

**1. INDICE**

1.	INDICE.....	1
2.	MEMORIA DESCRIPTIVA.....	2
2.1	AGENTES .....	2
2.1.1	Objeto del Proyecto .....	2
2.1.2	Antecedentes administrativos.....	2
2.1.3	Encargo.....	2
2.1.4	Emplazamiento .....	2
2.1.5	Autores del Proyecto.....	2
2.2	INFORMACIÓN PREVIA .....	3
2.2.1	Datos emplazamiento y entorno .....	3
2.2.2	Datos del edificio.....	3
2.2.3	Marco legal .....	4
2.3	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO .....	5
2.3.1	Programa de necesidades .....	5
2.3.2	En cuanto a los condicionantes del estado actual, del entorno y del propio emplazamiento .....	6
2.3.3	Intervención propuesta .....	11
2.3.4	Cuadro superficies útiles y construidas .....	14
3.	MEMORIA CONSTRUCTIVA .....	15
3.1	TRABAJOS PREVIOS .....	15
3.1.1	Despeje y retirada de los muebles y maquinaria.....	15
3.1.2	Movimiento de tierras y demoliciones.....	15
3.2	SISTEMA ESTRUCTURAL.....	15
3.2.1	Cimentaciones .....	15
3.2.2	Estructuras.....	15
3.3	SISTEMA ENVOLVENTE .....	16
3.3.1	Fachadas .....	16
3.3.2	Cubiertas.....	16
3.4	SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES .....	17
3.5	SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN INTERIOR Y ACABADOS.....	17
3.5.1	Particiones interiores .....	17
3.5.2	Revestimientos .....	17
4.	CUMPLIMIENTO DE LA CTE.....	18
5.	RESUMEN DEL PRESUPUESTO .....	18
6.	CONCLUSIÓN .....	18

## 2. MEMORIA DESCRIPTIVA

---

### 2.1 AGENTES

---

#### 2.1.1 Objeto del Proyecto

El objeto del Proyecto es la “REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE LA ANTIGUA IMPRENTA BLASCO”

El proyecto se refiere a una obra completa, es decir, susceptible de ser entregada para su puesta en servicio, por tanto comprende todos y cada uno de los elementos que son precisos para su correcta utilización.

#### 2.1.2 Antecedentes administrativos

Los pliegos de cláusulas administrativas y técnicas para la contratación de los trabajos de consultoría y asistencia técnica para la “Redacción del Proyecto de Rehabilitación de la Antigua Imprenta Blasco” fueron aprobados por resolución del Teniente de Alcalde Delegado del Área de Urbanismo y Arquitectura-Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 12 de enero de 2006 aprobándose simultáneamente el expediente de contratación y la autorización del gasto, y adjudicándose posteriormente mediante resolución del citado órgano en fecha 8 de junio de 2006.

#### 2.1.3 Encargo

El presente Proyecto de las Obras de Rehabilitación de la Antigua Imprenta Blasco se redacta por encargo de la Dirección de Servicios de Arquitectura del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza con N.I.F: P-5030300G, en base al contrato firmado el 11 de Julio de 2006.

El número del expediente del contrato es el 1.038.027/05

#### 2.1.4 Emplazamiento

El presente Proyecto se encuentra ubicado en Plaza Ecce Homo nº 8

#### 2.1.5 Autores del Proyecto

Los autores del proyecto son Javier y Sonsoles Borobio Sanchiz de **BAU S.L.** estudio de arquitectura y urbanismo.

## 2.2 INFORMACIÓN PREVIA

---

### 2.2.1 Datos emplazamiento y entorno

La Imprenta Blasco se encuentra ubicada en la plaza Ecce Homo nº8 esquina calle Paraíso, en el casco histórico de Zaragoza. Se trata de un local situado en las plantas baja y sótano -1 de un edificio construido entre medianeras y en suelo consolidado. El edificio fue construido en tres fases, hecho que queda reflejado en su estructura y volumetría.

Sus plantas alzadas estaban destinadas a viviendas, actualmente deshabitadas a excepción de dos.

La situación urbanística se presenta muy favorable para la realización de un Centro de Interpretación del Libro, debido a que se encuentra dentro de un plan de mejora del casco histórico destinado a revitalizar toda esa zona.

### 2.2.2 Datos del edificio

#### – Infraestructuras

Al estar ubicado en el Casco Antiguo de Zaragoza se encuentra abastecido de gas, agua, electricidad y todos los servicios de recogida de basuras...

#### – Climatología

Las características del clima de Zaragoza son:

Con una longitud Oeste de 0° 54', y una latitud Norte de 41° 40', altura topográfica 240 metros sobre el nivel del mar.

Las condiciones de invierno dan un 99% de las horas por encima de los -3.4 °C y un 97,5% de las horas por encima de los -2.3 °C .

Viento dominante de WNW con una velocidad media escalar de 7,5 m/s .

