



**PR. DE REFORMA DE LA ANTIGUA
CASA DE MAESTROS PARA TIENDA Y ALMACEN
C/ POSADA N° 9 – JAULIN- ZGZ**

AYTO. DE JAULIN

Promotor

Mariano Romeo Sus

Arquitecto.

Junio - 2009

DOCUMENTACION ESCRITA:

1.- MEMORIA

- 1.1.- Propietario-Promotor.
- 1.2.- Autor del Proyecto.
- 1.3.- Objeto del Proyecto de Reforma.
- 1.4.- Situación y Localización. Accesos.

2.- CONDICIONES URBANISTICAS.

3.- DESCRIPCION DE LA REFORMA.

4.- CUADRO DE SUPERFICES.

5.- MEMORIA CONSTRUCTIVA.

- 5.1.- Actuaciones Previas.
- 5.2.- Cimentación y Estructura.
- 5.3.- Albañilería.
- 5.4.- Revestimientos
- 5.5.- Instalación Eléctrica.
- 5.6.- Instalación Fontanería.
- 5.7.- Carpintería
- 5.8.- Cerrajería.
- 5.9.- Pinturas.

6.- PRESUPUESTO DE LA OBRA.

ANEXO A MEMORIA.

- A-1.- C.T.E. - Seguridad en el Incendio
- A-2.- C.T.E. – Seguridad Estructural
- A-3.- Condiciones Hormigón EHE – 98
- A-4.- C.T.E. – Seguridad de Uso.
- A-5.- C.T.E.-. Salubridad
- A-6.- C.T.E.-. Ahorro Energético.
- A-7.- C.T.E. – DB-HR-88
- A-8.- Gestión de Residuos Urbanos.

PRESUPUESTO Y MEDICIONES.

ESTUDIO BASICO DE SEGURIDAD Y SALUD.

A) - MEMORIA JUSTIFICATIVA:

1.- INTRODUCCION.

1.1. - OBJETO DEL PROYECTO.

El objeto del Proyecto de Reforma de antigua Casa de los Maestros para su transformación en Tienda y Almacén, es describir las actuaciones a realizar para conseguir un espacio diáfano en la pl. baja para tienda y en destinar la planta primera a almacén.

La presente memoria describe resumidamente las obras de Reforma de la Antigua Casa de los Maestros, situada en la C/Posada nº 9 de la localidad de Jaulín en la provincia de Zaragoza.

La totalidad del edificio se encuentra en un estado precario debido a su falta de uso desde más de hace diez años, y con unos materiales e instalaciones de más de 40 años de antigüedad.

Se proyecta una actuación estructural parcial, para modificar el forjado techo de la pl. baja y reformar los pilares de ladrillo macizo del edificio. El resto de elementos, como muros de carga perimetrales y cimentaciones, permanecen en principio sin modificación.

- El programa del edificio reformado es el siguiente como sigue:

Planta Baja, con Zaguán y Escalera, Tienda, Aseo con salida al patio posterior.

Planta Primera, con Rellano, Pasillo-Distribuidor, Cinco Almacenes y un Cuarto de Baño.

El proyecto se completa con los siguientes documentos: Memoria, Anexos a Memoria y Documentación Gráfica.

1.2.- AUTOR DEL PROYECTO.

El autor del Proyecto de Reforma de la Antigua Casa de los Maestros para Tienda y Almacén es el Arquitecto D. Mariano Romeo Sus, colegiado 2804, en la Delegación de Zaragoza, del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, con domicilio profesional en Zaragoza.

1.3.- PROPIETARIO-PROMOTOR.

El promotor y autor del encargo de la presente Memoria Valorada es D. Jesús Ortilles Lobera, en calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Jaulín. La antigua Casa de los Maestros es de propiedad municipal y se encuentra en la C/ Posadas, junto al parque municipal y la balsa, dentro del centro urbano del núcleo de Jaulín.

1.4.- EMPLAZAMIENTO Y SOLAR.

El Edificio objeto de este proyecto, se encuentra situada en el nº 9, de la C/ Posada, de Jaulín, en la provincia de Zaragoza.. Se indica gráficamente en el plano 1 del presente proyecto, así como su entorno más próximo y su orientación.

La localidad de Jaulín se encuentra situada en la carretera de Zaragoza a Valencia, lado izdo. sentido hacia Valencia, a unos 30 Km. de la capital, Zaragoza.

2.- CONDICIONES URBANISTICAS.

