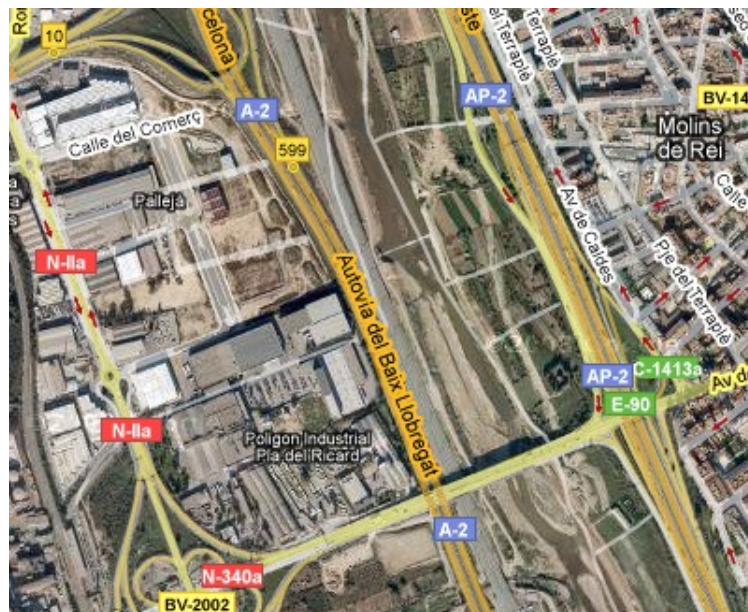




Nombre. Polígono Camps d'en Ricart



Localización. Calle Industria. Polígono Camps d'en Ricart. Pallejà (Barcelona)



1. Generalidades.

1.1. Objeto del proyecto.

El objeto del proyecto es la construcción de un conjunto de ocho naves industriales, sin uso definido, cada una de ellas consta de planta sótano, baja y planta primera para usos según PGM, con previsión zona de aparcamiento, según las directrices de memoria y planos adjuntos. De acuerdo con la licencia de obras mayores concedida el día 11 de Mayo de 2007 (resolución número 413/2007).

1.2. Emplazamiento.

El emplazamiento del Proyecto corresponde a las parcelas bajo la clave e3, en el "Pla Especial Unitat d'Actuació Pallejà Sector Camps d'En Ricart" del T.M. de Pallejà.

1.3. Promotor.

El Promotor de la Obra es:

PRONAI S.L. con C.I.F. B-58.772.179, y domicilio social en C/ Comtes de Bell-lloc 138 bajos local 1º 08014 Barcelona; teléfono 93 490 42 82 y fax 93 490 61 90.

Representada por Don Alonso Fernández López con N.I.F. 9.957.872-E.

1.4. Arquitecto.

El arquitecto de la Obra es:

José Domingo Fernández Terrón con N.I.F. 38.084.147-B
g67arquitectos@coac.net; teléfono 629324203.

2. Descripción del proyecto

2.1. Condicionamientos generales.

2.1.1. Características del solar.

La ubicación del proyecto que se desarrolla tiene lugar en un solar rectangular resultado del Plan Especial Unidad de Actuación y corresponde a la parcela e3, de forma rectangular y dimensiones 68 metros de fachada por 100 metros de profundidad indicadas en los planos, y de una superficie total de 6.800 m².

La orientación del solar es según eje Este-Oeste en la dirección perpendicular a la fachada a calle.

Se trata de un solar entre parcelas que linda a Norte con la parcela e4 de propiedad privada con una longitud de 100.00 m. y al Sur con la parcela e2 de propiedad privada con una longitud de 100.00 m. Posee una fachada Oeste a calle de 68.00 m. e igual al fondo Este, siendo este linde zona verde.

El solar y las rasantes de las calles tienen una mínima pendiente natural.

2.1.2. Planeamiento vigente. Normas urbanísticas.

El planeamiento vigente es el correspondiente al Plan General Metropolitano de Barcelona (aprobado por la C.P.U. en fecha 14 de julio de 1976).

Existe un "Pla Especial Unitat d'Actuació Pallejà Sector Camps d'En Ricart" del T.M. de Pallejà". Aprobado el 21-7-1998 por el Ajuntament de Pallejà. Este Plan parcial asigna al grado I (industria grande y mediana) a los terrenos calificados como zona Industria Aislada.

2.1.3. Ordenanzas aplicables.

El planeamiento vigente es el correspondiente a las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano de Barcelona (aprobado por la C.P.U. en fecha 14 de julio de 1976).

2.1.4. Servidumbres existentes.

Se ha procedido por parte del Ayuntamiento a la urbanización del entorno. Se prevé, por parte del Ayuntamiento, desvío de canalizaciones de ramales de gas desde la subestación suministradora (situada entre las parcelas e2 y e3), vaciado del actual ramal que atraviesa la finca y desplazamiento de la subestación.

2.1.5. Estado actual.

Actualmente, el solar es un terreno limpio, delimitado y urbanizado, que se encuentra sin edificación alguna en toda la parcela.