Grados día anuales 1377, según la norma PNE 100.001 distribuidos en: Enero 285, Febrero 221, Marzo 187, Abril 99, Mayo 26 Octubre 52, Noviembre 176, Diciembre 286

Según UNE 21.046 los grados día base 15-15 son 1150.7 distribuidos en: Enero 291.4, Febrero 210, Marzo 151.9, Abril 75, Octubre 6.2, Noviembre 162, Diciembre 254.2.

A efectos de la CTE DB-HE se clasifica como zona climática **D3**, según el apéndice.

### 2.2.3 Marco legal

La normativa que afecta al proyecto es:

- Normativa urbanística de aplicación

Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y en concreto el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior U-1.1. (3ª fase) ENTORNO PLAZA ECCE HOMO

- Normativa técnica de aplicación

Código Técnico de la Edificación Documento Básico

CTE DB-HE condiciones térmicas y ahorro de energía

CTE DB-SI seguridad en caso incendios

CTE DB-SU seguridad de utilización

- Normativa básica de la edificación: Acústica y Cubiertas.
  - Ley de ordenación de la edificación
  - Reglamento de Policías de Espectáculos públicos
  - Normativa referente a accesibilidad de personas disminuidas
- D19/99 DGA y Ordenanza municipal de supresión de barreras arquitectónicas
- Ordenanzas municipales
    - OM Edificación
    - OM Medio Ambiente
    - OM Incendios
  - Reglamento de Actividades Molestas Insalubres Nocivas y Peligrosas

## 2.3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

---

### 2.3.1 Programa de necesidades

#### Planta Baja

- Entrada / Vestíbulo incluyendo zona de mostrador-tienda y espacio para consigna y guardarropa, manteniendo en la medida de lo posible la estantería corrida original de madera.
- Biblioteca especializada abierta y en libre acceso en el paso entre la entrada y la zona diáfana.
- Zona diáfana: Sala de exposición en la que poder trazar los recorridos planteados por la Asociación de Empresarios de Artes Gráficas y la impresión digital
  - Imprenta
  - Manipulado
  - Fabricación billete
  - La impresión hoy, la impresión digital
  - Instalación eléctrica soterrada para la conexión de las máquinas y de las pantallas que muestren los procesos relacionados con la impresión.
- Zona “el papel y los sentidos”. Esta zona llevaría a “sentir el papel”, sus diferentes texturas, tipos, olores. Sería como una “biblioteca de los sentidos” (distintos olores de los libros: un libro nuevo, viejo, según su tipo de papel, su tinta, el olor del papel, pergamino, papiro...) Invitaría a oler y tocar el papel.
  - Incluirá sensores para oler los distintos tipos de tintas.
  - Esta zona podría ser abierta o cerrada.
  - Superficie aproximada 50-60 m².
  - Podría trasladarse al sótano-1 si se considera necesaria toda la planta para la exposición de las máquinas y procesos.
- Aseos

#### Planta Sótano –1

- Sala multiusos (Conferencias, exposiciones, presentaciones, cursos) 100-150 m²
- Taller didáctico, espacio para organización de actividades didácticas para grupos escolares 60-80 m². Si es posible con instalación de agua y vertidos
- Almacén de material, para almacenar, no sólo materiales fungibles de uso del centro, sino las sillas de la sala multimedia, soportes de exposiciones... 30 m²
- Cuarto de limpieza de materiales, con instalación de agua y vertidos 6-8 m²
- Despacho 10 m²
- Aseos

### 2.3.2 En cuanto a los condicionantes del estado actual, del entorno y del propio emplazamiento

#### – Desde un punto de vista social...

La imprenta Blasco abrió sus puertas en la calle Candileja en el año 1880, trasladándose a principios de la década de los años veinte a la plaza Ecce Homo.

El edificio que hoy encontramos fue edificado en tres fases y en las cuales se pueden identificar perfectamente las condiciones sociales que le rodeaban... Las dos primeras fases fueron muy seguidas y en ellas se nota las ganas de quien inicia un buen proyecto. La tercera sin embargo muestra indicios de la mala situación social que en el entorno empezaba reinar durante la guerra civil, siendo notoria ya la fama de la calle Paraíso, motivo por el cual se canceló el acceso a las viviendas situadas en esa calle rehaciendo las tipologías de viviendas de todo el conjunto para acceder desde la plaza Ecce Homo. En esta tercera fase, también se nota la influencia de la guerra con la construcción de un refugio antiaéreo que parece ser nunca llegó a utilizarse.

La imprenta Blasco cierra sus puertas en diciembre de 1999 y con ellas más de un siglo de historia de las artes gráficas en Aragón, por el mismo motivo por el cual cancelo el acceso a las viviendas de la calle Paraíso... La especial circunstancia de degradación social, residencial y comercial de esta zona.

Por todo lo expuesto, entendemos que el proyecto debe considerar la rehabilitación de la imprenta, y su adaptación a Centro de interpretación del libro y de los procesos de impresión, como un motor que arrastre, en la medida de lo posible, una actividad social y cultural, tendente a la reactivación económica del entorno.