El municipio de Jaulín posee un nuevo Plan General de Ordenación Urbana aprobado parcialmente.

- El edificio no se encuentra catalogado como de Interés alguno.
- Se encuentra dentro de suelo Urbano y en zonificación “Casco Antiguo”.
- Superficie del Solar: 137 m² según catastro.
- Parcela mínima: no se fija al estar incluida en el casco antiguo.
- La altura máxima en dicha zona es de B+2, con una altura de 10 según el PGOU.
- Se proyectan P. Baja + 1 Alzada, con 6,00 de altura media.
- Ocupación: No se fija ocupación, la resultante de la aplicación de la edific. Y los fondos edificables.
- Edificabilidad: < 3 m²/m². 411 189,85 m²
- Fondo edificable: 14 m. a lindero posterior. Fondo parcela 13,60 m.
 - La parcela da a dos calles.
- El Edificio cuenta con todos los servicios municipales de Red de Abastecimiento de agua, Red de energía eléctrica, Red de vertido y Urbanización exterior.
- Alineación y Vuelos: La existente en la edificación. No se proyectan vuelos.
- Tratamiento exterior: Mantenimiento de la tipología existente, con fachadas con revestimiento continuo en tonos suaves, carpintería metálica de aluminio lacado, cubierta a un agua en la nueva ampliación.

3.- DESCRIPCION DE LA REFORMA.

La edificación está sin habitar desde hace más de diez años, estando ocupada con anterioridad con la farmacia de municipio en la Pl. baja. En el reconocimiento visual que se realizó en Septiembre de 2008, observando que los forjados presentan un cierto hundimiento y realizando una serie de catas para comprobar la necesidad de reforzar o sustituir el forjado de madera, humedades en el perímetro del edificio, instalaciones obsoletas y otras patologías.

Es deseo del Consistorio recuperar la antigua Casa de Maestros, para acondicionarla como local comercial en la Pl. Baja y la planta superior como almacén. Para ello se han iniciado los trabajos de rehabilitación de la cubierta, eliminación de carpintería exterior y demolición de la antigua distribución que existía en la Pl. Primera dejando las vigas de madera vistas en su interior.

En estos momentos, en el municipio de Jaulín, no existe un comercio de venta de productos de primera necesidad, al haber cerrado recientemente el existente. Con esta reforma, el Ayuntamiento desea rehabilitar la antigua Casa de Maestros para la implantación de un comercio en la Pl. Baja y la creación de uno o dos puestos de trabajo en la localidad. Disponer de un comercio de primera necesidad semejante a aquellas tiendas de ultramarinos donde uno podía encontrar pan, conservas, productos lácteos, embutidos, productos de limpieza y aseo...proporcionaría una estabilidad a la población reduciendo en gran medida los desplazamientos para comprar en otros municipios cercanos.

Para ello se ha comenzado la reforma integral del edificio al estar por un lado en un estado bastante precario y con las instalaciones bastante obsoletas. Se han realizado una serie de actuaciones previas como derribo de falsos techos, tabiquerías, carpinterías, instalaciones eléctricas y de saneamiento, permitiendo comprobar el verdadero estado de los muros y de los pilares para proceder a la rehabilitación de su interior.

4.- CUADRO DE SUPERFICIES Y VOLUMENES.

4.1.- SUPERFICIES CONSTRUIDAS Y UTILES.

SUPERFICIES CONSTRUIDAS. No hay superficies const^a. bajo rasante.

P.BAJA	Tienda	100,24 m ² .
P. PRIMERA	Almacén.....	<u>89,61 m².</u>
Total Superf. Construida (Sobre Rasante)		189,85 m ² .

La superficie de la zona reformada y ampliada es de: "Ciento ochenta y nueve metros cuadrados y ochenta y cinco decímetros cuadrados.

SUPERFICIES UTILES ZONA REFORMA

P. BAJA	Tienda	53,07 m ² .
	Entrada	2,14 m ² .
	Vestíbulo	4,06 m ² .
	Aseo	3,88 m ² .
	Zaguán.....	7,93 m ² .
	Pasillo	4,03 m ² .
	Escalera	1,52 m ² .
Total Superf. Util.....		76,63 m².
	Patio tienda.....	12,34 m ² .
	Patio	20,71 m ² .

