Hueco ascensor.....	2,79 m ²
Instalaciones.....	3,07 m ²
Escalera.....	3,70 m ²
Distribuidor.....	3,71 m ²
<u>TOTAL UTIL PLANTA BAJA.....</u>	<u>31,51 m²</u>



PLANTA PRIMERA

Escalera..... 3,43 m²
Hueco ascensor..... 2,79 m²
Espacio diáfano..... 89,32 m²

TOTAL UTILES..... 95,54 m²

SUPERFICIES CONSTRUIDAS, AFECTADAS.

PLANTA BAJA..... 43,83 m²
PLANTA PRIMERA..... 123,27 m²

TOTAL SUPERFICIE AFECTADA..... 167,10 m²

10.- PRESUPUESTOS

	Total Euros	Unitario Euros/m ²
Ejecución material	48.999,77 €	293,24 €/m ²
Contrata	58.309,73 €	348,96 €/m ²
Total con IVA	70.554,77 €	422,24 €/m ²

ZARAGOZA para PERDIGUERA, JULIO DE 2022

PELAYO HEREDIA LEDESMA - CARLOS GASCO LAGUNAS
A R Q U I T E C T O S