Existe en la actualidad calle urbanizada de acceso a la finca.

La parcela posee los servicios de agua, suministro eléctrico y saneamiento. Acera y bordillos construida. Urbanización con los accesos rodados, aceras, alcantarillado y todos los suministros de Compañías.

Las fincas contiguas al solar se encuentran en el mismo estado, tanto parcela e4, como parcela e2.

2.1.6. Programa funcional.

El programa funcional a desarrollar corresponde a la ejecución de un conjunto de ocho naves industriales, sin uso definido que se podrán utilizar como almacén o pequeña industria, desarrolladas en planta Sótano, planta Baja y Primera, con acceso independiente a cada nave y previsión de plazas de aparcamiento del conjunto, que cumpla con las exigencias de las Ordenanzas Metropolitanas.

2.2. Justificación de la solución adoptada.

2.2.1. Edificabilidad para 8 NAVES INDUSTRIALES.

Parcela clave e3 :

PLA ESPECIAL UNITAT D'ACTUACIÓ PALLEJÀ . SECTOR " CAMPS D'EN RICART"

Emplazamiento Parcela resultante bajo la clave e3

Planeamiento vigente Normas Urbanísticas del PGM Barcelona. Ordenanzas Metropolitanas de la Edificación. Calificación urbanística Suelo Urbano.

Subzona Zona Industrial (clave22a)

Tipo ordenación Industrial Aislada. GRADO I. Industria grande y mediana

PLA ESPECIAL UNITAT D'ACTUACIÓ PALLEJÀ . SECTOR " CAMPS D'EN RICART"		
Emplazamiento	Parcela resultante bajo la clave e3	
Planeamiento vigente	Normas Urbanísticas del PGM Barcelona. Ordenanzas Metropolitanas de la Edificación	
Calificación urbanística	Suelo Urbano	
Subzona	Zona Industrial (clave22a)	
Tipo ordenación	Industrial Aislada. GRADO I. Industria grande y mediana	
PARAMETROS URBANISTICOS	ORDENANZAS	PROYECTO
Superficie parcela	6.800 m2	6.800 m2
Ocupación máxima	70,00%	69,94%
Ocupación máxima	4.760 m2	4.756 m2
Edificabilidad potencial / parcela	1,20 m2/m2s	1,20 m2/m2s
Edificabilidad potencial / parcela	8.160 m2	8.160,00 m2
Superficie sobre rasante.		8.160,00 m2
Superficie bajo rasante		4.703,04 m2
Superficie construida TOTAL		12.863,04 m2
Parcelas mínimas	2.500 m2	6.800 m2
A.R.M.	15,00 m	15,00 m
Número máximo plantas	PB+1 PP	PB+1 PP
Fachada mínima parcela	36,00 m	68,00 m
Separación viales	8,00 m	8,00 m
Separación laterales	4,00 m	4,00 / 6,00 / 10,00 m
Separación fondo	8,00 m	10,00 m
Plazas aparcamiento	1/200 m2 construidos = 40,80 plazas	41 plazas
UNIDAD DE EDIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE		
Número naves (superficie parcela/800 m2)	8,5 naves	8 naves
Construcción auxiliar	A.R.M.	3,00 m
	Sup. máx.	10,00 m2
Vallas	Altura	2,00 m
	Madrizo	1,00 m

2.2.2. Criterios funcionales y compositivos.

Se propone la construcción, sobre rasante, de un edificio aislado en la parcela clave e3 destinado a contener ocho naves industriales sin uso definido. Las naves son independientes con planta sótano, planta baja y planta primera, y con espacio circundante destinado a accesos y aparcamiento. Acceso a sótano por rampas laterales en linde norte, y calle central en sótano que da acceso interior de cada nave.

El conjunto se alinea respecto a la calle "C" separado 8.00 m. Respecto a los demás lindes el edificio se alinea en separación de 4.00 m. en lateral Norte. Fondo del conjunto alineado en separación de 10.00 m. para acceso de

vehículos. Un vial central de 10.00 m. conjuntamente con la parcela e2 permitiendo el paso a naves de interior de parcela.

El terreno se adapta a la urbanización de la calle, creando la plataforma donde se desarrollan cada una de las naves, que comparten medianeras y fachadas continuas. Desarrollado todo el conjunto del cerramiento exterior mediante paneles lisos tipo Formawall de 1.00 m. de ancho. 2,20 m. de largo y de 5 cm. de espesor. Se modula las entradas y los huecos en función de los paneles. Se realiza tanto los accesos rodados como peatonales a través de un hueco de 6.00 m. en la valla de las naves que tiene fachada a la calle a través de los patios, y directamente a las naves que dan a interior de parcela.

Naves en régimen de propiedad horizontal asignando un porcentaje proporcional a la parte de edificabilidad realizada. Espacio de aparcamiento para 41 plazas, entorno al conjunto, a razón de 1 plaza cada 200 m2 construidos. Señalización de los espacios privativos y los comunes.