P. PRIMERA	Almacén nº1.....	16,04 m ² .
	Almacén nº 2.....	6,56 m ² .
	Almacén nº 3.....	9,22 m ² .
	Almacén nº 4.....	10,14 m ² .
	Almacén nº 5.....	6,12 m ² .
	Baño	4,25 m ² .
	Distribuidor	7,37 m ² .
	Escalera	5,78 m ² .
	Rellano	2,25 m ² .
Total Superf. Util.....		67,73 m². *

En Resumen: Total Superficie Util Edificio **144,36 m².** *

* La Superficie Util Sobre Rasante, cubierta, del edificio es de: "Ciento cuarenta y cuatro cuadrados y treinta y seis decímetros cuadrados".

4.2. VOLUMENES Y ALTURAS DEL EDIFICIO.

El volumen ocupado por la edificación, en el que se incluyen los espacios bajo faldones de la cubierta de P. Baja, es de: Volumen Total del edificio es 1.228 m³,

La altura desde la rasante en fachada, hasta el punto más alto de la cumbre, es de 7,90 metros, medidos en el punto medio de la fachada a calle. La altura a cara baja de alero, en el punto medio de la parcela es de 6,00 metros.

5.- MEMORIA CONSTRUCTIVA.

Antes de comenzar los trabajos, se aprobara el proyecto de obras por parte del Pleno Municipal y se realizara la contratación de los trabajos de forma completa o por fases independientes que puedan entregarse al uso como una fase completa, comunicándose su contratación e inicio de obras a la Dirección Facultativa, para dar el comienzo de las obras.

Dado que el edificio se encuentra construido y en uso, solo se realizarán las demoliciones necesarias para la reforma y consolidación del edificio. Todas las operaciones se realizaran por medios manuales, con el cuidado necesario para no dañar los elementos estructurales existentes.

5.1. CIMENTACIÓN

Dadas las dimensiones del edificio, la cimentación del edificio es una zapata corrida situada debajo del muro de carga que es la fachada y los pilares de ladrillo macizo existentes en el vano central. Para reforzar está cimentación se ejecutará un zuncho corrido junto al muro de 30x30, así como una zapata de refuerzo al pilar sobre la que apoyaremos los perfiles metálicos que le refuerzan. Sobre el terreno se colocará una capa de grava con un film antihumedad, y la solera de 15 cm de HA-25 N/mm², con mallazo de 15x15 x5 mm.

5.2. ESTRUCTURAS.

El edificio posee una estructura mixta formada por el muro de carga de la fachada con un espesor de 50 cm, y el vano central formado por un pórtico de ladrillo macizo. Para la estructura del forjado intermedio se proyecta una jácena de madera existente y el forjado de vigas de madera visto, colocando un fleje de nervometal, con una capa de hormigón aligerado con arlita de un espesor de 10 cm.

La cubierta del Aseo se realizará con un forjado unidireccional de viguetas resistentes y bovedilla de hormigón o perfil metálico IPN-100 con machihembrado cerámico con capa de compresión de hormigón de 5 cm. de espesor, armado con mallazo electrosoldado de $\varnothing 5$ mm. 20x20 cm., para la formación de los tableros de cubierta, con una capa de mortero de nivelación y la teja árabe.

En los encuentros con los muros de carga, se disponen zunchos de hormigón armado, según se especifica en los planos de proyecto.

En la apertura de huecos, se colocará un doble cargadero con DOS viguetas autorresistentes de 18 cm. iguales, con entregas a las fábricas de al menos 20 cm.

5.3. CUBIERTAS.

La cubierta del aseo es a un agua, sobre el forjado inclinado que forman la pendiente del faldón.

El Faldón de la cubierta está realizado con un forjado unidireccional, capa de nivelación de mortero de 3 cm. de espesor y cobertura de teja cerámica árabe.

5.4. ALBAÑILERIA.

En la ejecución de las obras realizadas, se utilizó únicamente piezas de ladrillo cerámico de 1ª calidad, de dimensiones normalizadas y de casas reconocidas; en el caso de refuerzo ó arqueta, bajo cota terreno, se utilizará ladrillo “gero” de hormigón.

El cerramiento del aseo se ejecutará con bloque de Termoarcilla de 19 cm enfoscado por su lado exterior y trabando el muro con la fachada del edificio o el muro de cerramiento. Se colocará refuerzos metálicos en las esquinas del cerramiento y zuncho de cierre en su coronación para apoyo del forjado de la cubierta.

