

MEMORIA DE PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN DE REFORMA EN BAR-
CAFETERIA EXISTENTE, SITO EN LA C/ CALA FERRERA (PLAZA PINAR), 11, CP
07660, CALA D'OR, REFERENCIA CATASTRAL 0190502ED2509S0001QW DEL
T.M. DE SANTANYÍ



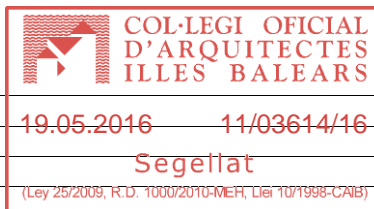
Propietario-Promotor: AYUNTAMIENTO DE SANTAYÍ
CIF: P0705700C
Domicilio: Pl. Major, 12, 07650. Santanyí

Arquitecto:

Jaume dels Sants GALMÉS MONSERRAT,
COLEGIADO AL COAIB 475505
AUTOR MATERIAL

C/ Colon, 1 bajos, CP 07660, CALA D'OR
Tel. 971 65 75 88 / 678 61 82 01
e-mail: jsgalmes@gmail.com

Contenido



1. Memoria descriptiva

1	Agentes		X
2	Información previa		X
3	Descripción del proyecto		X
4	Prestaciones del edificio		X
5	Memoria Urbanística		X

2. Memoria constructiva

1	Sustentación del edificio		X
2	Sistema estructural		
3	Sistema envolvente		X
4	Sistema de compartimentación		X
5	Sistemas de acabados		X
6	Sistemas de acondicionamiento de instalaciones		X
7	Equipamiento		X

3. Cumplimiento del CTE

1	DB-SE	Exigencias básicas de seguridad estructural	X
	SE-AE	Acciones en la edificación	X
	SE-C	Cimentaciones	X
	SE-A	Estructuras de acero	X
	SE-F	Estructuras de fábrica	X
	SE-M	Estructuras de madera	X
2	DB-SI	Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio	X
	SI 1	Propagación interior	X
	SI 2	Propagación exterior	X
	SI 3	Evacuación	X
	SI 4	Instalaciones de protección contra incendios	X
	SI 5	Intervención de bomberos	X
	SI 6	Resistencia al fuego de la estructura	X
3	DB-SU	Exigencias básicas de seguridad de utilización	X
	SU1	Seguridad frente al riesgo de caídas	X
	SU2	Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento	X
	SU3	Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento	X
	SU4	Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada	X
	SU5	Seguridad frente al riesgo causado por situaciones con alta ocupación	X
	SU6	Seguridad frente al riesgo de ahogamiento	X
	SU7	Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento	X
	SU8	Seguridad frente al riesgo relacionado con la acción del rayo	X
4	DB-HS	Exigencias básicas de salubridad	X
	HS1	Protección frente a la humedad	X
	HS2	Eliminación de residuos	X
	HS3	Calidad del aire interior	X
	HS4	Suministro de agua	X
	HS5	Evacuación de aguas residuales	X
5	DB-HE	Exigencias básicas de ahorro de energía	X
	HE1	Limitación de demanda energética	X
	HE2	Rendimiento de las instalaciones térmicas (RITE)	X
	HE3	Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación	X
	HE4	Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria	X
	HE5	Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica	X
6	DB-HR	Exigencias básicas de protección frente el ruido	X

4. Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones

1	Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas D.35/2000	Ley 7/97.	X
2	Infraestructuras Comunes de Telecomunicación. RD Ley 1/1998.		
3	Justificación del Real Decreto 105/2008 de residuos.		X



5. Anejos a la memoria

1	Normativas de obligado cumplimiento		X
2	Información geotécnica		X
3	Cálculo de la estructura		X
4	Instalaciones del edificio		X
5	Eficiencia energética		X
6	Plan de control de calidad		X
7	Estudio Básico de seguridad y salud		X

II. PLANOS

	Plano de situación		
	Plano de emplazamiento		X
	Plano de urbanización		
	Plantas generales. Arquitectura, acabados y cotas		X
	Planta de cubiertas		X
	Alzados y secciones		X
	Planos de estructura		
	Planos de instalaciones		X
	Planos de definición constructiva		
	Memorias gráficas		
	Otros		

III. PLIEGO DE CONDICIONES

1	Pliego de cláusulas administrativas Disposiciones generales Disposiciones facultativas Disposiciones económicas		
2	Pliego de condiciones técnicas Parte I. Condiciones de ejecución de las unidades de obra Parte II. Condiciones de recepción de productos 1. Condiciones generales de recepción de los productos 2. Relación de productos con mercado CE		X