El programa funcional que se desarrolla sobre rasante es el siguiente:

Parcela clave e3 :

Ocho naves ubicadas a misma cota de calle, de planta rectangular. Compuestas de un vano cada una con 6 pórticos cubiertos a dos aguas. La superficie construida de las naves es la siguiente: nave1 1.628,09 m2, nave2 1.477,21 m2, nave3 1.478,44 m2, nave4 1.523,44 m2, nave5 1.639,97 m2, nave6 1.482,91 m2, nave7 1.484,14 m2 y nave8 1.529,34 m2.

La superficie útil de las naves es la siguiente: nave1 1.489,08 m2, nave2 1.374,27 m2, nave3 1.376,03 m2, nave4 1.390,27m2, nave5 1.500,23 m2, nave6 1.380,33 m2, nave7 1.381,73 m2 y nave8 1.396,24 m2. En valla se distribuyen los diferentes armarios de compañías y contadores, así como las derivaciones necesarias de instalaciones para el suministro hasta el interior.

Interior de las naves con dos núcleos de escaleras, ascensor y previsión montacargas que comunican planta sótano, planta baja y altillo.

Altura libre en planta baja de 8.44 m, en planta primera de 5,05 m y planta sótano de 5,05 m. Volumen total construido de 100.281,08 m3.

2.2.3. Criterios constructivos y de instalaciones.

La solución constructiva, en síntesis, se desarrolla con sistemas constructivos prefabricados convencionales y comerciales. La obra a realizar prevé la excavación de un sótano, teniendo precaución y tomando las medidas necesarias de seguridad y estabilidad.

La cimentación se realizará a base de pantallas de hormigón armado en el perímetro de las naves, y zapatas aisladas bajo pilares con riostras hormigón armado en el interior de las naves, y zapatas corridas de hormigón armado bajo el muro en la zona de la rampa. Se ha realizado estudio geotécnico para verificar la conveniencia de la solución de cimentación prevista. La estructura (jácenas y pilares) son de hormigón armado prefabricado.

Los cerramientos exteriores mediante paneles lisos tipo Formawall con aislamiento interior. Las separaciones interiores entre naves se realizarán con bloque de hormigón de sin revestir o paneles de hormigón con RF-180.

Cubierta de doble vertiente y correas de hormigón pretensado, formada por placas de panel Sándwich (con aislamiento interior), fijado mecánicamente. Para la formación de los lucernarios se intercalarán placas traslúcidas de policarbonato.

Los huecos para ventilación e iluminación en fachada se realizarán mediante muro cortina de silicona estructural a cuatro lados, mediante módulos prefabricados con estructura autoportante formando una retícula oculta desde el exterior, con doble acristalamiento con luna templada de 6 mm., cámara 12 mm. y laminar 4+4 mm.; con visera de 45 cm. perimetral.

Puertas basculantes de chapa o revestidas, sobre perfiles galvanizados. Puerta peatonal a conjunto con muro cortina y rematada con una marquesina.

Las instalaciones generales están previstas que discurran por espacios fácilmente accesibles o zonas comunes.

2.2.4. Criterios económicos.

Los sistemas elegidos para la ejecución de las obras, y los materiales empleados, son los más aconsejables dentro de la construcción actual, utilizándolos de la manera más útil y expresiva. Predominan los elementos planos y su seriación, con la intención de ajustar la rentabilidad, de manera que la construcción sea más fácil y, a la vez, menos costosa; permitiendo una buena adaptación a las futuras necesidades.