Este nuevo foco de atracción se debe beneficiar de una arquitectura y una imagen que favorezca la relación persona-cultura, y acerque el patrimonio industrial que se proyecta poner en valor, al mayor número de personas posibles, no sólo a los visitantes interesados y especializados o al turista ávido de conocimiento, sino al vecino, al viandante y al paseante ocasional.

La asistencia técnica que se ofrece se acercará a la cuestión arquitectónica y museística del centro de interpretación, sabiendo que su formalización exterior, la distribución de sus usos internos y su relación con la calle, juegan un papel decisivo en la reactivación social del entorno.

#### – Desde un punto de vista urbano

A la hora de acometer el proyecto de Rehabilitación de la antigua Imprenta Blasco, no se puede ignorar el futuro urbanístico que se prevé en el barrio. Así, teniendo en cuenta el planeamiento propuesto en el PGOU, se ve, en la operación de ensanchamiento y apertura de una plaza en la calle Paraíso, el enfoque urbano que se pretende para esta zona: la revitalización del entrono y de la escena urbana.

Esta operación urbanística aprobada, con sus alineaciones y alturas, aportará una nueva visión al edificio, muy diferente de la que actualmente posee. Estos cambios en la trama y en las dimensiones del espacio abierto harán que aumente la luz que pueda recibir la planta baja y por ende, el sótano

del edificio, lugares en los que se proyecta la reforma. Además, esta nueva configuración, aumentará la profundidad y el desahogo visual desde el interior hacia la calle Paraíso.

Además como otra propuesta de mejora del entorno y que está muy ligada a la rehabilitación del edificio, y en consonancia con las actuaciones sobre la Escena Urbana, podría hablarse de la medianera que existe hacia la Calle Morata, sobre la cual se ha estudiado una solución transitoria. Dicha solución consistiría en un mosaico de imágenes dispuesto como fondo de las alcobas que aún se adivinan del antiguo edificio vecino a la imprenta y que sirve de claro reclamo al viandante.





## – Desde un punto de vista patrimonial

### – Arquitectónico

El edificio está protegido, calificado de Interés Ambiental (PGOU) y además, se encuentra ubicado dentro de la Delimitación del Entorno del Palacio de los Luna (Audiencia), declarado Bien de Interés Cultural (BOA nº 40 del 5 de abril del 2002)

El inmueble se edifica, en tres fases constructivas, claramente identificables.

La primera promovida por Tomás Blasco en 1921, construyéndose un edificio proyectado por el arquitecto zaragozano Teodoro Ríos Balaguer<sup>1</sup>. En este momento, se edifica la parte izquierda del edificio, correspondiente al número 8 de la plaza. Presenta planta en “L” y consta de sótano y cinco plantas (B+4) . Las plantas baja y sótano se destina a talleres y las demás plantas a viviendas. La fachada está resuelta en ladrillo cara vista, reservándose la piedra para el zócalo y la portada de ingreso al inmueble. Desde el punto de vista compositivo, es sencilla, destacando la portada neogótica realizada en piedra, en arco conopial polilobulado y decoración figurada en el tímpano en el que dos grifos sostienen un escudo heráldico. El conjunto se halla rematado por una cornisa de poco vuelo realizada en ladrillo. También es de resaltar el trabajo realizado por el célebre ceramista talaverano J. Ruiz de Luna, con las inscripciones de “Bendiga Dios el Arte” y “Luz al Mundo” y con el gran rótulo de “Imprenta de Tomás Blasco” que marca la entrada.

Como curiosidades que han quedado ahí es el tratamiento del muro que divide la trastienda de los talleres como fachada con el juego de lucernarios y tragaluces... Para dejar pasar la luz hasta sótano y cómo hoy en día están obsoletos.

La segunda fase fue llevada a cabo por Mariano Blasco en 1924, consistente en un proyecto de ampliación de los talleres y viviendas en terrenos lindantes con la calle Paraíso, redactado igualmente por Teodoro Ríos<sup>2</sup>. Se trata de una prolongación del primero, en terrenos lindantes a calle Paraíso, abriéndose un ingreso desde esta calle. Consta de sótano y tres plantas (B+2), excepto en la parte interior de la manzana, donde nos encontramos con una nave en baja y sótano cubierta mediante cerchas en forma de cuña para la entrada natural de la luz.

La tercera fase, responde a iniciativa de Mariano Blasco Lorient, quien, en 1938, decide ampliar los talleres y viviendas (adquiriendo el solar de la esquina para formar una planta unida), conforme a un proyecto de Teodoro Ríos<sup>3</sup>. Se busca una solución de continuidad compositiva en las fachadas, dándole un tratamiento enfatizado al chaflán que se edifica en vuelo en las plantas alzadas. Consta de sótano y cinco plantas (B+4). A partir de esta intervención, se utiliza la escalera existente en plaza Ecce Homo como único ingreso a todo el inmueble, por motivos ya mencionados anteriormente.

