
MEMORIA

PROYECTO DE ALMACÉN

Promotor: **Francisco Agustín Luque Mesa**

Proyecto: **ALMACÉN**

Situación: **Polígono 3, Parcela 70 , Paraje Cortijo el Río, Villanueva del Rosario, Málaga.**

Arquitecto técnico: **José Carlos Castillo Bolaños**

Colegiado: **3.571 COAAT Málaga**

ÍNDICE:

➤ 1.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

- 1.1.- AUTOR Y OBJETO DEL ENCARGO.
- 1.2.- INFORMACIÓN PREVIA DE LA PARCELA.
- 1.3.- PROGRAMA DE NECESIDADES.
- 1.4.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.
- 1.5.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.
- 1.6.- ASPECTOS FUNCIONALES Y FORMALES.
- 1.7.- ASPECTOS TÉCNICOS Y ECONÓMICOS.
- 1.8.- PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL Y COSTOS POR M2.

➤ 2.- MEMORIA CONSTRUCTIVA.

- 2.1.- REPLANTEO GENERAL Y MOVIMIENTO DE TIERRAS.
- 2.2.- CIMENTACIÓN.
- 2.3.- SANEAMIENTO.
- 2.4.- ESTRUCTURA.
- 2.5.- ALBAÑILERÍA.
- 2.6.- CUBIERTA.
- 2.7.- REVESTIMIENTOS.
- 2.8.- CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA.
- 2.9.- PINTURAS.
- 2.10.- VIDRIOS.

➤ PLANOS.

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 AUTOR Y OBJETO DEL ENCARGO.

Se redacta el presente proyecto por encargo de **D. Francisco Agustín Luque Mesa**. Para la construcción de un Almacén destinada a aperos de labranza situado en **Polígono 3, Parcela 70, Paraje Cortijo el Río** del término municipal de **Villanueva del Rosario, Málaga**.

1.2 INFORMACIÓN PREVIA DE LA PARCELA

DATOS DEL SOLAR

De acuerdo con la documentación aportada por la propiedad y la visita realizada al mismo, la parcela donde se pretende desarrollar el presente proyecto se encuentra sobre suelo no urbanizable y posee una forma geométrica prácticamente poligonal, siendo la **superficie total de 3.131 m²**. La parcela presenta ciertos desniveles.

En cuanto a los linderos, sobre todos sus lados se encuentran tierras de secano, en las cuales se encuentran olivares.

ACCESOS Y SERVICIOS

El acceso a la parcela se realiza a través de un camino, que según datos de la propiedad es privativo. En la parcela podemos encontrar los servicios de agua y electricidad.

1.3 PROGRAMA DE NECESIDADES

El programa de necesidades planteado por el promotor y que se ha desarrollado, consiste básicamente en el diseño diáfano de un Garaje- Almacén. El propietario desea construir un Garaje- Almacén en planta baja.

1.4 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

De acuerdo con las necesidades indicadas por la propiedad, y teniendo en cuenta la normativa urbanística y legal que le afecta, la solución contenida en los planos es la que se ha creído más racional y es tal como se describe a continuación, quedando todo ello reflejado en la documentación gráfica que se acompaña.

PLANTA BAJA – GARAJE-ALMACEN

Se trata de un Garaje-Almacén diáfana en forma rectangular, disponiendo de ventanas en algunos de sus lados con el fin de obtener la suficiente ventilación y luz del exterior.

Las superficies útiles de cada una de las dependencias aparecen grafiadas en los planos de plantas de distribución, y son las que se especifican en el cuadro de superficies siguiente:

CUADRO DE SUPERFICIES:

TOTAL UTIL Garaje-almacén: **188,16 m²**

TOTAL CONSTRUIDA: **200,00 m²**

1.5 NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE

El Planeamiento vigente que le afecta es el que se deriva de la revisión de las Normas Subsidiarias de Villanueva del Rosario, (Málaga).

La parcela se encuentra dentro del suelo no urbanizable, disponiendo de los servicios de energía eléctrica y agua potable.

La actuación que se propone, cumple con lo dispuesto por las Normas vigentes en el municipio.

No se produce ninguna variación en la ocupación, alturas y volumen edificatorio, por lo cual considero que no se produce ninguna alteración en cuanto al ordenamiento urbanístico.