2.3. Cuadro general de superficies construidas y útiles.

2.3.1. Cuadros de superficies construidas.

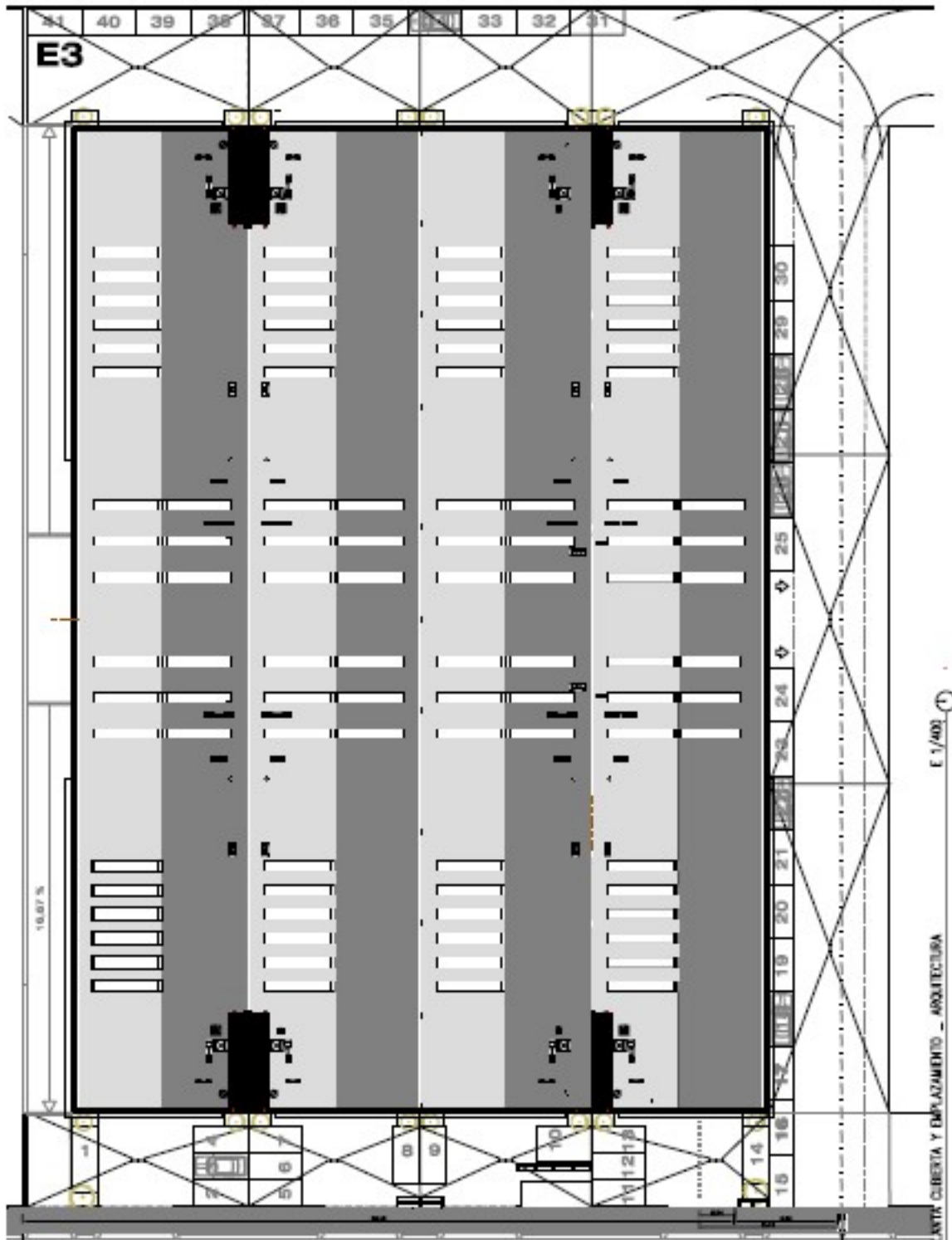
SUPERFICIES CONSTRUIDAS NAVES PALLEJA						
ENTIDAD	EXTERIOR	SOBRE RASANTE			BAJO RASANTE TOTAL	TOTAL
		P.B.	P.P.	TOTAL		
NAVE 1 P.B.		601,80				
Primera			432,78		1.034,58	
Sótano						593,53
Patio Ext.	115,86					1.828,08
NAVE 2 P.B.		580,17				
Primera			418,24		998,41	
Sótano						478,80
Patio Ext.	97,50					1.477,21
NAVE 3 P.B.		581,40				
Primera			418,24		999,64	
Sótano						478,80
Patio Ext.	114,00					1.478,44
NAVE 4 P.B.		601,80				
Primera			432,78		1.034,58	
Sótano						488,88
Patio Ext.	118,00					1.623,44
NAVE 5 P.B.		607,70				
Primera			432,78		1.040,48	
Sótano						599,51
Patio Ext.						1.838,97
NAVE 6 P.B.		585,87				
Primera			418,24		1.004,11	
Sótano						478,80
Patio Ext.						1.482,91
NAVE 7 P.B.		587,10				
Primera			418,24		1.005,34	
Sótano						478,80
Patio Ext.						1.484,14
NAVE 8 P.B.		607,70				
Primera			432,78		1.040,48	
Sótano						488,88
Patio Ext.						1.629,34
PRIVADO						
TOTAL	448,36	4.753,54	3.404,00	8.157,54	4.088,00	
COMUNITARIO						
común sótano					517,04	
común p.baja		2,48		2,48		
común rampa	308,00					
común calles	1.252,00					
común patios	18,54					
TOTAL	1.598,54			2,48	517,04	
TOTAL CONSTRUIDO PB		4.755,00				
TOTAL CONSTRUIDO PP			3.404,00			
TOTAL CONSTRUIDO SOT					4.703,04	
TOTAL				8.160,00	4.703,04	
TOTAL CONSTRUIDO						12.863,04
TOTAL EDIFICABILIDAD						8.160,00

