



## **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN INTERVENCIONES VARIAS**

**A-Reforma edificación existente**  
**B-Reforma de cerramiento de parcela**  
**C-Colocación módulos almacén**  
**D-Colocación módulos auxiliares**  
**E-Mejoras de accesibilidad**

**Promotor**  
Club Náutico s'Arenal

**Situación**  
C/Roses s/n ; 07610 S'Arenal (Llucmajor)

**Arquitecto**  
Antonio Marqués Ferrer

**Fecha**  
16/01/2017

## ÍNDICE GENERAL MEMORIA

### I-MEMORIA

#### 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1.1. Agentes
  - Promotor, proyectista y otros técnicos.
- 1.1.2. Información previa
  - Antecedentes
  - Objeto del proyecto
  - Normativa urbanística
- 1.1.3. Descripción del proyecto
  - Descripción general del edificio, programa, usos, relación con el entorno
  - Tipo de obra. Actuación en estructura existente (si procede)
  - Descripción de geometría, volumen, superficies, accesos y evacuación
- 1.1.4. Cumplimiento del CTE
  - Nivel de cumplimiento.
  - Prestaciones del edificio

#### 2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

- 2.1.1. Previsiones técnicas del edificio
  - Descripción general de las previsiones del sistema estructural.
- 2.1.2. Sustentación del edificio
  - Justificación del terreno y consideraciones previas respecto a la cimentación
- 2.1.3. Sistema estructural
  - Datos, hipótesis, procedimientos, características, etc.
- 2.1.4. Sistema envolvente
  - Cubierta, fachada, carpintería exterior y comportamiento
- 2.1.5. Sistema de compartimentación
  - Pavimentos, paramentos, carpintería interior
- 2.1.6. Sistemas de acabados
  - Revestimientos y acabados
- 2.1.7. Sistemas de acondicionamiento e instalaciones
  - Descripción Protección contra incendios, anti-intusión, pararrayos, electricidad, alumbrado, ascensores, transportes, fontanería, evacuación de residuos líquidos y sólidos, ventilación y telecomunicaciones.
  - Instalaciones térmicas del edificio proyectado y su rendimiento energético. Suministro de combustibles ahorro de energía e incorporación de energía solar térmica o fotovoltaica y otras energías renovables.
- 2.1.8. Equipamiento
  - Baños, cocinas, lavaderos y equipamiento industrial.

#### 3. CUMPLIMIENTO DEL CTE

- 3.0 Nivel de cumplimiento
- 3.1. SI- Seguridad en caso de incendio
- 3.2. SU- Seguridad de utilización
- 3.3. HE- Ahorro de Energía
- 3.4. HS- Salubridad
- 3.5. SE- Seguridad Estructural +Norma de Construcción Sismorresistente NCSR-02
- 3.6. HR.-NBE-CA-88 Control de ruido





#### 4. OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES

- Cumplimiento Condiciones de Higiene y Habitabilidad. Real Decreto 145/1997 y 20/2007
- Cumplimiento del Reglamento para la mejora de la Accesibilidad y de la Supresión de Barreras Arquitectónicas. Decreto 110/2010
- Decreto 59/1994 Control de Calidad en la edificación, su uso y mantenimiento
- Cumplimiento del Real Decreto 842/2002 Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión REBT-02
- Cumplimiento del Plan Director Sectorial para la gestión de Residuos PDSR
- Normativa aplicable en obras de edificación

#### 5. DOCUMENTACIÓN ANEXA A LA MEMORIA

ANEXO 1- Información geotécnica

ANEXO 2- Instrucciones de uso y mantenimiento.

ANEXO 3- Normativa aplicable del Decreto 59/1994 Y Plan de Control de Calidad

ANEXO 4- Estudio de seguridad y salud

ANEXO 5- Eficiencia energética RD 235/2013

ANEXO 6- Cálculo de la estructura

#### II PLANOS

- Listado de documentación gráfica adjunta

#### III PLIEGOS DE CONDICIONES

- Pliego de cláusulas administrativas
- Pliego de condiciones técnicas particulares

#### IV MEDICIONES Y PRESUPUESTO

## I MEMORIA

### 1 MEMORIA DESCRIPTIVA

#### 1.1.1 Agentes

- Promotor, proyectista y otros técnicos.