Desde el punto de vista compositivo, la fachada destaca por su sobriedad, con pequeñas concesiones decorativas en los canetes-ménsula (decorados con figuras fantásticas que sostienen un escudo) de la planta baja.

---

<sup>1</sup> Archivo Municipal de Zaragoza, Sección Fomento, caja 2.098, expediente nº 3.332, 1921.

<sup>2</sup> Archivo Municipal de Zaragoza, Sección Fomento, caja 2.231, expediente nº 1398, 1924.

<sup>3</sup> Archivo Municipal de Zaragoza, Sección Fomento, caja 3.161, expediente nº 4.280, 1938.



La imprenta Blasco cierra sus puertas en diciembre de 1999 y con ellas más de un siglo de historia de las artes gráficas en Aragón.

El valor del mobiliario (estanterías, aparadores, caja registradora, comodines, , que merecerá todo el cuidado posible, no se halla en su elaborada factura, ni en ninguna pieza en particular, si no en su conjunto, de factura simple y sencilla, en perfecta consonancia con las necesidades prácticas y la funcionalidad de los talleres.

Teniendo en cuenta estos valores patrimoniales desde el punto de vista práctico, se da una solución concreta para la recuperación material de cada elemento, planteando la técnica más apropiada para su rehabilitación, de forma que se contribuya a la puesta en valor individual y del conjunto.

– Industrial

En el informe del jurado del “European Museum of the Year Award 2004”, bajo el auspicio del Consejo de Europa, se recoge de manera notable, el interés que los miembros del comité del European Museum Forum han notado al ver cómo en lugares de tradición industrial, se han abierto museos, haciendo de aquel uso industrial del pasado, una adaptación a un uso actual de marcado carácter cultural.

El proyecto de ubicar el Centro de interpretación del libro y de los procesos de impresión en el mismo lugar de la Imprenta Blasco, se encuadra perfectamente dentro de las últimas tendencias de recuperación y puesta en valor del patrimonio industrial contemporáneo.

La concatenación de hechos consistentes en: instalar este centro de interpretación, en una antigua imprenta, con el renombre de la “Imprenta Blasco”, en un edificio de la categoría estética como el que se trata, firmado por un arquitecto de reconocido prestigio, como D. Teodoro Ríos Balaguer, hace que el proyecto, posea de entrada todos los acicates para que el resultado sea de extraordinaria calidad.

Conociendo la importancia histórica y el valor industrial del conjunto, se ha tenido en cuenta en la realización del proyecto el importante legado de máquinas, artificios, aparatos e instalaciones que acoge la Imprenta. Y la propuesta arquitectónica y museística que se realiza, está bajo la óptica de servir de herramienta para su puesta en valor.

Hay algunos elementos que deben ser destacados, no por su importancia intrínseca, sino por la rareza actual.

- La escalera de bajada del taller al sótano es de zancas de doble T metálicas, con peldaños de chapa perforada, apoyados en cartelas de pletina de hierro formando volutas, y barandilla de cuadradillo torcido roblonado sobre las zancas.
- Tramos completos de la red horizontal de aguas fecales de piezas de gres con copa de unión.
- La instalación eléctrica de los talleres es de cables desnudos sobre soportes metálicos y aisladores de porcelana.
- Los restos de la tracción mecánica de las máquinas mediante un complejo sistema de ejes con discos y bandas de cuero.

- En los talleres la calefacción es por radiadores de fundición con caldera de carbón también de elementos de fundición.
- Existen tragaluces y lucernarios horizontales de pavés de cristal impreso que proporcionaban luz al sótano.

– **Desde un punto de vista funcional**

Un programa museístico es una excusa excepcional para tener un buen motivo de proyecto, ya no sólo arquitectónico, si no llegando más allá, con la puesta en escena del material expositivo, los recursos escenográficos, la ambientación, la decoración, a sabiendas de que deberán estar al servicio del modelo de gestión y actuación que se considere.

A falta de ese programa museístico, hemos proyectado un contenedor lo más claro posible, sin perder de vista que puede llegar a ser en sí una pieza más de exposición.