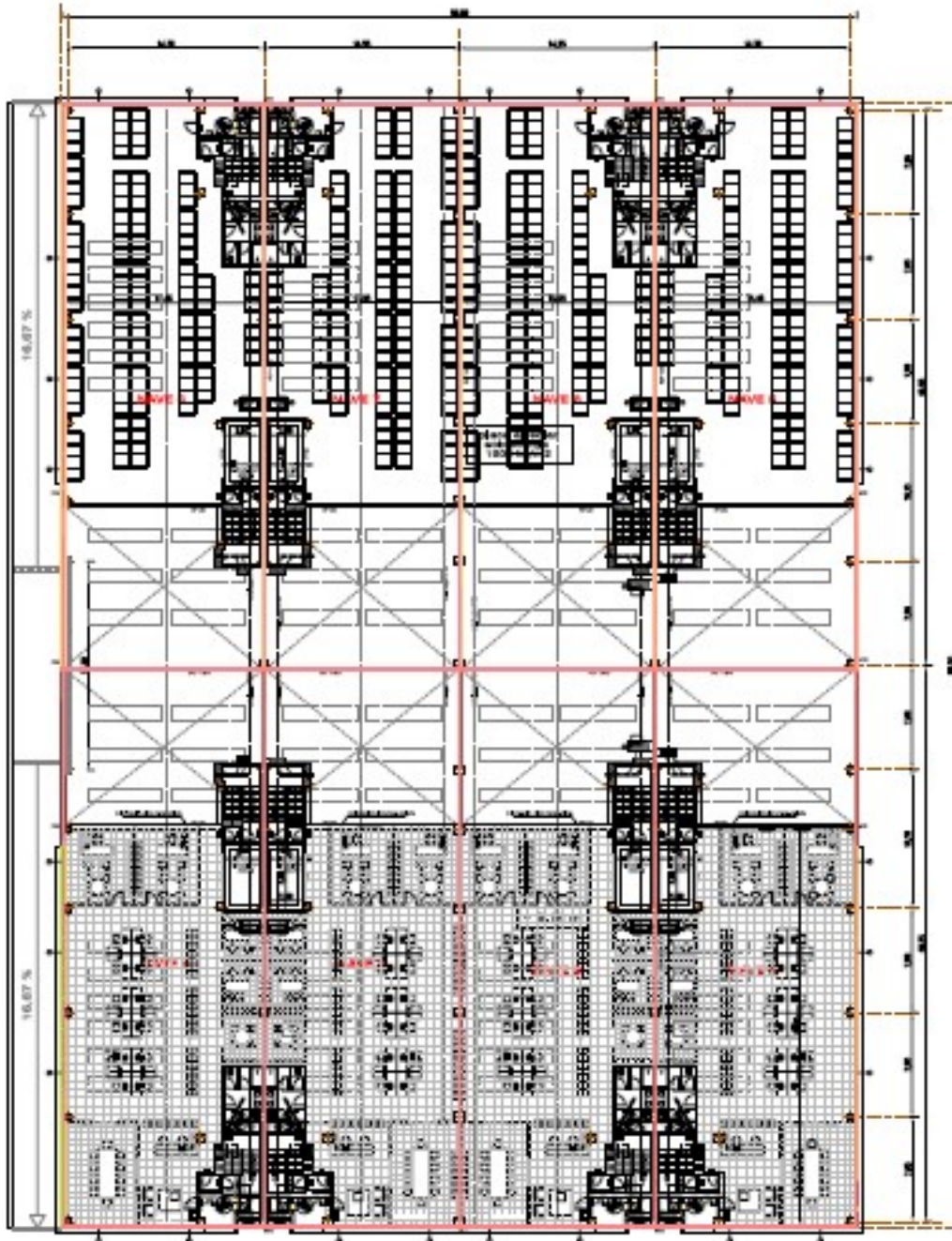
3. Mapa Topográfico



4. Planos

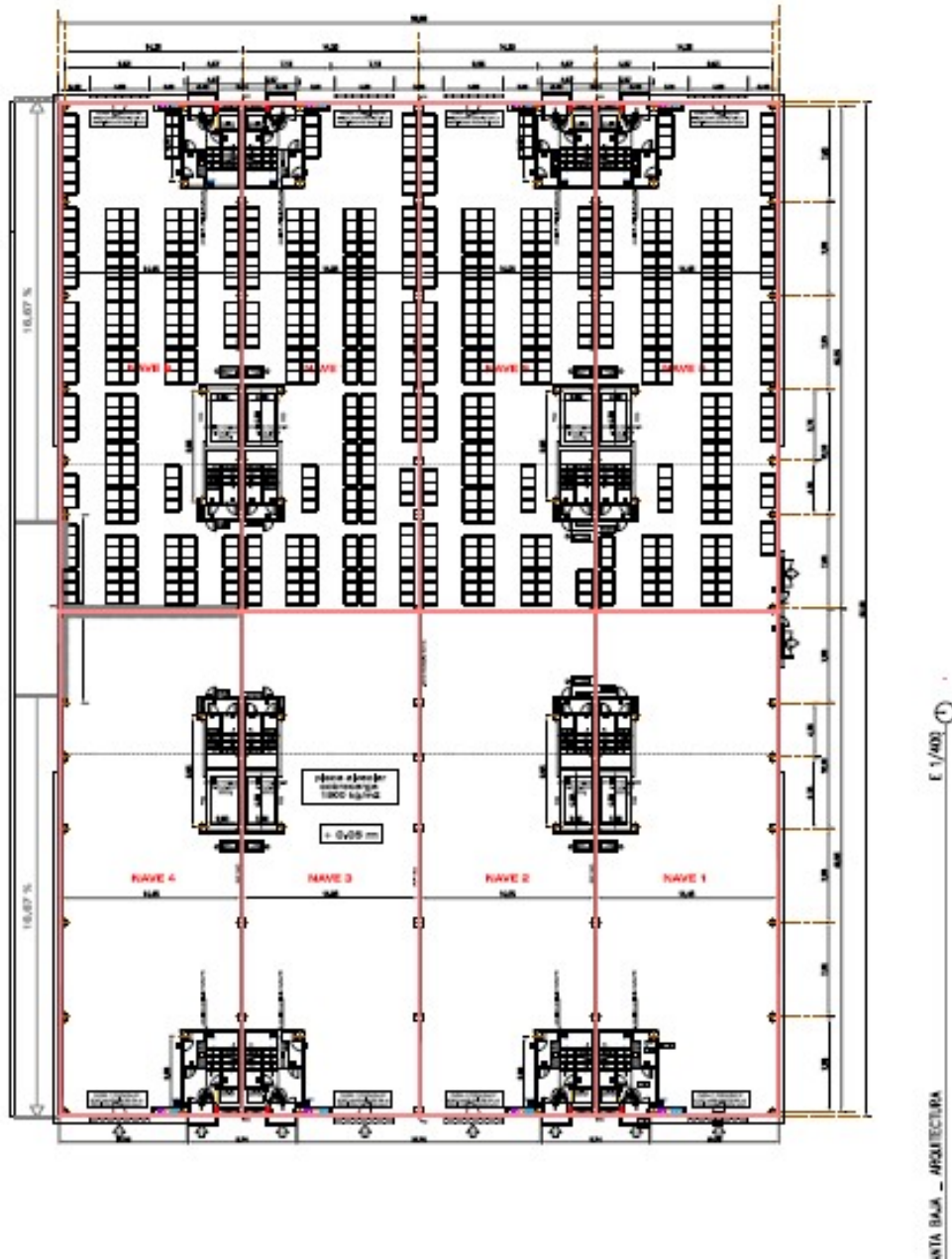