1.6 ASPECTOS FUNCIONALES Y FORMALES

Funcionalmente, la distribución diáfana del Garaje-almacén proyectada responde a los condicionantes del propio encargo, tratando de armonizar las necesidades de la propiedad, en la medida de lo posible, con las características físicas del terreno y del suelo no urbanizable, así como de los condicionantes de la ordenanza aplicable.

El criterio estético seguido se ha intentado adecuar a las características del entorno que le

rodea y a las especificaciones de la normativa vigente en Villanueva del Rosario, sin olvidar los usos específicos y funcionalidad de lo proyectado, adecuándose a los condicionamientos climatológicos, estructurales y económicos que confluyen en esta propuesta.

1.7 ASPECTOS TÉCNICOS Y ECONÓMICOS

Las calidades elegidas son las acordadas con la propiedad, empleando materiales de forma racional, ordenando y orientando las necesidades de manera que el conjunto sea armónico y funcional, tanto en su estructura interior como en su aspecto exterior. Las calidades a emplear son las que se describen en las mediciones.

1.8 PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL Y COSTOS POR M2.

El Presupuesto de Ejecución Material se ha realizado de acuerdo a precio estimativo, teniendo en cuenta las superficies construidas anteriormente descritas, lo siguiente:

GARAJE-ALMACEN:200,00 m2 x 210,40 €/m2 = 42.080,00 €.

TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL: 42.080,00 €.

EL ARQUITECTO TÉCNICO.

FDO. J. CARLOS CASTILLO BOLAÑOS.

2.- MEMORIA CONSTRUCTIVA

2.1 REPLANTEO GENERAL Y MOVIMIENTO DE TIERRAS

Se procederá antes del inicio de cualquier trabajo a efectuar la limpieza del terreno para posibilitar la realización del replanteo general y definitivo de la obra nueva, que será realizado por el constructor en presencia de la dirección facultativa, para lo cual el primero dispondrá de los medios y material adecuados para su realización. En ningún caso se dejarán estacas o camillas en lugares que dificulten la excavación. Una vez concluido el replanteo y comprobado por la Dirección Técnica, se realizará la excavación y nivelación de tierras, hasta conseguir la cota necesaria para el arranque del edificio, procediéndose después a la preparación de la base de la cimentación.

La excavación se ejecutará hasta la profundidad necesaria para alcanzar el firme del terreno y será únicamente la dirección facultativa de la obra, la que a la vista del firme alcanzado, determine el valor aproximado de la tensión del terreno y adopte, por tanto, el sistema definitivo de cimentación. Independientemente de lo arriba expuesto, la profundidad mínima a alcanzar será de 75 cm respecto de la rasante definitiva del terreno, dicha rasante se obtendrá a pie de obra y siempre a juicio de la dirección técnica, una vez vista la evolución del terreno existente.

La excavación se hará con medios mecánicos y se perfilarán a mano hasta conseguir las dimensiones de los elementos especificados en los planos, dejando las paredes fondos limpios y a escuadra.

2.2 CIMENTACIÓN

Según las informaciones e indicios obtenidos sobre el terreno, se ha considerado que al cimentar sobre este tipo de suelo, el firme se puede encontrar a la profundidad prevista y puede llegar a soportar la tensión máxima admisible de 1 Kg/cm² en situaciones persistentes y 1 Kg/cm² en situaciones accidentales.

Será por tanto la Dirección Técnica de la obra a quien corresponda únicamente la confirmación o corrección, en su caso, de este dato; exigiendo las pruebas que considerase oportunas a tal efecto, así como la variación de las dimensiones o el sistema de cimentación previsto, a la vista del firme que se obtenga en las primeras excavaciones.

Teniendo en cuenta las cargas que actúan sobre la cimentación, se ha proyectado una cimentación por zapatas de hormigón armado con vigas centradoras y de atado.

Se empleará Hormigón armado HA-25/B/25/IIa y acero B-400-S. Se realizará según se especifica en la ficha de características técnicas que se acompaña en los planos. Las armaduras serán de acero corrugado.

2.3 SANEAMIENTO

No se permitirán codos de más de 45 G., en cuya necesidad se pondrán registros, así como en todas las conexiones. La pendiente mínima admitida es del 1,5%, estando la red de saneamiento horizontal sobre base de hormigón en masa.

