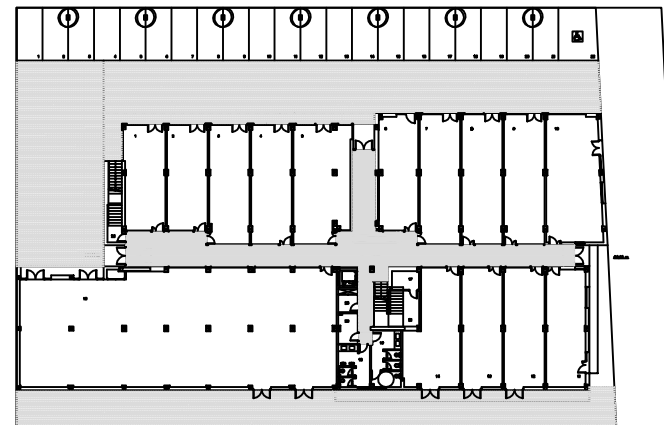
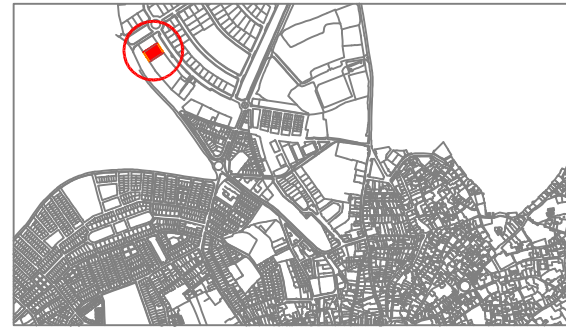
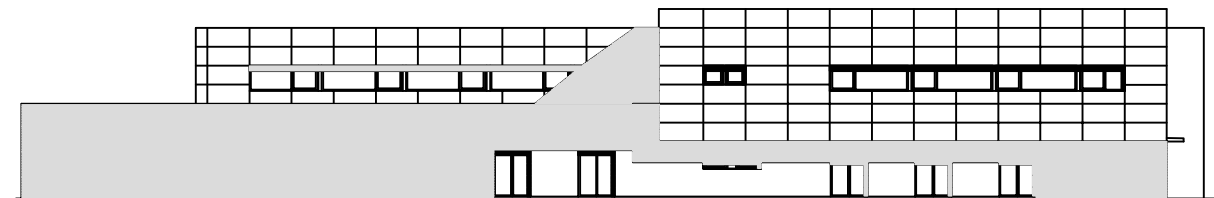


EDIFICIO PARA LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS

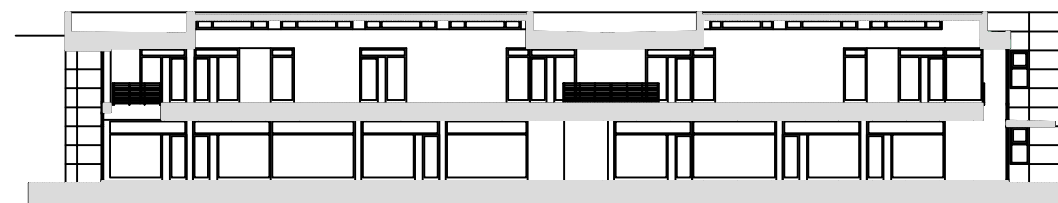
PARCELA C1. P.I. "RL PILERO". CARMONA. SEVILLA



PLANTA BAJA



ALZADO



SECCIÓN

DE LA MEMORIA

La edificación consta de dos plantas sobre la rasante. La planta baja está destinada fundamentalmente a un uso comercial, mientras que la planta alta albergará locales para oficinas. Las cubiertas son planas, no transitables, accediendo a ellas mediante un callejón. El resto de la parcela no ocupada se utilizará para los accesos peatonal y rodado y para el estacionamiento de vehículos en superficie.

Se propone una actuación sencilla en su concepción pero ofreciendo la imagen representativa y moderna que un edificio de estas características pueda requerir. Se suma a este hecho la cualidad de su localización dentro del Polígono industrial B Pilero, ya que se sitúa muy próximo a uno de sus accesos, en concreto al de la carretera de Brenes. Además la parcela se incluye dentro de una manzana rodeada de una franja de espacios libres, y por sus características urbanísticas el modelo de edificación responde a una edificación aislada. Todos estos hechos, unidos al propio uso del edificio, han derivado en la generación de un edificio singular dentro del polígono industrial.

Se han tenido en cuenta las condiciones urbanísticas particulares para esta zona del polígono. Pero existen varias particularidades en cuanto a la edificabilidad y la separación de linderos, que se comentarán también en el punto 1.2.2 sobre la Declaración de las circunstancias urbanísticas. La superficie total construida supera la de la propia parcela, siendo la edificabilidad de 1 m²/m². Este exceso se originó cuando al ser comprada la parcela, se le supuso una superficie superior al que realmente tiene. Por lo tanto, tendió un valor mayor al que le corresponde, teniendo en cuenta la edificabilidad de la zona y la superficie por la que se compró la parcela, la superficie construida queda limitada a 2475 m² (siendo la teórica para la parcela de 2227 m²). Por lo tanto la separación con el lindero más cercano no se ajusta a la solución marcada por la norma, quedando la edificación al límite de la parcela, debido por un lado a la mayor edificabilidad y por otro a mayores exigencias de superficie para los locales comerciales de planta baja, en detrimento de los locales de planta alta. De una manera similar las edificaciones colindantes, tampoco cumplen con estas separaciones. Las consecuencias no son apreciables ya que las parcelas se encuentran separadas de las vías por la citada franja de espacios libres. Estas circunstancias han sido previamente contrastadas con la autoridad municipal correspondiente.