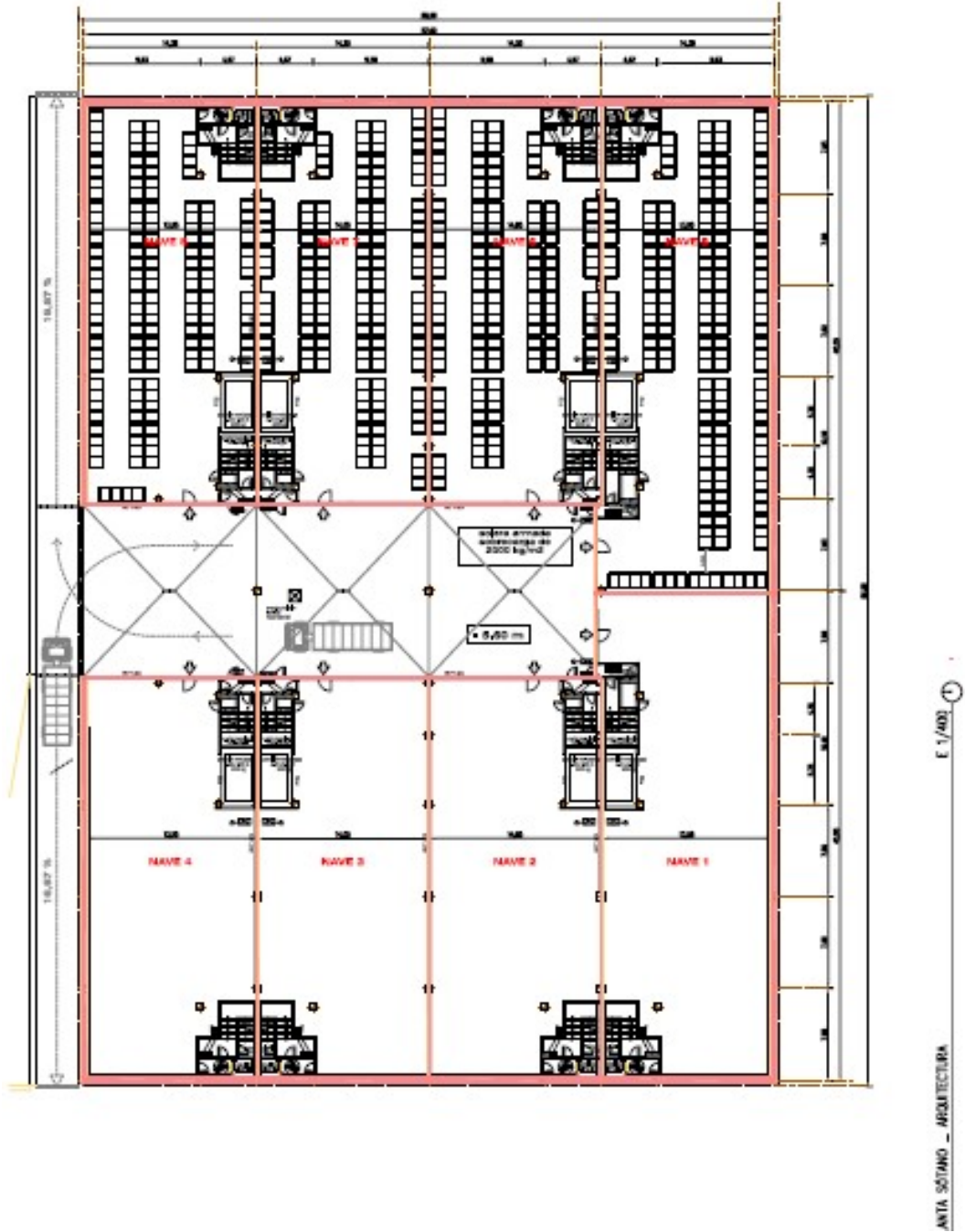




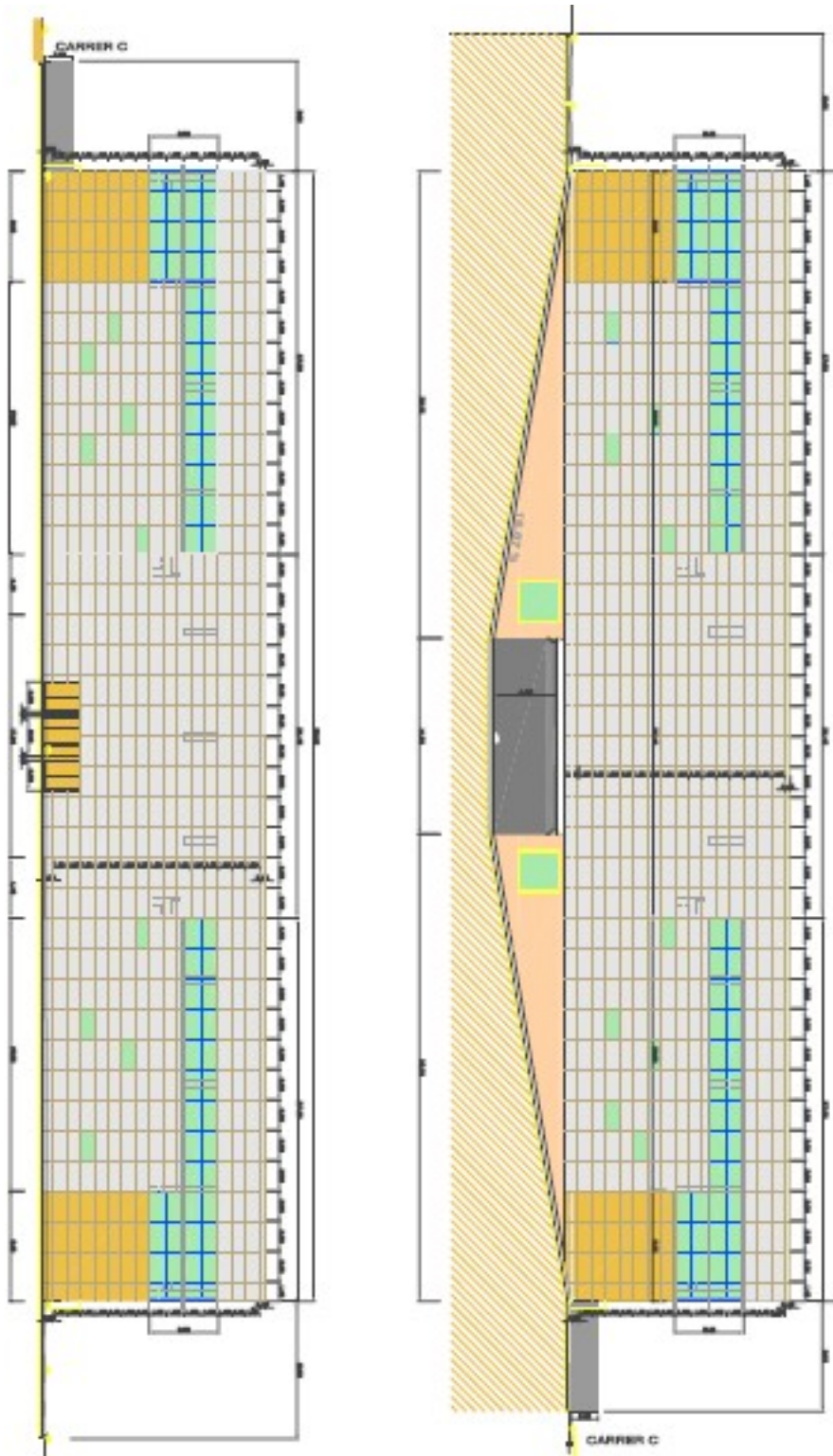