Los pasos a través de forjados y particiones se harán con suficiente holgura y con manguitos. A pie de bajante irá siempre arqueta de registro.

Se efectuarán a las redes pruebas de funcionamiento y estanqueidad, de acuerdo con las NTE correspondientes.

2.4 ESTRUCTURA

La estructura portante se ha resuelto a base de pórticos de vigas y pilares metálicos de acero laminado y conformado.

El Control de Calidad será normal según lo describe la norma EHE, y el nivel de aceptación de la estructura será el indicado en dicha Norma y en el Pliego General de Condiciones en cuanto a tolerancias dimensionales y resistencias finales.

La cimentación se realiza mediante pozos de hormigón armado y vigas centradoras, con hormigón HA-25 / B/ IIa y acero B400S.

La forma, composición y dimensiones de los distintos elementos estructurales, figuran en los planos adjuntos, incluyendo detalles constructivos.

Todos los elementos prefabricados que se utilicen en la ejecución de la estructura, dispondrán de la correspondiente autorización de los organismos correspondientes.

El Constructor facilitará a la Dirección Facultativa las características de dichos elementos decidiendo esta su aceptación o rechazo.

En caso de incumplimiento de lo expresado anteriormente la Dirección Técnica podrá ordenar la realización de las pruebas que considere oportunas, corriendo los gastos a cargo del Constructor.

No se interrumpirá el hormigonado de la estructura sin completar el elemento estructural que se esté realizando.

En general y con carácter obligatorio, siempre que existan juntas de hormigonado no previstas en el proyecto, no se reanudará el hormigonado sin previo examen y aprobación por la Dirección Técnica.

Particularmente en tiempo frío se suspenderá el hormigonado siempre que se prevea que dentro de las 48 horas siguientes pueda descender la temperatura por debajo de los 0 °C

Cuando el hormigonado se efectúe en tiempo caluroso se adoptarán las medidas necesarias para evitar la evaporación del agua de amasado y reducir la temperatura de la masa. Efectuado el vertido del hormigón se protegerá este del sol y especialmente del viento para evitar que se seque. Si la temperatura ambiente es superior a 40 °C se suspenderá el hormigonado, salvo que por autorización expresa de la Dirección Facultativa se adopten medidas especiales.

2.5 ALBAÑILERÍA.

CERRAMIENTOS EXTERIORES Y MEDIANERAS.

Se formarán con placas alveolares de 14,5 cm. de espesor, y 1,20 de anchura máxima, según especificaciones técnicas del fabricante.

Los cerramientos se sellarán en sus juntas con poliuretano y material impermeabilizante.

DIVISIONES INTERIORES.

No presenta.

2.6 CUBIERTA.

Se ha adoptado como sistema el de cubierta inclinada no transitable. La solución geométrica de la misma será a dos aguas y estará compuesta de los siguientes elementos:

Sobre las correas que apoyan en las vigas, siendo éstas las especificadas en la documentación gráfica, se colocará una chapa tipo sándwich de 3 cm. de espesor, al cual se fijará mediante tornillería a las correas de la estructura metálica.

2.7 REVESTIMIENTOS.

PAREDES

Las placas alveolares presentan su acabado desde fábrica, con lo que no se ejecutarán revestimientos exteriores ni interiores en este caso.

SUELOS

Se dejará la terminación del hormigón de la solera de cimentación.

2.8 CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA.

Para las carpinterías exteriores de ventanas se utilizarán unas ventanas correderas de aluminio lacado. Para lograr una buena estanqueidad se sellarán convenientemente todas las juntas.

La puerta de acceso al almacén se realizará con perfiles conformados en frío de acero esmaltado. Dispondrá de cierre de seguridad.

La puerta del almacén será de hojas basculantes, formada por cerco perfiles tubulares de acero laminado en frío y hojas con estructura de perfiles de iguales características y empaneladas

con chapa plegada. La estructura del cerco se colocará anclada a la cimentación.

2.9 PINTURAS.

Sobre la carpintería metálica y cerrajería se dará una capa de pintura de Minio de Plomo, como protección antioxidante, aplicándose posteriormente dos capas de pintura al esmalte de color según la propiedad.