IV. MEDICIONES

	Mediciones		X
--	------------	--	---

V. PRESUPUESTO

	Presupuesto detallado		X
--	-----------------------	--	---

1 MEMORIA
1.1. MEMORIA DESCRIPTIVA
1.1.1. AGENTES
1.1.1.1. PROMOTOR, PROYECTISTA Y OTROS TÉCNICOS



Promotor: AYUNTAMIENTO DE SANTAYÍ con CIF: P0705700C

Domicilio: Pl. Major,12, 07650. Santanyí

Proyectista: Jaume dels Sants GALMÉS MONSERRAT, Arquitecto, Colegiado al COAIB 475505

1.1.2. INFORMACIÓN PREVIA

1.1.2.1. ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

EN EL PRESENTE PROYECTO NO SE HA PODIDO VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE AQUELLAS NORMATIVAS ESPECÍFICAS DE TITULARIDAD PRIVADA NO ACCESIBLES POR MEDIO DE LOS DIARIOS OFICIALES

DATOS DEL EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FÍSICO

Situación: C/ Cala Ferrera (Plaza Pinar), 11, cp 07660, Cala d'Or, referencia catastral 0190502ED2509S0001QW del T.M. de Santanyí.

Forma y topografía: Dicho solar es de forma rectangular regular y dispone de una superficie de 9.334,00 m², sobre un terreno sensiblemente llano. La calificación urbanística del mismo es de ZONA VERDE PUBLICA, existiendo ya una construcción consistente en bar-cafetería y una pista polideportiva múltiple, edificadas en la parte norte del solar, dando a una gran terraza circular comunicada mediante pasillos por los cuatro vértices del mismo con las aceras de las calles confrontantes. Además de las mencionadas construcciones también existe edificio de local anexo al bar-cafetería.

1.1.3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

1.1.3.1. OBJETO DEL PROYECTO

La documentación del presente Proyecto, se redacta para establecer todos los datos descriptivos, urbanísticos y técnicos, para conseguir llevar a buen término, la REFORMA DE BAR-CAFETERIA EXISTENTE, según las reglas de la buena construcción y la reglamentación aplicable.

1.1.3.2. PROGRAMA DE NECESIDADES, SOLUCION PROPUESTA Y SUPERFICIES

1.1 Programa de necesidades.- El programa de necesidades que presenta el promotor es el de reformar varias partes internas del bar que redistribuyen el mismo, los cuales no afectan a la estructura existente.

1.2 Solución propuesta.- Una vez estudiado el programa de necesidades y de acuerdo con la propiedad el proyecto se reformara :

- El aseo número uno de caballeros, se ha convertido en un aseo unisex adaptado tanto para personas de movilidad reducida como para los que no lo son, y dispondrá de lavabo, inodoro y urinario. Además, en éste se cierra una puerta de acceso al mismo para abrirla en otro lado.
- El aseo número dos originalmente aseo de señoras se convierte en almacén para la cocina, que se comunica con ésta última.
- Se construye dentro del local un aseo para señoras.
- Se modifica el acceso al bar-cafetería. Anteriormente se accedía por el lateral junto al aseo de caballeros, y ahora se accede a través de la parte frontal.

1.3 Superficies actuales, reformadas y ampliadas.

SUPERFICIES CONSTRUIDAS ACTUALES	
Superficie construida local	83,90 m ²

REFORMAS	
Aseo adaptado	6,93 m ²
Almacén	7,48 m ²
Aseo señoras	6,41 m ²

1.1.4. PRESTACIONES DEL EDIFICIO POR REQUISITOS BÁSICOS

SEGURIDAD

SEGURIDAD ESTRUCTURAL

No es de aplicación ya que no existe ampliación ni reforma estructural.

SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

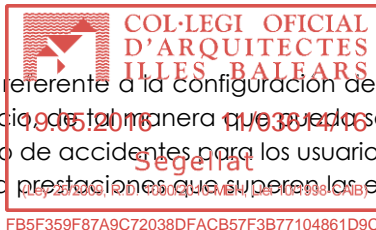
El proyecto se ajusta a lo establecido en DB-SI para reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios del edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, asegurando que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes, y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

No se han acordado entre el promotor y el proyectista prestaciones que superen las establecidas en el CTE.

SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN

El proyecto se ajusta a lo establecido en DB-SU en lo referente a la configuración de los espacios, y a los elementos fijos y móviles que se instalen en el edificio de tal manera que puedan ser usados para los fines previstos reduciendo a límites aceptables el riesgo de accidentes para los usuarios.

No se han acordado entre el promotor y el proyectista prestaciones que superen las establecidas en el CTE.