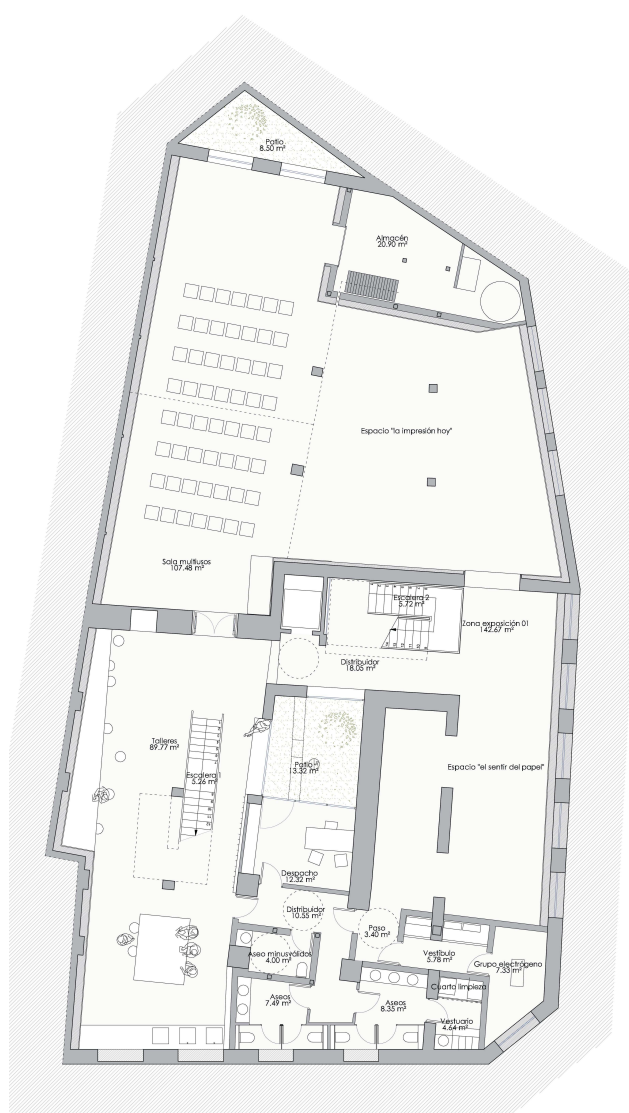
### 2.3.3 Intervención propuesta

#### – Planteamiento global

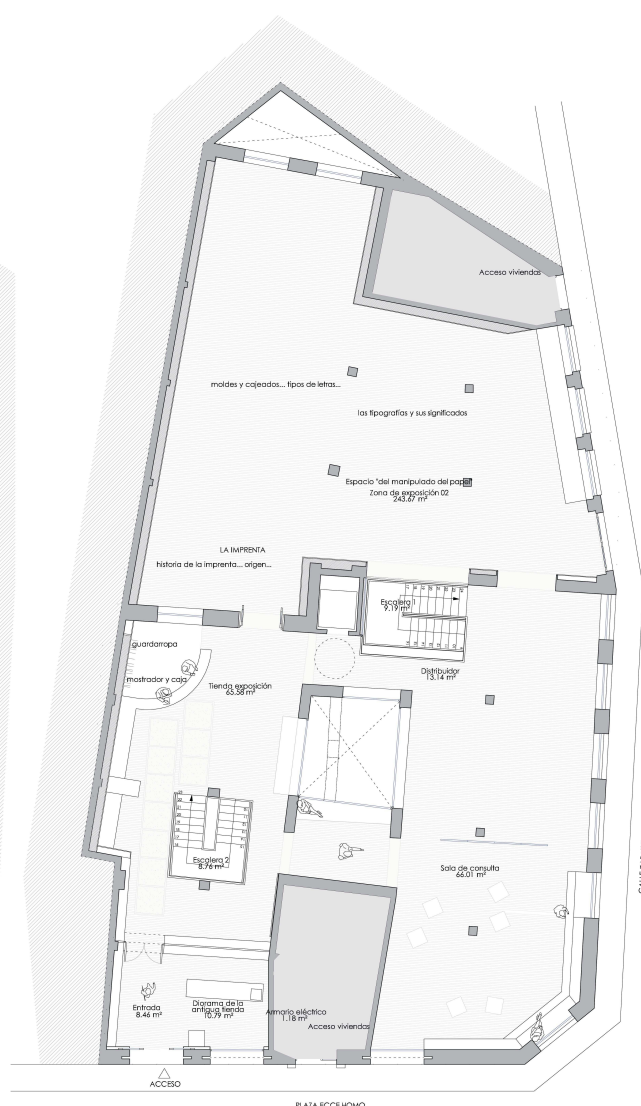
Consideramos que el gran valor de este lugar reside, no en su belleza si no en su apariencia industrial a la par que artesana, así como en la historia que nos transmite a través de sus elementos constructivos y estructurales. De ahí que nuestra apuesta sea en primer lugar resolver los problemas de accesibilidad y habitabilidad, poniendo en valor todo lo que en él hay.

De esta manera, y con hacer de éste contenedor un elemento más de exposición, hemos propuesto una actuación de puesta en valor de los elementos existentes.

La Imprenta Blasco volverá a abrir sus puertas... proponemos el acceso por la antigua entrada a la tienda de la Imprenta, dejándola como cortavientos y vitrina de lo que en un tiempo fue. Restaurando el mobiliario y la iluminación tratando de recuperar el ambiente de la época.