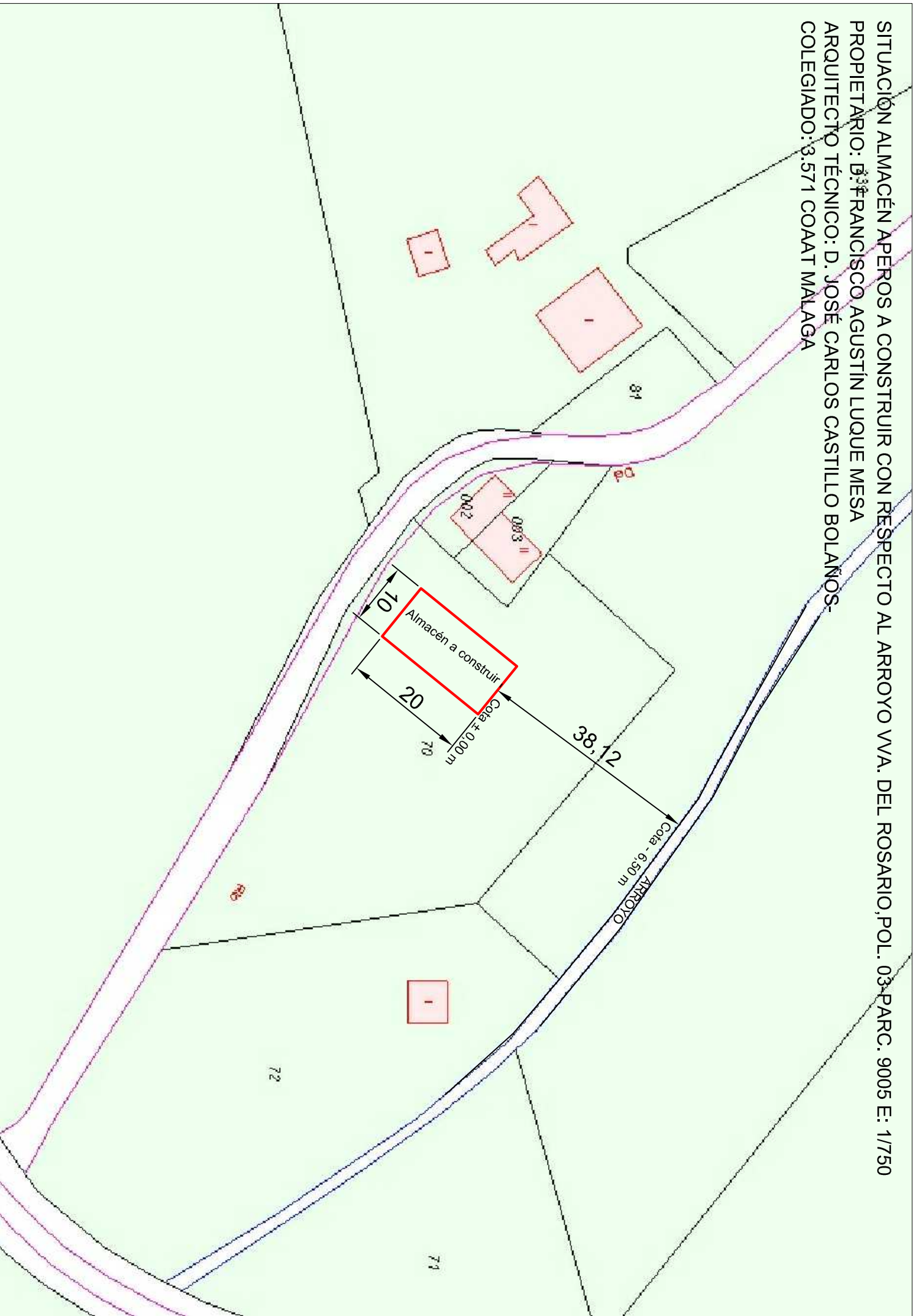
2.10 VIDRIOS.

Las ventanas se colocará vidrio con doble acristalamiento. Para lograr una buena estanqueidad se sellarán convenientemente todas las juntas.