HABITABILIDAD HIGIENE, SALUD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

En el proyecto se ha tenido en cuenta lo establecido en el RD 145/1997 y D 20/2007 que lo complementa, por el que se regulan las condiciones de dimensionamiento, higiene e instalaciones para el diseño y habitabilidad de viviendas, así como en el DB-HS con respecto a higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos. El conjunto de la edificación proyectada dispone de medios que impiden la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones, de medios para impedir su penetración o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños, de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida, de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante su uso normal, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes, de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del agua y de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas de forma independiente con las precipitaciones atmosféricas.

No se han acordado entre el promotor y el proyectista prestaciones que superen las establecidas en el CTE.

PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO

En el proyecto se ha tenido en cuenta lo establecido en DB-HR, de tal forma que el ruido percibido o emitido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades. Todos los elementos constructivos, cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

No se han acordado entre el promotor y el proyectista prestaciones que superen las establecidas en el CTE.

AHORRO DE ENERGÍA Y AISLAMIENTO TÉRMICO

No es de aplicación ya que según el ámbito de aplicación del HE 1, quedan excluidos tanto en el caso 1b) como el 2a).

FUNCIONALIDAD

UTILIZACIÓN: En el proyecto se ha tenido en cuenta lo establecido en DB-SU y en el RD 145/1997 y D 20/2007, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio. No se han acordado entre el promotor y el proyectista prestaciones que superen las establecidas en el CTE.

ACCESIBILIDAD: El proyecto se ajusta a lo establecido en el Decreto 20/2003 de supresión de barreras arquitectónicas, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio. No se han acordado entre el promotor y el proyectista prestaciones que superen las establecidas en el CTE.

ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN, AUDIOVISUALES Y DE INFORMACIÓN: El edificio se ha proyectado de tal manera que se garanticen el acceso a los servicios de telecomunicaciones, ajustándose el proyecto a lo establecido en el RD Ley 1/1998 sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, y en el RD 401/2003 por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de

telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones y en la ORDEN CTE/1296/2003 que lo desarrolla.



19.05.2016. 14.06.2016
 19.05.2016. 14.06.2016
 19.05.2016. 14.06.2016
 19.05.2016. 14.06.2016

LIMITACIONES DE USO

El edificio solo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto. La dedicación de algunas de sus dependencias a uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de licencia nueva. Este cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni sobre cargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.

1.1.5. NORMATIVA URBANÍSTICA

1.1.5.1. EQUIPAMIENTO URBANO

Los servicios urbanísticos con los que cuenta el solar son:

- Acceso rodado por vía pública asfaltada.
- La red general de agua existente.
- La red general de electricidad existente.

1. JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN de REFORMA INTERIOR EN LOCAL BAR-CAFETERIA		
EMPLAZAMIENTO	PLAZA D'ES PINAR, ESQ. C/ D'ES JOU, C/ PINAR y AVDA. DE CALA FERRERA, REFERENCIA CATASTRAL 0190502ED2509S0001QW	
MUNICIPIO	SANTANYI	FECHA APROBACION ORDENANZAS 22/3/85
Art. 140.1 de la Ley 2/2014 de Ordenación y Uso del Suelo de las Illes Balears (BOIB nº43 de 29/03/2014)		
DOCUMENTO LEGAL APLICABLE	N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO DEL T.M. DE SANTANYI	DATOS DEL PROYECTO
CALIFICACION URBANISTICA	VERDE PÚBLICO	VERDE PÚBLICO
SUPERFICIE DEL SOLAR	INDETERMINADO	9.334 m ²
OCUPACION	20% LO QUE DA UN MAXIMO DE 1.866,80 m ²	EXISTENTE 83,90 m ² NUEVA EDIF. 219,24 m ² TOTAL 303,14 m ² NO SE MODIFICA
SUPERFICIE MAX CONSTRUIBLE	0,07 m ² /m ² RESULTANDO 653,38 m ²	EXISTENTE 83,90 m ² NUEVA EDIF. 219,24 m ² TOTAL 303,14 m ² NO SE MODIFICA
VOLUMEN MAX CONSTRUIBLE	0,2 m ³ /m ² RESULTANDO 1.866,80 m ³	EXISTENTE 251,70 m ³ NUEVA EDIF. 723,49 m ³ TOTAL 975,19 m ³ NO SE MODIFICA
RETRANQUEOS	VIA PUBLICA 4 m MEDIANERAS 4 m	VIA PUBLICA 7,00 m NO SE MODIFICA
ALTURA MAXIMA	6,00 m	4,70 m NO SE MODIFICA
Nº MAX. DE PLANTAS	2 PLTS	UNA PLANTA NO SE MODIFICA
USOS PERMITIDOS	INSTALACIONES DEPORTIVAS, KIOSCOS, BARES, ETC.	LOCAL BAR-CAFETERIA