Planta sótano -1



Planta baja

Previo a cualquier propuesta y actuación consideramos imprescindible la retirada ordenada de todos los enseres y maquinaria datando exhaustivamente la colocación actual y su reparación y , en caso que sea posible la puesta en marcha de las mismas. Al mismo tiempo se procederá al despeje y

retirada de mobiliario y demás enseres existentes que carezcan de valor o estén descatalogados. (Con este fin hemos desarrollado un pequeño inventario del mobiliario y maquinaria que hemos encontrado en la imprenta. Ver anexo inventario)

En cuanto a los criterios arquitectónicos generales de actuación y con la intención de dotar a todo el conjunto de un ambiente industrial y elegante, se propone trasdosar hasta una altura máxima de 335 en planta baja y de 325 en planta sótano todo el perímetro del edificio con un tabique técnico que albergará las instalaciones, facilitándonos la adecuación del edificio a las nuevas necesidades sin colocar falso techo en su mayor parte. Con esto dejamos vista la mayor parte de la estructura actual y los tendido eléctricos antiguos. Queremos que por encima de nuestra actuación se vean los antiguos elementos constructivos y de instalaciones.

Otra de las grandes apuestas de este proyecto es la ampliación del patio y su apertura hasta el sótano, dotando a todo el conjunto de un ambiente más luminoso y uniforme.

La planta baja albergará la tienda, la sala de consultas y una gran zona diáfana de exposición, y en la planta sótano, continuamos con la zona de exposición, un taller didáctico, los servicios (despacho, almacén, aseos...) y una sala multiusos cerrada con tabiques móviles que permiten su fusión con la sala de exposición o bien su segregación en una o dos salas.

#### – **Soluciones adoptadas al margen del programa**

##### – Respecto a la comunicación vertical de las viviendas en plantas alzadas

Se ha optado por plantear una solución de los núcleos verticales de comunicación de las viviendas en plantas alzadas ya que a futuro parece ser que existe la posibilidad de rehabilitar el resto del edificio.

Con esta premisa se ha hecho la distribución en los dos núcleos de comunicación dándoles espacio suficiente para albergar una escalera y un ascensor, y proyectando la estructura de los ascensores hasta su cimentación.

Se ha propuesto **ejecutar** en esta fase dicha **cimentación y el foso** colgado de ambos **ascensores**.

##### – Máquinas de climatización en cubierta del edificio de calle Paraíso 3-5

Debido a la falta de espacio libre para albergar las máquinas de climatización se ha propuesto la habilitación de un espacio en el bajo cubierta del edificio de calle Paraíso 3-5 para su colocación, al tratarse de un lugar, donde no provoca impacto visual y es de fácil ventilación

Para ello planteamos una estructura independiente del resto del forjado de esa planta colocada sobre neoprenos y sobre ella la maquinaria a su vez con todos los sistemas para amortiguar el ruido. No obstante se trata de un sistema poco ruidoso.

El resto de soluciones adoptadas son las propias de refuerzos estructurales, saneamiento de los muros bajo rasante, limpieza de fachada... propias de un proyecto de rehabilitación y que a continuación especificaremos.

– **Obras de urbanización que se incluyen en el proyecto**

Como ya hemos hablado antes una actuación en la Escena Urbana que está muy ligada con la rehabilitación del edificio es la solución transitoria que proponemos en la medianera que existe hacia la Calle Morata. Dicha solución consistiría en un mosaico de imágenes dispuesto como fondo de las alcobas que aún se adivinan del antiguo edificio vecino a la imprenta y que sirve de claro reclamo al viandante.

Otras obras a nivel urbano sería el soterrado del tendido eléctrico que hoy transcurre por la fachada, la reposición de aceras, y el saneamiento del muro medianero .



## 2.3.4 Cuadro superficies útiles y construidas

## – Planta Sótano –2

– Almacén	9,09 m <sup>2</sup>
-----------	---------------------

<b>Sup. Útil Planta sótano -2</b>	<b>9,09 m<sup>2</sup></b>
<b>Sup. Construida Planta sótano -2</b>	<b>26,09 m<sup>2</sup></b>

## – Planta Sótano -1

– Zona exposición 01	142,68 m <sup>2</sup>
– Sala multiusos	107,48 m <sup>2</sup>
– Talleres	89,77 m <sup>2</sup>
– Despacho	12,32 m <sup>2</sup>
– Aseos	19,84 m <sup>2</sup>
– Cuarto de limpieza	4,64 m <sup>2</sup>
– Almacén	20,90 m <sup>2</sup>
– Escaleras	10,98 m <sup>2</sup>
– Distribuidores	32,00 m <sup>2</sup>
– Vestíbulo y cuadro eléctricos	5,78 m <sup>2</sup>
– Grupo electrógeno	7,33 m <sup>2</sup>
– Patios	21,82 m <sup>2</sup>

<b>Sup. Útil Planta sótano –1</b>	<b>475,02 m<sup>2</sup></b>
<b>Sup. Construida Planta sótano -1</b>	<b>576,04 m<sup>2</sup></b>

## – Planta Baja

– Entrada	8,46 m <sup>2</sup>
– Diorama de la antigua tienda	10,79 m <sup>2</sup>
– Tienda exposición	65,58 m <sup>2</sup>
– Zona exposición 02	243,67 m <sup>2</sup>
– Distribuidor	13,14 m <sup>2</sup>
– Escaleras	17,95 m <sup>2</sup>
– Sala de consulta	66,01 m <sup>2</sup>