El objeto del presente proyecto es el desarrollo técnico de los planos y anexos necesarios para la redacción del proyecto básico y de ejecución de una serie de intervenciones a realizar en el recinto del Club Náutico S'Arenal, T.M. de Lluçmajor.

Promueve el proyecto el propio Club Náutico S'Arenal, N.I.F: G-07062292, y domicilio en C/Roses s/n 07610 S'Arenal (Lluçmajor)

Firma el presente proyecto básico y de ejecución Antonio Marqués Ferrer, arquitecto colegiado por el COAIB, nº colegiado 356050 y con despacho profesional en la C/Federico García Lorca 17 bjs., 07014 Palma ([info@antoniomarques.es](mailto:info@antoniomarques.es))

#### 1.1.2 Información Previa

- Antecedentes

El Club Náutico S'Arenal es titular de dos concesiones administrativas para construir y explotar sendos puertos deportivos, constituyendo el segundo una ampliación del primero. Las concesiones fueron otorgadas por OO.MM del 16-12-1968 y 1-12-1978

El tipo de actividad que se desarrolla en este tipo de recintos deportivos hace necesaria una permanente mejora y adecuación de las instalaciones a las necesidades de los usuarios.

- Objeto del proyecto

Este proyecto en cuestión trata agrupar una serie de intervenciones en el entorno de la concesión administrativa vigente de diferente índole e importancia en un solo documento. A continuación numeraremos y haremos una breve introducción de cada una de las intervenciones, que más adelante serán descritas con más detalle y desarrolladas en los correspondientes planos:

**A-Reforma de edificio existente en la zona Es Caló**

**B-Reforma cerramiento de parcela con paseo peatonal Es Caló**

**C-Colocación de módulos trasteros.**

**D-Colocación de módulos auxiliares (aux 01+aux02+aux 03+aux 04)**

**E-Intervenciones para la mejora de la accesibilidad**

La presente documentación debe servir como cumplimentación de las gestiones para la obtención de licencia frente al Excmo. Ayto. de Lluçmajor (Mallorca) y la autorización de la Ports de Balears

- Datos del edificio en caso de rehabilitación, reforma o ampliación. Informes realizados

En caso de reforma, se describirán en cada uno de apartados correspondientes el detalle de la edificación existente a reformar

- Normativa urbanística (Memoria y fichas) y otras normativas en su caso

La parcela que ocupan las instalaciones del Club Náutico Arenal es limitrofe a la costa, y por ello la actividad se desarrolla en base a una concesión administrativa descrita en el punto 1.1.2 de esta memoria

La normativa urbanística de aplicación en la actualidad es la descrita en el PRI (Plan de Reforma Integral) de la Platja de Palma, con aprobación definitiva el 24 de abril de 2015.

El PRI define de manera muy concreta en su artículo 57 la infraestructura del Club Náutico de S'Arenal (Lluçmajor) como Sistema General Portuario.

Respecto a su regulación, posibles reformas y ampliaciones, nos remite a la legislación sectorial específica, concretamente a la Llei 10/2005 de Ports de les Illes Balears

Se adjunta a modo de resumen el anexo a la presente normativa urbanística, donde se especifican todos los parámetros recogidos en la normativa vigente, y en el proyecto.



PROYECTO: REFORMA LOCAL +CERRAMIENTO+ MODULOS

EMPLAZAMIENTO: C/ROSES s/n

MUNICIPIO: LLUCMAJOR 21.02.2017 11/01323/17 (1)

PROMOTOR : CLUB NAUTICO S'ARENAL

ARQUITECTO: ANTONIO MARQUES FERRER



## ANEXO A LA MEMORIA URBANÍSTICA

Art. 140.2 de la Ley 2/2014 de Ordenación y Uso del Suelo de las Illes Balears (BOIB Nº 43 de 29/03/14)

Planeamiento vigente: Municipal PRI Platja de Palma (2)

Sobre Parcela (3)

