



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

Obras e Infraestructuras

-1-

ANTEPROYECTO REFORMA NAVE EN EL PASEO DÁRSENA DEL CANAL

Fase de proyecto: Anteproyecto.
Título del proyecto: Reforma Nave en el Paseo Dársena del Canal.
Emplazamiento: Paseo de la Dársena. Palencia.

Edificio

Nº de plantas sobre rasante: 1
Superficie:
Superficie total construida s/ rasante: 640,57 m².
Superficie útil: 511,12 m².

Estadística

Rehabilitación.

MEMORIA

1. Memoria Descriptiva

- 1.1. Agentes.
- 1.2. Información previa.
- 1.3. Descripción del proyecto.
- 1.4. Prestaciones del edificio.
- 1.5. Disponibilidad de los terrenos.
- 1.6. Plazo de Ejecución y garantía.
- 1.7. Presupuesto.

1.1. Agentes

Promotor: Ayuntamiento de Palencia.
Arquitecto: Mariano Olcese Segarra, Arquitecto Municipal.
Director de Obra: Mariano Olcese Segarra.
Director de la Ejecución de la obra: Fernando Martínez Zurdo, Aparejador Municipal.
Otros técnicos intervinientes: Lourdes González, Delineante Municipal.

1.2. Información previa

Antecedentes y condicionantes de partida:



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

Obras e Infraestructuras

-2-

Es intención del Ayuntamiento de Palencia -Promotor- la rehabilitación y puesta en uso de la Nave situada en el Paseo de la Dársena -Palencia, frente a la nave del Museo del Agua y que juntas forman un conjunto situado en la Dársena, esta rehabilitación implica además la urbanización de su entorno más próximo.

Emplazamiento

Paseo de la Dársena, Palencia.

Entorno físico

Se trata de un antiguo almacén del canal existente en la actualidad.

Normativa Urbanística

- El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio es el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, aprobado definitivamente de forma parcial mediante ORDEN FOM/1848/2008, de 16 de octubre (BOCyL nº 216 de 7 de noviembre de 2008).
- Según el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, la parcela sobre la que se sitúan los Almacenes de la Confederación Hidrográfica en la Dársena del Canal de Castilla está clasificada como suelo urbano consolidado, y calificada como sistema General con la Zona de Ordenanza 8 "Equipamiento".
- Según el PGOU, los citados almacenes están catalogados como Protección Estructural, e incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos Exteriores al Casco Antiguo (Ficha nº 27). Según dicha ficha las obras permitidas son las de consolidación, conservación, restauración y acondicionamiento, y los criterios de intervención establecen que, cualquier intervención deberá asegurar la conservación de la tipología original del conjunto, pudiendo ser sometidas las edificaciones a obras de consolidación, conservación y restauración siempre que se realicen en los materiales propios de las edificaciones. Las obras de acondicionamiento quedan sujetas a que no afecten



negativamente a la imagen general del conjunto ni a su ordenación general.

1.3. Descripción del Proyecto

El presente proyecto se redacta a nivel de ANTEPROYECTO, interpretándose dicha intervención en un doble ámbito, se mantiene el contenedor rehabilitado, es decir, se mantiene la estructura de muros y cubierta con sus características constructivas y, en el interior se delinearán las nuevas dependencias para los distintos usos, manteniéndose la correspondencia entre el exterior e interior y, proyectándose estos espacios condicionados a los huecos existentes, tanto de puertas como ventanas.

Se tendrá en cuenta al redactar el Proyecto de Ejecución el marco normativo y los instrumentos de ordenación territorial, como es el Plan Regional de Ámbito Territorial del Canal de Castilla, aprobado por decreto 205/2001, de 2 de Agosto (BOCyL, 8 de agosto de 2001).

Estado actual

El edificio se encuentra en un estado de conservación aceptable, si bien presenta algunas deformaciones en sus fábricas de ladrillo, como son grietas horizontales en los dinteles del alzado noroeste, y verticales en el alzado suroeste, así como hundimiento de limas en cubierta, apreciándose visiblemente longitudinalmente y en el agua suroeste.

En el interior la estructura de madera de cerchas, correas y pares, así como el entablamiento necesita de sustitución y rehabilitación en general.

Las carpinterías de huecos y ventanas deberán rehabilitarse, sustituyéndose aquellos elementos que aparecen rotos y/o deformados por humedades o inclemencias del tiempo.

En el proyecto de ejecución se tendrá en cuenta el diseño de estos elementos de carpintería y cerrajería para proyectar los mismos detalles en cuanto a formar y singularidades que componen las hojas de puertas y ventanas.

El zócalo de piedra se rejuntará y limpiará de microorganismos y suciedades en general.



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

Obras e Infraestructuras

-4-

1.4. Prestaciones del edificio

Se ha partido de la base, del máximo respeto al edificio existente, para ello se introduce en el interior una serie de espacios concatenados a través del eje longitudinal dominante en la composición de la nave objeto de la reforma.

Los distintos espacios resultantes responden a la necesidad de dotar al conjunto de un programa atractivo y posible en su desarrollo y explotación a posteriori, plano nº 5 de proyecto.