E 1/400

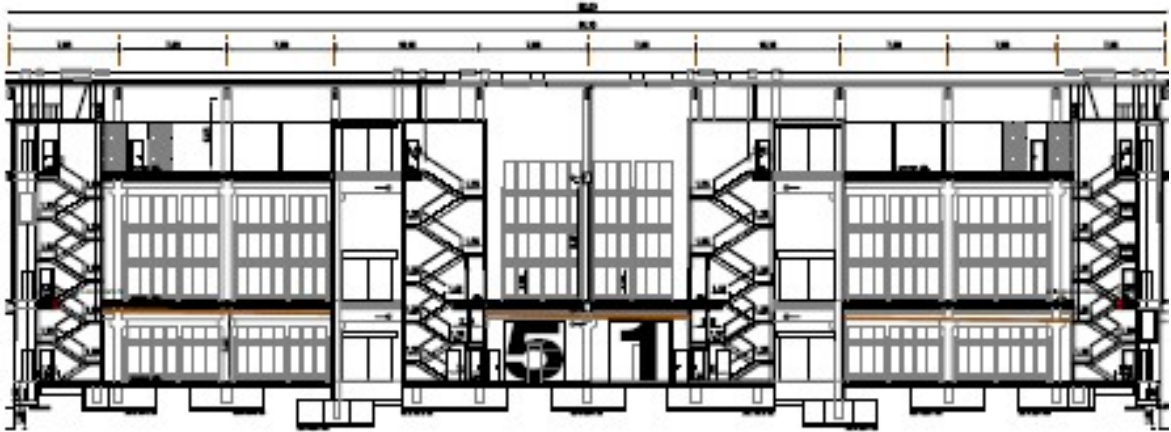
ANTA PRIMERA - ARQUITECTURA



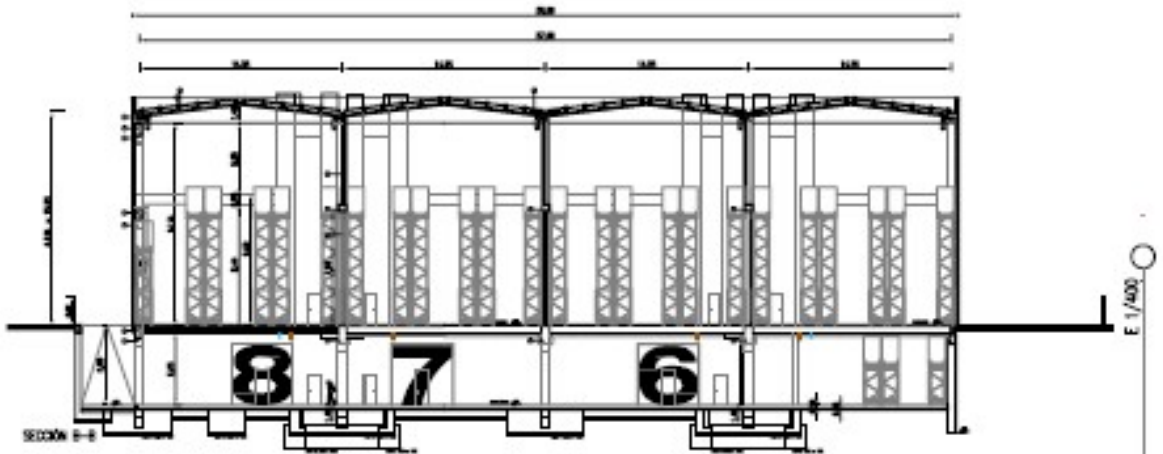