<b>Sup. Útil Planta</b>	<b>425,60 m<sup>2</sup></b>
<b>Sup. Construida Planta</b>	<b>534,97 m<sup>2</sup></b>

## – Planta Bajo Cubierta

– Cuarto de instalaciones	12,82 m <sup>2</sup>
---------------------------	----------------------

<b>SUP. UTIL TOTAL</b>	<b>922,53 m<sup>2</sup></b>
<b>SUP. CONSTRUIDA TOTAL</b>	<b>1137,10 m<sup>2</sup></b>

### 3. MEMORIA CONSTRUCTIVA

---

#### 3.1 TRABAJOS PREVIOS

---

##### 3.1.1 Despeje y retirada de los muebles y maquinaria

Tal y como se ha indicado con anterioridad, la tarea previa a cualquier trabajo sería el despeje y retirada de mobiliario y demás enseres existentes no catalogados y el desmontado de mobiliario y maquinaria, diagnosticada en estado de conservación medio, datando exhaustivamente la colocación actual y su reparación. No hay que olvidar que estas piezas son las principales protagonistas del proyecto.

##### 3.1.2 Movimiento de tierras y demoliciones

Previo apeo de los elementos inestables se procederá a la demolición de toda la tabiquería interior, de la antigua escalera de comunicación con el resto del edificio, del aseo y la cocina de la antigua portería.

Se desmontará para su retirada el muro de ladrillo del núcleo de comunicaciones verticales del “edificio” de la calle Paraíso 3-5 habiendo construido previamente la estructura planteada ya que se trata de un muro de carga. También se desmontarán para su retirada todos los pavimentos interiores.

Se desmontará con recuperación para su reutilización el antiguo tendido eléctrico, mecanismos y luminarias, las tejas de la cubierta de la zona de la nave, la cerrajería de las ventanas exteriores, los vidrios moldeados de los lucernarios...

Se realizará la apertura del patio hasta planta sótano con especial cuidado y previo examen de las cimentaciones en esa zona. Limpiando y saneando.

Se realizará la apertura de huecos en los muros que limitan el patio tanto en planta sótano como en planta baja.

Se demolerán los forjados indicados en la planta de estructuras para su posterior reconstrucción.

#### 3.2 SISTEMA ESTRUCTURAL

---

##### 3.2.1 Cimentaciones

- Ascensor y escaleras propias del local
- Ascensores de las viviendas
- Cimentación de la estructura que sustituye al muro de carga de la caja de escaleras de la calle Paraíso 3-5.

##### 3.2.2 Estructuras

- Estructuras proyectadas de los futuros ascensores de comunicación vertical de las viviendas con los fosos colgados
- Las escaleras propias del local
- Los forjados indicados en planos



### 3.3 SISTEMA ENVOLVENTE

#### 3.3.1 Fachadas

Las fachadas a la plaza Ecce Homo y calle Parios, las medianeras del edificio y la fachada del patio sur, están compuestas por fabrica de ladrillo visto, que se limpiarán tanto, al exterior como al interior despojándoles de cualquier tipo de revestimiento que puedan tener, con la intención de recuperar la fábrica vista que por el aparejo exterior se deduce que también está al interior. En caso de que el ladrillo al interior aparezca en mal estado o no podamos sacarlo a la vista en su totalidad, se plantea un revoco de mortero aplicado a la llana. Este mismo tratamiento se dará a la “fachada” que separa la trastienda de las naves, remarcando así una de las fases de construcción del edificio.

En el cerramiento del patio partimos de unos muros de hormigón que se limpiarán y sanearán aplicándoles al exterior una pintura para darles mayor luminosidad.

Todas las carpinterías previstas en las fachadas exteriores serán de acero galvanizado esmaltado en los colores que se especifican en la memoria de carpinterías con doble vidrio laminado con butiral transparente de 4+4 mm y cámara de aire de 8mm. En el caso de las fachadas a patio se le fijará un vinilo impreso.

Se recuperará toda la cerrajería de las ventanas las cuales se encuentran encastradas en la carpintería de madera, despojándoles de ella y encastrándolas en unos cercos de hierro cogidos con garras a la fábrica de ladrillo. En las rejas de las ventanas de los tragaluces que dan a sótano se les colocará además un sistema de abatimiento para la limpieza de los vidrios.

En cuanto a la cerrajería de las puertas, se propone su sustitución por unos cerramiento de seguridad de fuelle horizontal embutida en el muro, manteniendo el mismo recorrido que tenían las originales.

No se ha proyectado el trasdosado con aislamiento a las fachadas por la intención de recuperar el ladrillo visto al interior y tal y como indican en el CTE los valores establecidos en el DB-HE respecto a los cerramientos en contacto con el ambiente exterior, sólo serán de aplicación a los cerramientos de nueva construcción. Así pues exponemos que nuestros cerramientos C1 (fachada), C2 (medianera) y C3 (cerramiento patio) superan en si mismos los valores mínimos establecidos en las tablas, no obstante, se ha hecho un cálculo para comprobar que si trasdosamos al interior con 45mm de aislamiento térmico, estaríamos dentro de esos valores.