La separación del local y el almacén con las zonas comunes se realizan con ladrillo gero cerámico de ½ pie de espesor. Las distribuciones interiores son mediante tabique de ladrillo cerámico hueco doble de 7 cm. y enlucidos de 1 cm. mínimo, para un espesor total de 9 cm. En el caso de ir alicatados, este espesor aumenta en 1 cm. en cada cara, ya que se tomarán con mortero cola, con un espesor total de 10 cm. ó 11 cm., según estén alicatados a una ó a las dos caras.

Debido al estado de los paramentos, se proyecta un trasdosado semidirecto de pladur en todo el perímetro del edificio colocado con perfiles metálicos y aislamiento en su interior.

Las ayudas de albañilería a gremios, se ejecutarán siguiendo las directrices de los oficiales correspondientes, pero siempre con la aceptación de la dirección facultativa.

5.5. REVESTIMIENTOS, SOLADOS Y ALICATADOS.

ENFOSCADOS: Los paramentos exteriores del edificio se repicarán hasta recuperar la piedra y rejuntar con mortero bastardo de cal, siguiendo la tradición existente en el municipio. Dentro del patio interior, se enfoscara los paramentos con mortero de C.P. dosificación 1:4, para regularizar y trabar los cajeados en muros de carga.

ENLUCIDOS: Los paramentos verticales están guarnecidos y enlucidos de yeso a buena vista, con un espesor medio de 1 cm. por ambas caras.

SOLADOS DE GRES: En la zonas comunes, Local Comercial de la Pl. baja se colocan baldosas de grés de 1ª calidad tomadas con mortero cola, en los cuartos de baño y en cocina con acabado superior antideslizante.

ALICATADOS: En cuarto de baño.

FALSOS TECHOS: Se disponen en Entrada-Vestíbulo, y en el cuarto de Baño, mediante la instalación de planchas lisas de escayola, cogidas a los forjados mediante tirantes metálicos ó de madera.

5.6. CARPINTERIA Y VIDRIERIA.

PUERTAS INTERIORES: Las puertas interiores son de madera maciza, del tipo de cuarterones y llevan el correspondiente sello de calidad que regula la utilización de las puertas planas.

El espesor de las hojas interiores es igual a 35 mm. En estancias es de una anchura de 72,5 cm.

PUERTAS EXTERIORES: La puerta de entrada es de aluminio lacado en color oscuro con cerradura con resbalón y tres puntos de seguridad. Las patillas de anclaje son de hierro galvanizado, practicable interiormente mediante manilla y exteriormente mediante llavín.

CARPINTERIA EXTERIOR: La carpintería exterior es aluminio lacada en color oscuro y esta bien sellada a obra, mediante cordón continuo de silicona. Las ventanas son del tipo abatible, de 1 y 2 hojas, con vidrio doble "Climalit", del tipo 4+8+4 mm.

VIDRIERIA. En los acristalamientos exteriores, se empleo vidrio doble tipo "Climalit", con dos hojas de 4 mm. y cámara de 8 mm. sellado todo el elemento a la carpintería, mediante cordón de silicona ó bandas de neopreno.

5.7. FONTANERIA Y APARATOS SANITARIOS.

La instalación de fontanería del edificio es totalmente obsoleta, siendo necesario su eliminación e instalación de una nueva con tubería de polietileno en rollos, empotrada en los paramentos, con la holgura para su dilatación y con los diámetros que se indican en planos, cumpliendo la normativa vigente y utilizando en toda la obra el mismo material, para así evitar los deterioros en las juntas y los pares galvánicos que arruinen la instalación.

Se coloca una llave general de corte al comienzo de la instalación, contador de medida, válvula de retención, llaves de corte en cada uno de los aparatos y llave general de corte en cada cuarto húmedo. No es necesario el aislamiento de las conducciones de agua caliente, debido a que discurren por estancias calefactadas.

Los aparatos son de porcelana vitrificada de 1ª calidad, de casas reconocidas, con griferías monomando de acero inoxidable, igualmente de 1ª calidad, en modelos y colores y a elegir por la propiedad incluyendo todos los elementos necesarios para el correcto funcionamiento de los aparatos.

La producción de A.C.S. es a través de un termo-acumulador eléctrico de 50 l a instalado en el Aseo para ser sustituida cuando se instale la futura caldera mixta.

5.8. INSTALACION DE ELECTRICIDAD.

Se comprobó la instalación existente en el edificio, mecanismos, C.G.P. y otros elementos que ahora se describen.

ACOMETIDA: Existe una acometida para el edificio que se puede aprovechar para el nuevo uso del mismo.