Reúne la parcela las condiciones de solar según el Art.30 de la LOUS Si No ☐

CONCEPTO		PLANEAMIENTO	PROYECTO
Clasificación del suelo		URBANO (4)	
Calificación		Sistema General Portuario (5)	
Parcela	Fachada mínima	-	-
	Parcela mínima	- (6)	-
Ocupación o Profundidad edificable		(7)	
Volumen (m³/m²)			
Edificabilidad (m²/m²)		(8)	
Uso		Equipamiento (9)	Compatible
Situación Edificio en Parcela / Tipología		(10)	Aislados
Separación linderos	Entre Edificios		
	Fachada		
	Fondo		
	Derecha		
	Izquierda	(11)	
Altura Máxima	Metros	Reguladora	-
		Total	
	Nº de Plantas		- (12) 1
Indice de intensidad de uso		(13)	
Observaciones: El PRI nos remite a la normativa del sector portuario			

## PLANO DE EMPLAZAMIENTO



21.02.2017 11/01323/17

## Segellat

(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAIB)

D5FFDE2CE567B6E27DBBEABD474EEA774EA4A0CA



	RUSTICO	URBANO
ESCALA:	1/10.000	1/2.000

### 1.1.3 Descripción del proyecto

#### A-Reforma local es Caló



Introducción: Se trata de la reforma de una edificación existente situada entre el recinto del club y el Caló de Sant Antoni, para reformar el uso de bar que contiene e incorporar unos baños para servicio de los usuarios y clientes

Estado actual. Usos: Se trata de una construcción sencilla con forma rectangular en planta que está en servicio en la actualidad, conteniendo el uso de bar. El estado de conservación del edificio es bueno a todos los niveles (acabados, instalaciones, estructural, etc.)

Estado reforma .Usos: Se propone mejorar la distribución interior de la edificación manteniendo el volumen de la edificación existente, manteniendo el uso de bar existente que incluya un cuarto higiénico adaptado .Esta zona dedicada a bar no contempla espacio para usuarios en el interior del espacio , solo se dedica este espacio para uso de los trabajadores de la actividad .

En el resto del edificio, se propone incorporar unos vestuarios para clientes y socios del club.

En los planos adjuntos se puede observar la nueva distribución propuesta, las superficies resultantes, y las modificaciones de huecos de fachada.

#### -Descripción de niveles, accesos, superficies, ocupación, volumen, y usos

La edificación objeto de la reforma está distribuida únicamente en planta baja .Tiene acceso en la actualidad tanto desde el recinto del Club Náutico, como desde la zona del Caló. Ambos accesos se mantienen, estando conectados por un recorrido exterior a través de la barrera de cierre del recinto, abierta durante el horario de apertura del establecimiento-bar.

##### Edificio Caló/Estado actual

<i>Superficie útil</i>	<i>Superficie construida</i>	<i>Ocupación</i>	<i>Altura</i>
55,39 m2	66,84 m2	66,84 m2	3,10 m (existente)

##### Edificio Caló/Estado reforma

<i>Superficie útil</i>	<i>Superficie construida</i>	<i>Ocupación</i>	<i>Altura</i>
54,17 m2	66,84 m2	66,84 m2	3,10 m (existente)

#### -Usos y distribución

##### Edificio Caló/Usos Superficie construida

Vestuarios	31,72 m2
Bar	35,12 m2

#### B-Sustitución vallado limítrofe con paseo peatonal Es Caló

Introducción: Se trata de sustituir el cerramiento común de malla existente por uno más permeable y de acorde a su situación limítrofe entre el club y el paseo peatonal que conduce hasta el Caló de Sant Antoni

Estado actual: En la actualidad el cerramiento está compuesto por unos postes de importante altura colocados sobre un peto de obra de unos 40 cm de altura a los que va anclada una rejilla galvanizada de tipo gallinero .Detrás de este cerramiento hay un seto de la misma altura que bloquea las vistas en ambos sentidos.