La volumetría responde principalmente a una intención de sencillez y rotundidad, otorgada por una esquema modular para todas sus dimensiones. Visualmente se ha buscado el juego de dos volúmenes diferenciados por su tratamiento material. Uno hace de base y por ello se trata con un material más técnico, como puede ser el vidrio visto. La otra se enmarca con paneles de aluminio, evocando una imagen más industrial y por ello se coloca encima del ladrillo visto, creando una serie de volúmenes y rebanques que generan líneas de sombra y marcan zonas de acceso y ofrecen una vista más representativa desde los lugares de ingreso al polígono industrial y a la parcela.

Los espacios también están diseñados conforme a una estructura modular. Como módulo se ha tomado 4 metros, que será el ancho mínimo para los locales y la separación de los pórticos de la estructura. Además esta separación es la más apta para generar el mayor número de locales con unas dimensiones adecuadas a su uso. La repetición de este módulo facilita la adición o sustracción de partes según las necesidades que el nuevo comercio requiera.

El esquema de distribución en las plantas se realiza a través del eje principal del edificio que es la galería central. En planta baja los locales comerciales quedan abiertos al exterior y a la galería comercial interior, que además se ofrece como única alternativa de acceso para los locales de planta alta. Las galerías de las dos plantas quedan visualmente enlazadas mediante huecos situados en los puntos principales de acceso y distribución del edificio. Entendiéndose la galería como elemento vertebrador se ve reforzada por un lucernario en toda su longitud, que ofrece luz y ventilación natural a las dos plantas.

El programa comprende una serie de locales, que tendrán una mayor proporción en planta baja, ya que podrían ser destinados a usos que requieran mayor extensión. Por otro lado los locales de planta alta están diseñados para usos con menor requerimiento de superficie, y por ello los locales pueden ser más pequeños.

La implantación del edificio en el solar genera dos espacios principales. El espacio de delante es el próximo a la gasolinera y de mayor dimensión, puesto que es donde se organizan los accesos y el estacionamiento de vehículos. El otro se sitúa al lado de la gasolinera y de menor dimensión para el acceso de mercancías a los locales de planta baja. Entorno de estas zonas de estacionamiento está el ajardinado para los trabajadores de los comercios y sus usuarios y demás que darán obligados a estacionar en las propias de la urbanización, ante la inviabilidad de construcción de un aparcamiento subterráneo.

El lenguaje de huecos se encuentra ligado a la modularidad de los paneles de aluminio de fachada. La idea fundamental es agruparlos en grandes huecos que potencien la materialidad del conjunto.

SUPERFICIES

LOCALES	SUP. UTIL.	SUP. CONST.	REPERCUSSION(m ²)	TOTAL SUP. CONST.
1. LOCAL COMERCIAL	37,07 m ²	41,88 m ²	8,38 m ²	80,04 m ²
2. LOCAL COMERCIAL	37,15 m ²	41,77 m ²	8,38 m ²	80,15 m ²
3. LOCAL COMERCIAL	42,82 m ²	48,58 m ²	9,88 m ²	87,94 m ²
4. LOCAL COMERCIAL	42,82 m ²	48,58 m ²	9,88 m ²	87,94 m ²
5. LOCAL COMERCIAL	57,97 m ²	65,18 m ²	13,08 m ²	78,38 m ²
6. LOCAL COMERCIAL	40,01 m ²	44,89 m ²	9,03 m ²	84,01 m ²
7. LOCAL COMERCIAL	48,58 m ²	52,37 m ²	10,81 m ²	82,88 m ²
8. LOCAL COMERCIAL	48,58 m ²	52,37 m ²	10,81 m ²	82,88 m ²
9. LOCAL COMERCIAL	48,58 m ²	52,37 m ²	10,81 m ²	82,88 m ²
10. LOCAL COMERCIAL	62,18 m ²	69,88 m ²	14,02 m ²	83,90 m ²
11. LOCAL COMERCIAL	42,08 m ²	47,31 m ²	9,49 m ²	88,81 m ²
12. LOCAL COMERCIAL	42,82 m ²	48,58 m ²	9,88 m ²	87,94 m ²
13. LOCAL COMERCIAL	42,82 m ²	48,58 m ²	9,88 m ²	87,94 m ²
14. LOCAL COMERCIAL	31,89 m ²	36,30 m ²	7,17 m ²	76,00 m ²
15. LOCAL COMERCIAL	282,39 m ²	385,87 m ²	73,41 m ²	438,38 m ²
16. GALERÍA	132,41 m ²			
17. REDEPOSICION	5,23 m ²			
18. ASEOS MASCULINOS	11,77 m ²			
19. ASEOS FEMENINOS	16,77 m ²			
20. CUARTO LIMPIEZA	5,23 m ²			
21. DISPONIBLE	11,27 m ²			
22. DISPONIBLE	5,00 m ²			
23. INSTALACIONES	4,28 m ²			
2. COMANES P.B.	188,52 m ²			
2. COMANES P.1º	178,33 m ²			
2. COMANES CUB.	22,23 m ²			
2. COMANES TOTAL	389,07 m ²			
				SUP. CONST.TOTAL 2484,88 m ²
				SUP. SOLAR 2475,00 m ²