CUADRO DE PROTECCION: La instalación eléctrica en el interior se divide en dos cuadros de protección, uno para pl. baja y otro para pl. primera. El cuadro de protección de PVC empotrado va equipado con interruptores automáticos magnetotérmicos y un interruptor automático diferencial de alta sensibilidad, para la protección general contra defectos a tierra. Este interruptor diferencial será de 25 amperios, con una sensibilidad de 30 ma.

LINEAS: Desde el Cuadro General de Distribución parten las líneas que alimentan los distintos puntos de consumo. Esta instalación va empotrada en la tabiquería, bajo tubo flexible de 13 mm. hasta las cajas de derivación y registro.

El Cuadro de Protección de la pl. Baja, constará de cinco circuitos, uno para alumbrado, otro para fuerza, otro para emergencias, otro para Bomba de Calor y otro de Reserva.

El Cuadro de Protección de la Pl. Primera, consta de cuatro circuitos, uno para alumbrado, otro para fuerza, otro para emergencias, y otro de Reserva. Los circuitos irán protegidos en el cuadro de mando y protección por los correspondientes PIAS. de 25 A/6 mm² para la bomba de calor y de 16 A. los restantes.

MECANISMOS: Los interruptores y conmutadores son de corte unipolar, de 10 A. y estarán situados a 1,10 m. del pavimento

Las bases de enchufes de 10/16 y 25 A. van empotradas en la tabiquería, en caja aislante, con bornes para conexión de conductores de fase, neutro y protección. Están situados a 20 cm. del suelo, excepto en los que se sitúan a 1,10 m.

RED EQUIPOTENCIAL: Se conectan todas las partes metálicas (cerrajería y tuberías) y las masas de los aparatos sanitarios, al circuito de tierra, para una tensión nominal de 500 voltios y una sección de 2,5 mm., bajo tubo flexible.

RED DE PUESTA A TIERRA: El conjunto del edificio dispone de una red de puesta a tierra que se conecta con la instalación de los enchufes eléctricos que dispongan de conexión a tierra y con la red de equipotencialidad.

POTENCIA INSTALADA: Debido a las dimensiones del edificio, para el uso de comercio y almacén y según las especificaciones del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, posee un grado de electrificación Medio, con una demanda de potencia máxima instalada de 8.800 w. (5,5 +3,3 kw)

5.9. PINTURAS Y BARNICES.

En INTERIORES:

Los paramentos horizontales y verticales, están terminados con pintura al temple liso, en colores claros, terminado con dos manos de plástico, con el fin de obtener unas superficies lavables, de fácil mantenimiento.

La cerrajería de hierro se pinta con esmalte sintético de aspecto mate y acabado liso, con una imprimación del soporte con pintura de minio anticorrosiva, realizada en taller.

En las carpinterías interiores de madera maciza, se aplica una mano de protección y dos manos de barniz tipo “Xilanoble” de terminación, ó cualquier otro de similares características.

Sobre el forjado de vigas de madera, se aplicará un barniz ignífugo al agua.

En EXTERIORES:

En la fachada interior enfoscada y la separación entre patios se empleará una pintura acrílica para exteriores transpirable, con una mano de imprimación y dos de fondo.

6. PRESUPUESTO DE LAS OBRAS.

El Presupuesto desglosado de las obras anteriormente descritas, asciende a:

PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL.....	73.730,83 €
9 % GASTOS GENERALES.....	9.585,01 €
6 % BENEFICIO INDUSTRIAL.....	4.423,85 €

PRESUPUESTO DE CONTRATA	87.739,69 €
16 % I.V.A.	14.038,35 €

IMPORTE TOTAL DE LAS OBRAS.....	101.778,04 €

Asciende el IMPORTE FINAL DE LA OBRA PROYECTADA a la cantidad de:
"CIEN UN MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON CUATRO CENTIMOS".

ANEXOS A MEMORIA: A continuación se adjuntan los Anexos necesarios para el cumplimiento de la Normativa vigente.

En Zaragoza, a 1 de Junio de 2009.

Mariano Romeo Sus
Arquitecto.

ANEXO:

- A-1.- C.T.E. - Seguridad en el Incendio
- A-2.- C.T.E. – Seguridad Estructural
- A-3.- Condiciones Hormigón EHE – 98
- A-4.- C.T.E. – Seguridad de Uso.
- A-5.- C.T.E.-. Salubridad
- A-6.- C.T.E.-. Ahorro Energético.
- A-7.- C.T.E. – DB-HR-88
- A-8.- Gestión de Residuos Urbanos.