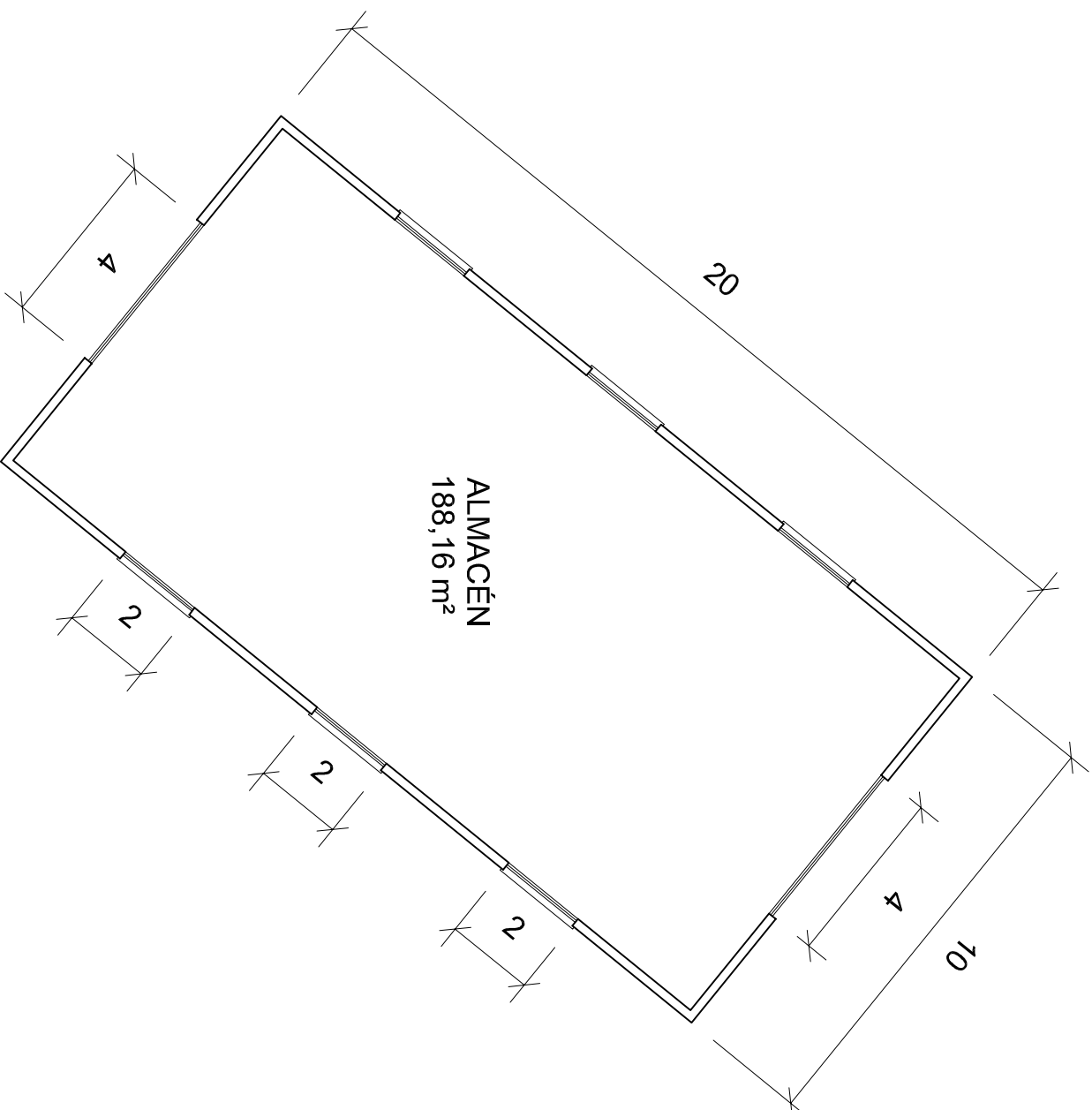
EL ARQUITECTO TÉCNICO.

FDO. J. CARLOS CASTILLO BOLAÑOS.

SITUACIÓN ALMACÉN APEROS A CONSTRUIR CON RESPECTO AL ARROYO V/A. DEL ROSARIO, POL. 03-PARC. 9005 E: 1/750
PROPIETARIO: D. FRANCISCO AGUSTÍN LUQUE MESA
ARQUITECTO TÉCNICO: D. JOSÉ CARLOS CASTILLO BOLANOS-
COLEGIADO: 3.571 COAAT MALAGA