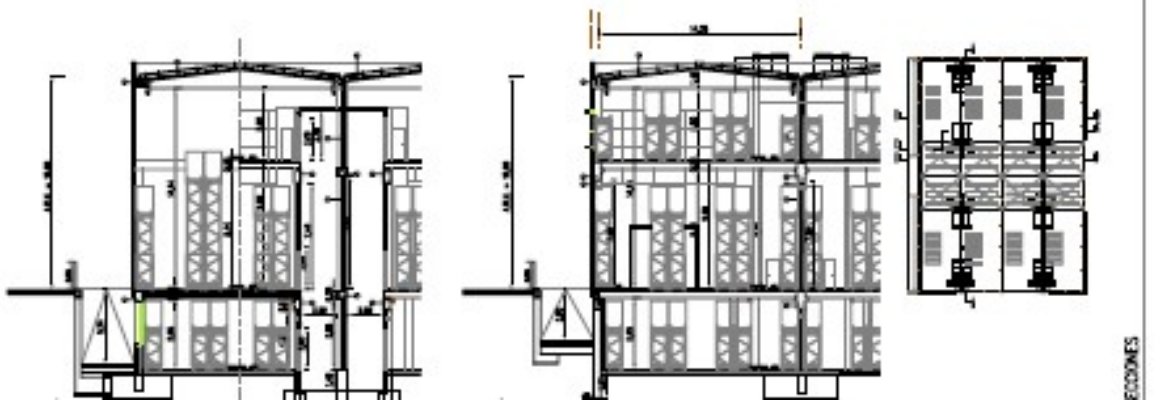




SECCION A-A



SECCION B-B



SECCIONES