#### 3.3.2 Cubiertas

En la zona de las naves se plantea el levantamiento de la actual cubierta a dos aguas con la recuperación de la teja, y su reconstrucción. El elemento base será un panel sandwich compuesto en su cara exterior por un tablero aglomerado hidrófugo de espesor 19mm, en su alma una espuma rígida de poliestireno extruido de espesor 50mm y en su cara interior por un tablero de pino ranurado de espesor 10mm, sobre él se colocará un Onduline Bajo Teja tipo BT 50 para tejas planas de altura 22mm al cual fijaremos siempre en la parte superior de la onda unos perfiles de PVC elementos sustentantes de la teja plana.

Se desmontarán también los forjados con lucernarios situado más cercano a la trastienda y el situado sobre la actual escalera de forja, recuperando los vidrios moldeados, para su posterior reconstrucción.

### 3.4 SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES

---

En cuanto a las instalaciones se atenderá a lo mencionado en los anexos de instalaciones teniendo en cuenta que todos los elementos añadidos se empotrarán en los tabiques dispuestos en el perímetro.

### 3.5 SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN INTERIOR Y ACABADOS

---

#### 3.5.1 Particiones interiores

La tabiquería utilizada para las particiones es de LHD de 9 y 7 cm formando, tabiques sencillos en las separaciones de dependencias internas (aseo, despacho...) y doble tabicón en el cerramiento con las cajas de escaleras y paredes que delimitan zonas donde se ha previsto alojar las máquinas de climatización, permitiendo poner un aislamiento termo-acústico entre ellas.

El cerramiento de la caja de ascensor, se ha proyectado con muro de hormigón de 15 cm enfoscado en ambas caras, con el fin de garantizar un aislamiento acústico de 55 dbA, ya que el ascensor previsto es sin cuarto de máquinas por lo que dicho hueco deberá cumplir las condiciones de cuarto de máquinas.

También se prevé tabiquería móvil compuesto por paneles tipo multidireccional apanelado en ambas caras por tablero de melamina y aislamiento acústico de 53 dB y puerta de hoja sencilla compuesto de igual forma que los paneles todos ellos de espesor 116mm y perfiles de aluminio anodizado en plata mate ocultos en falso techo. Sobre los raíles se dispondrá de una barrera fónica para división de los ambientes.

#### 3.5.2 Revestimientos

Paramentos verticales enlucidos y pintados con la peculiaridad de que en el perímetro sólo va pintado el trasdosado, dejando la pared original a buena vista.

En cuanto a los falsos techos, ahí dónde están proyectados serán todos continuos de placas de cartón yeso a distintas alturas según las estancias, estando en unas colgadas mediante perfilaría para falsos techos y en otras pegadas a cara baja de las viguetas mediante omegas. Se dispondrá en ellos placas registrables con sistema de apertura oculto para el mantenimiento de las máquinas en él ubicadas.

En cuanto a pavimentos. En planta sótano se propone una solera sobre la losa existente, con tratamiento superficial a base de resinas. En planta baja, tarima de madera de Roble colocada sobre rastreles.

Existentes dos pavimentos distintos, uno en la zona de la tienda, compuesto por vidrio de seguridad bajo el que se disponen los cajones de los chibaletes con las cajas tipográficas que dibujan un camino. Y el otro son bandas de hormigón pulido marcando las distintas fases de construcción del edificio.

En los patios se ha previsto la colocación de grava blanca para dar más luminosidad a la planta sótano.

La escalera será de chapa acero galvanizada plegada de 4mm de espesor con tres capas de imprimación para conseguir la resistencia al fuego establecida.

---

#### 4. CUMPLIMIENTO DE LA CTE

---

De forma general y según lo establecido será de aplicación en este proyecto el Código Técnico de la Edificación (CTE DB-HE, DB-SU, DB-SI) y las Normas Básicas de la Edificación vigentes, en tanto en cuanto afecten a alguna de las pautas del presente proyecto, ya que se trata de una obra de reforma en la que no se modifica el uso.

---

#### 5. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

---

El Presupuesto de Ejecución Material asciende a la cantidad de **UN MILLÓN TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SETENTA Y OCHO euros con CUARENTA Y DOS céntimos (1.364.078,42 €)**

Lo que supone un Presupuesto de Contrata (19%) más IVA (16%) de **UN MILLÓN OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES euros con OCHENTA Y CINCO céntimos (1.882.973,85€)**

---

#### 6. CONCLUSIÓN

---

Con la memoria, planos y presupuesto que se adjunta queda suficientemente definidas las obras que se van a realizar.

Para concluir, sólo queda recordar que la descripción realizada, no limita el grado de actuación que pudiera devenir por el propio desarrollo de la obra, pudiendo ser necesaria la realización de otras actuaciones no especificadas en esta memoria, así como reajustes devenidos de una variación del presupuesto disponible, aunque nunca iría en menoscabo de la calidad aquí expuesta.