Estado reforma .Usos: Se propone sustituir los dos elementos que conforman el actual cerramiento (valla+seto), por un nuevo cerramiento lineal formado por dos elementos principales:

- por una parte unas bases metálicas de longitud tipo 250 cm, ancladas al peto de obra existente que se mantiene .Estas bases a su vez llevarán soldadas unas L 80 metálicas con tratamiento galvanizado verticales separadas entre sí , dejando unas aberturas máximas de 10 cm .Todo este material metálico se solicita vaya tratado con una imprimación bicomponente multiadherente y antioxidante aplicada con el grosor mínimo que indique el fabricante , y a continuación con pintura sintética antioxidante color blanco satinado
- en una parte del cerramiento , entre el cerramiento metálico antes definido , se colocarán los módulos de trastero que se describirán en el apartado C de esta memoria

-Descripción de niveles, accesos, superficies, ocupación, volumen, y usos

21.02.2017, 11/01323/17

Segellat

No procede el cálculo de superficies al respecto, pero si hacer referencia a su longitud. Este cerramiento estará combinado con la colocación de módulos trastero en toda esa línea de paseo. Se calcula que la longitud total del cerramiento metálico de esa zona es de 152 metros lineales, a lo que hay que descontarle unos 70 metros lineales que ocuparan los módulos trastero descritos en el apartado C, por lo que en ese caso, la medición final aproximada será de 82 m.

### C-Colocación módulos trasteros

Introducción: Se trata de la colocación de 30 módulos transportables prefabricados de hormigón para el uso de trasteros individuales y almacenar el material particular de los usuarios de las instalaciones.

Estado actual: Se propone la colocación de estos módulos en la zona señalada en el plano adjunto, limítrofe a la línea del paseo peatonal. En la actualidad esta área es de asfalto y una franja estrecha de jardineras hasta el cerramiento o vallado existente

Estado reforma .Usos: Se trata de la colocación de unidades independientes, diseñadas en hormigón y con una dimensiones ajustadas que faciliten el transporte .Las medidas exteriores de cada módulo son: altura total 2,30 m, anchura total 2,30 m, fondo total 1,30 m. La pieza base de cada uno de estos trasteros es un tubular cuadrado de hormigón, al que se le añaden elementos de cerramiento y las instalaciones necesarias. En los planos adjuntos se puede observar el detalle del módulo tipo.

-Descripción de niveles, accesos, superficies, ocupación, volumen, y usos

Cada uno de estos módulos es independiente, tiene una sola planta, se consideran transportables y no se consideran apilables .El acceso a cada uno de ellos será independiente, desde un espacio libre del área del Club marcada en los planos de situación

#### Módulos-trasteros

Superficie útil ud.	Superficie construida ud.	Altura ud.	Superficie construida 30 ud.	Ocupación 30 ud.
2,10m2	2,78 m2	2,32 m	83,40 m2	83,40 m2

-Usos y distribución

Uso superficie construida

trasteros (no habitable)	83,40 m2
--------------------------	----------

### D-Construcción de edificaciones auxiliares

Se ha diseñado un sistema constructivo para la ejecución de sencillas edificaciones auxiliares que se puedan adaptar a los diferentes usos requeridos, y cuya construcción o desmontaje no precise intervenir en el terreno.

El sistema constructivo al que nos referimos, se basa en un entramado metálico que sirve de soporte a unas piezas prefabricadas de hormigón utilizadas normalmente para ejecutar forjados alveolares. Todos los materiales que intervienen pueden ser reciclados y/o reutilizados si así se considera

#### Aux 01 –Módulo polivalente

Introducción: Adosado al muro del muelle sur, y ocupando el lateral del carril de circulación interior del club, se propone la colocación de esta edificación auxiliar

Estado actual: En la actualidad esta área es de asfalto junto al muelle sur del recinto del club náutico

Estado reforma .Usos: Se propone la colocación de 6 módulos unidos, formando un volumen rectangular alargado diáfano, teniendo la fachada larga orientada hacia los pantalanes. Estos módulos están formados por una estructura metálica reticular, que sirve de base a los elementos de cerramiento principales (placas alveolares prefabricadas de hormigón) .La utilización del módulo de placas alveolares condicionan la longitud total de 28,80 m, y el ancho de 3,72 m. EL volumen tiene dos testeros en sus extremos, y en sus partes largas se disponen aperturas vidriadas para el acceso y para una iluminación y ventilación adecuada. Su altura libre interior será de 2,50 m

El uso al que se debe destinar ese módulo no es fijo , polivalencia necesaria para los diferentes actos , eventos , y necesidades de un equipamiento deportivo como en el que está situado.