<u>Uso dotacional de equipamiento</u>	<u>Sup. Útil</u>	<u>%</u>
Aula taller 1	27,50 m2	
Zona compartida	30,78 m2	
Almacén taller 1	9,03 m2	
Acceso	10,14 m2	
Aseos	2,66 m2	
	2,89 m2	
	2,89 m2	
Pasillo	7,02 m2	
Pasillo	7,02 m2	
Aula taller 2	27,35 m2	
Zona compartida	30,63 m2	
Aula taller 2	9,03 m2	
Acceso Taller 2	10,14 m2	
Aseos	2,66 m2	
	2,89 m2	
	2,89 m2	
Pasillo	7,02 m2	
Salida de emergencia	7,45 m2	
Talleres	2,65 m2	
Cuarto instalac. Calefacción	6,02 m2	
Sala de exposiciones	27,50 m2	
Almacén general	25,81 m2	
<u>Total dotacional Equipamiento</u>	<u>289,32 m2</u>	<u>56,61%</u>
<u>Uso terciario</u>	<u>Sup. Útil</u>	<u>%</u>
Cafetería	98,97 m2	
Acceso principal	8,59 m2	
Cocina	9,03 m2	
Almacén cocina	10,26 m2	
Aseos	2,66 m2	



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

Obras e Infraestructuras

-5-

	2,89 m2	
	2,89 m2	
Alojamiento 1	25,38 m2	
Baño 1	7,43 m2	
Acceso	10,14 m2	
Pasillo	10,75 m2	
Alojamiento 2	25,38 m2	
Baño 2	7,43 m2	
<u>Total terciario</u>	<u>221,80 m2</u>	43,39%
<u>TOTAL NAVE</u>	<u>511,12 M2.</u>	<u>100%</u>

Urbanización

La nave objeto de reforma se encuentra situada en el paseo Dársena del Canal; para su uso normal y posibilidades de desarrollo del futuro completo se necesita adecuar los entornos y accesos a la misma, para ello es necesario el urbanizar la zona exterior que comprende los espacios denominados en el plano nº 2 del anteproyecto, con la siguiente numeración:

Nº 2. La mitad de la superficie que afecta directamente a la nave nº 12. $1683,73/2 = 841,86$ m2.

Nº 4. Espacio entre parterre nº 9 y final de urbanización con 114,12 m2.

Nº 5. Espacio comprendido entre la nave y el parterre nº 9, con 105,70 m2.

Nº 6. Espacio comprendido entre la nave nº 12 y la zona a urbanizar nº 8, con 110,05 m2.

Nº 8. Zona general a urbanizar, con 1181,84 m2.

Accesibilidad

El edificio objeto de reforma será accesible una vez desarrollado el sector, dándose paso a las viviendas y a su vez a la nave (nº 12 de proyecto) por el llamado Paseo Dársena del Canal y por la Carretera de León.

El acceso al propio edificio y a todas las dependencias interiores será accesible para personal con dificultades motrices.



Instalaciones:

1. Fontanería

Se ejecutarán todas las instalaciones de agua sanitaria para las dependencias de cocina, almacén de cocina, aseos en general y baños de la zona de alojamiento, cuarto de instalaciones y almacenes de nueva obra, con tubería de cobre para las redes de agua fría y caliente, y tubería de PVC para las redes de desagüe, todos los aseos llevarán máquinas de desinfección bacteriológica.

2. Electricidad

Se ejecutará toda la instalación de acuerdo a las normas de baja tensión, con puntos de luz conmutados e individuales, emergencias de señalización y salidas, bases de corriente con conductores de cobre de 2,5 y 6 mm², luminarias estancas en cuarto de instalaciones y almacenes, y alumbrado decorativo tipo Dow Light, todo ello según proyecto específico redactado por técnico competente.

3. Calefacción

Se ejecutará un sistema de calefacción sectorizado, de tal forma que se pueda independizar la zona de cafetería, de la zona de talleres, así como la zona de alojamiento. Se instalará un circuito en anillo, ida y retorno con tubería de cobre y elementos de aluminio con doble apertura frontal.

Cumplimiento del CTE y resto de la Normativa

Las obras objeto del proyecto se sujetarán al cumplimiento de los requisitos básicos de la edificación establecidos en la Ley 38/1999, de ordenación de la Edificación LOE y las exigencias básicas que permitan el cumplimiento de la misma, desarrolladas en el Código Técnico de la Edificación CTE (R.D. 314/2006), (R.D. 1371/2007) y disposiciones posteriores.

1.5. Disponibilidad de los terrenos

La edificación objeto de intervención es de titularidad de la Confederación Hidrográfica en la Dársena del Canal de Castilla y se puede acceder a la nave a través de la Carretera de León y Paseo Dársena del Canal.



1.6. Plazo de Ejecución y Garantía

Se considera un Plazo de Ejecución de la obra de SEIS (6) MESES y el Plazo de Garantía de DOCE (12) MESES.

1.7. Presupuesto

Edificación, Superficie de 640,57 m², se considera un precio por m² de rehabilitación de 1.2275 €/m² + (22% GG. Y BI.) + (21% IVA) = 1.882,15 €/m².

Luego:

$$640,57 \text{ m}^2 \times 1882,15 \text{ €/m}^2 = \underline{1.205.648,83 \text{ €}}$$

Urbanización, superficie: 2.561,88 m².

Nº 4.	114,12 m ² .
Nº 5.	105,70 m ² .
Nº 6.	110,05 m ² .
Nº 8.	1.181,84 m ² .
Nº 9.	208,31 m ² .
½ Nº 2	1.683,73/2 = 841,86 m ² .

Total m² a urbanizar = 2.561,88 m².

Precio de urbanización:

$$70 \text{ €/m}^2 + (22\% \text{ GG. Y BI.}) + (21\% \text{ IVA}) = 103,33 \text{ €/m}^2.$$

Luego:

$$2.561,88 \text{ m}^2 \times 103,33 \text{ €/m}^2 = \underline{264.719,58 \text{ €}}$$

Total presupuesto de Rehabilitación y urbanización:

$$\underline{1.205.648,83 \text{ €} + 264.719,58 \text{ €} = 1.470.368,41 \text{ €}}$$

Palencia, 5 de noviembre de 2015
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo: Mariano Olcese Segarra