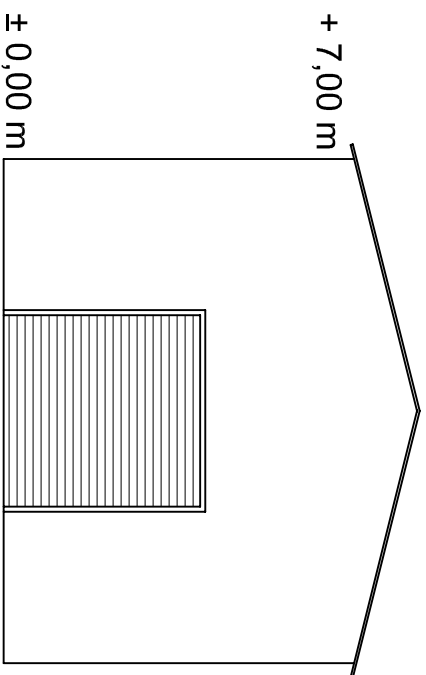
PROPIETARIO: D. FRANCISCO AGUSTÍN LUQUE MESA
ARQUITECTO TÉCNICO: D. JOSÉ CARLOS CASTILLO BOLAÑOS-
COLEGIADO: 3.571 COAAT MALAGA



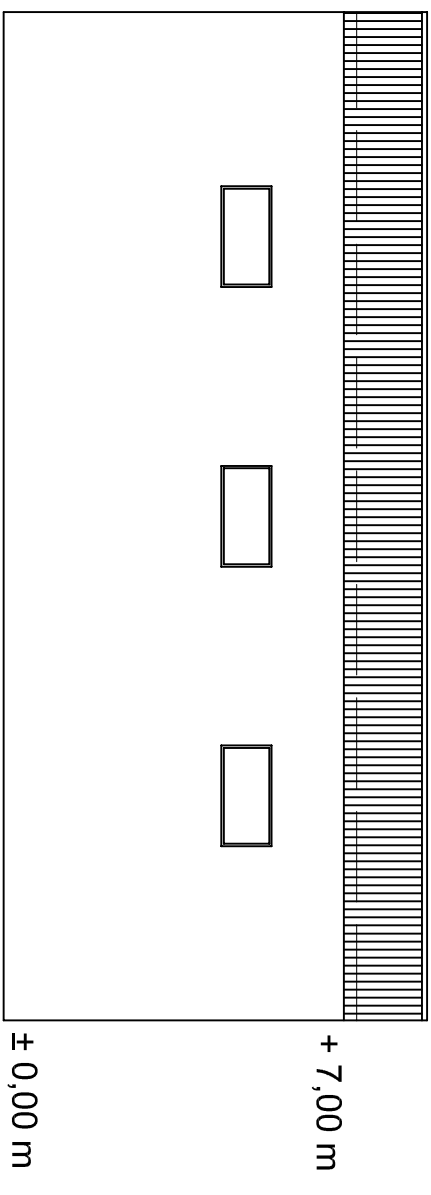
PLANO: PLANTA DE DISTRIBUCIÓN
ESCALA: 1 / 150

PROPIETARIO: D. FRANCISCO AGUSTÍN LUQUE MESA
ARQUITECTO TÉCNICO: D. JOSÉ CARLOS CASTILLO BOLAÑOS-
COLEGIADO: 3.571 COAAT MALAGA

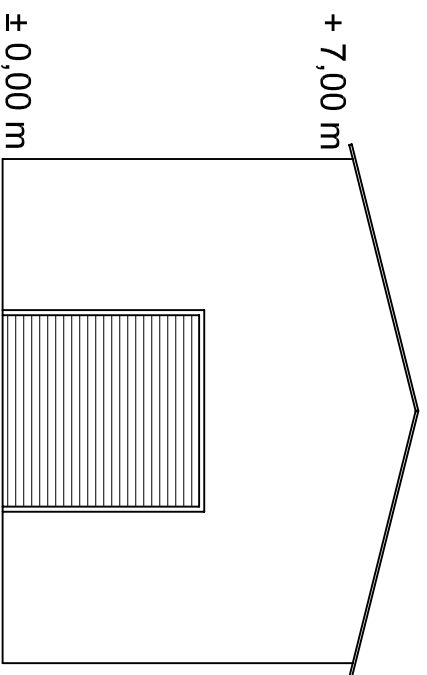
ALZADO PRINCIPAL



ALZADO LATERAL DERECHO



ALZADO POSTERIOR



ALZADO LATERAL IZQUIERDO