Módulo polivalente

Superficie útil	Superficie construida	Altura ud.	Ocupación
100,07m2	112,84 m2	3,00 m	131,94 m2

-Usos y distribución

Uso	superficie construida
polivalente , (no habitable)	112,84 m2

## Aux 02 –Módulo residuos +almacén de windsurf

Introducción: Situado junto a la salida de vehículos al final del paseo del Caló de Sant Antoni, se propone la mejora de las áreas actualmente destinadas a almacenaje de residuos solidos

Estado actual: En la actualidad se trata de un área ocupada por módulos contenedores, y otros para almacenaje de utensilios de marinería directamente colocados en la explanada asfaltada o varadero del club.

Estado reforma .Usos: Se propone la colocación de 4 módulos unidos, formando un volumen más cuadrado dividido en dos partes con accesos independientes .Habrá una zona formada por dos módulos cubiertos para apoyo a la sección de windsurf ,mientras que los otros dos módulos serán descubiertos y se utilizarán para el almacenaje de residuos .

Estos módulos están formados por una estructura metálica de pórticos que sirve de base a las placas alveolares prefabricadas de hormigón a modo de cubierta y bloques a modo de cerramiento. Esta estructura estará apoyada sobre la urbanización o nivel de suelo exterior. La altura libre interior de los módulos cubiertos será de 2,70 m. La estructura en los módulos descubiertos se colocará de tal manera que permita en el futuro la cubrición de los mismos si así se considera.

Módulos residuos

Superficie útil	Superficie construida	Altura ud.	Ocupación
103,35m2	107,78 m2	3,00 m	107,78 m2

-Usos y distribución

Uso	superficie construida
almacenes varios	107,78 m2

## Aux 03 –Módulo almacén marinería

Introducción: Situado al principio de la explanada del muelle paralelo a C/Roses, se propone la colocación de un módulo paralelo al muro de piedra limitrofe y de contención, que sigue el esquema tipo descrito anteriormente.

Estado actual: En la actualidad se trata de un área libre interior del puerto, una explanada acabada en hormigón, que cuenta con una cierta pendiente en sentido hacia el final del muelle

Estado reforma .Usos: Se propone la colocación de unos módulos unidos, formando un volumen rectangular alargado dividido en dos partes , una zona para almacenaje de utensilios de la sección de vela , y la otra para almacenaje de enseres de marinería , teniendo la fachada larga orientada hacia los pantalanés. Estos módulos están formados por una estructura metálica reticular, que sirve de base a los elementos de cerramiento principales (placas alveolares prefabricadas de hormigón en cubierta y bloques en cerramiento) .La utilización del módulo de placas alveolares condicionan la longitud total de 19,20 m, y el ancho de 4,00 m. La altura libre será de 2,70 m.

Módulos utensilios marinería

Superficie útil	Superficie construida	Altura ud.	Ocupación
82,02m2	87,02 m2	3,00 m	100,46 m2

-Usos y distribución

Uso	superficie construida
almacén (no habitable)	87,02 m2

#### Aux 04 –Módulo almacén contenedores de basura

Introducción: Situado en el extremo este de la explanada de aparcamiento de la entrada al club, junto al cerramiento que limita con el paseo del Caló, se propone la reserva de un espacio para la colocación de un cerramiento para ocultar las unidades necesarias de contenedores de basura de recogida diaria.

Estado actual: La zona asfaltada en la que se propone reubicar estos elementos, en la actualidad no tiene un uso concreto definido por tratarse de una esquina entra los carriles de circulación de vehículos y la zona de varada.

Estado reforma .Usos: Se propone la colocación de unos muros de ladrillo a modo de peto de ocultación con la altura calculada para este fin, apoyados sobre unos perfiles de base metálicos .Por el lado del paseo, se propone mantener el cerramiento vegetal para que este nuevo recinto permanezca oculto al paso de los peatones. Debido al uso al que está destinado , no se contempla que este recinto esté cubierto,

#### Módulos almacén contenedores basura

<i>Superficie útil</i>	<i>Espacio reserva</i>	<i>Altura ud.</i>	<i>Ocupación</i>
54,36m2	58,50 m2	1,70 m	58,50 m2

#### -Usos y distribución

Uso	espacio reserva
almacén contenedores	58,50 m2