



## MEMORIA

### PROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN EDIFICIO CAPITANÍA

SITUACIÓN      Urb. El toro, Port Adriano,  
MUNICIPIO      Calvià  
PROMOTOR      OCIBAR S.A.  
ARQUITECTO    Carles Mandilego Lozano

CARLES MANDILEGO LOZANO  
ARQUITECTO  
TEL. 699.927.837

## 1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

### PROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN EDIFICIO CAPITANÍA



SITUACIÓN Urb. El toro, Port Adriano,  
MUNICIPIO Calvià  
PROMOTOR OCIBAR S.A.  
ARQUITECTO Carles Mandilego Lozano

#### 1.1 AGENTES

Promotor: **OCIBAR, S.A**  
Port Adriano  
07182-Urbanización El Toro  
CALVIA-MALLORCA

Proyectista: Carles Mandilego Lozano

Otros Técnicos: en el proyecto no se ha producido la intervención de otros técnicos.

Para la ejecución de la obra se prevén la intervención de los siguientes técnicos: técnico de grado medio o aparejador.

#### 1.2 INFORMACIÓN PREVIA

##### 1.2.1 Antecedentes y condicionantes de partida

Se recibe por parte del promotor, Ocibar, el encargo de la redacción de un proyecto de reforma y ampliación del edificio existente que actualmente alberga capitanía y la cantina, ubicado en el muelle del puerto de Port Adriano.

La actuación consistirá: en reformar interiormente el local B ocupado por la capitanía del puerto y ampliar la planta piso del mismo, así como la modificación de algunos huecos de las fachadas de dicho edificio.

##### 1.2.2 Datos del emplazamiento

Se trata de un edificio situado en la explanada del muelle en el Puerto Port Adriano, Urbanización El Toro.T.M. CALVIÀ

##### 1.2.3 Entorno físico

La actual zona portuaria de Port Adriano, así como sus correspondientes edificaciones y demás servicios del puerto, se encuentra ubicada dentro de la urbanización residencial de El Toro. Está ubicada a nivel del mar, la mayor parte del puerto existente a cota +1.25 mts con respecto a nivel del mar.

El acceso al puerto, se produce lateralmente con respecto a este, por la calle de la Platja, de pronunciada pendiente para poder salvar la acusada diferencia de cota existente entre la urbanización de El Toro y la instalación portuaria. Una vez hemos accedido al puerto la topografía es prácticamente plana con pequeñas diferencias de cota.

a) Descripción de la parcela: Explanada del muelle del puerto.

b) Servicios: El solar cuenta con acceso pavimentado, alumbrado público, red general de baja tensión, red general de agua potable y red telefónica.

##### 1.2.4 Normativa urbanística

La Normativa applicable: Actualmente, la regulación de los puertos autonómicos, como es este caso, está contenida en la Ley 10/2005, de 25 de junio, de Ports de les Illes Balears, ley que contiene un anexo gráfico con la delimitación de todos y cada uno de los espacios portuarios de competencia autonómica.

Ports de les Illes Balears es el ente público que, adscrito a la Conselleria de Medi Ambient, asume las competencias ejecutivas de la administración autonómica en materia de puertos y de instalaciones portuarias y marítimas.

La Ley 10/2005, de 21 de Junio, de Ports de les Illes Balears califica este puerto como SGCI

P.G.O.U Calvià text refòs 27 d'agost de Agosto 2012 per Adaptació Ptm.

Cumple lo preceptuado en el art. Art. 140.2 de la Ley 2/2014 de Ordenación y Uso del Suelo de las Illes Balears (BOIB N° 43 de 29/03/14), tanto en cuanto se adopta el aspecto formal y está de acuerdo con la tipología de las construcciones existentes a su alrededor, no estando colindante con edificio de carácter artístico-histórico, ni conjunto de gran importancia ó calidad de los caracteres indicados. Así mismo su situación, masa ó altura no limita el campo visual, ni rompe la armonía del paisaje ó desfigura la perspectiva del mismo.

### 1.2.5 Memoria urbanística

La finalidad del presente trabajo es la reforma del local B destinado a capitanía y la ampliación de la planta piso así como la modificación de algunos huecos de fachada del edificio existente, esta **13.07.2017** ... **11/05636/17** vigente, tanto en cuanto la norma aplicable a dicho solar contempla dicho uso dentro de los permitidos, así mismo se cumple lo preceptuado en el el Art. 140.2 de la Ley 2/2014 de Ordenación y Uso del Suelo de las Illes Balears (BOIB Nº 43 de 28/03/14) tanto en cuanto se adopta el aspecto formal y está de acuerdo con la tipología de las construcciones existentes a su **https://www.caib.es/** colindante con edificio de carácter artístico-histórico, ni conjunto de gran importancia ó calidad de los caracteres indicados. **89F306B9D3EFC4C10DD9FE9621D43CD34C99AF5A**

Así mismo su situación, masa ó altura no limita el campo visual, ni rompe la armonía del paisaje ó desfigura la perspectiva del mismo.

### 1.2.6 Ordenanzas municipales

P.G.O.U Calvià text refòs 27 d'agost de Agosto 2012 per Adaptació Ptm

Se acompaña anexo de memoria en el cuál se compruebe la adaptación del edificio al ordenamiento vigente en el  
*ANEXO DE MEMORIA URBANÍSTICA: FICHA URBANÍSTICA*

## 1.3.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

### 1.3.1 Datos del edificio

La actuación se realiza en un Edificio existente destinado a la Capitanía de Port Adriano, dicha actuación consiste en reformar interiormente el local B ocupado por la capitanía del puerto y ampliar la planta piso del mismo, así como la modificación de algunos huecos de fachadas del edificio.  
El edificio también alberga un bar-restaurant ( Sa Cantina) en planta baja y unos vestuarios en planta semi sótano aunque no se interviene en ninguno de estos dos.

### 1.3.2 Programa de necesidades:

La obra consiste en la reforma del local destinado a capitanía y la ampliación de la planta piso así como la modificación de algunos huecos de fachada del edificio existente, de manera que pasan a tener forma rectangular, en vez de arcos.

### 1.3.3 Uso característico del edificio y otros usos previstos.

Uso principal del edificio proyectado: comercial y administrativo

### 1.3.4 Relación con el entorno.

Se trata de un edificio aislado situado en la explanada del muelle del puerto.

### 1.3.5 Geometría del edificio.

Se ha resuelto mediante una geometría rectangular.

### 1.3.6 Volumen

Volumen existente: Planta sótano: 429 m3  
Planta baja.....: 675 m3  
Planta piso.....: 167 m3  
Total .....: 1.273m3

Volumen edificio existente: Planta sótano: 429 m3  
Planta baja.....: 675 m3  
Planta piso.....: 426,80 m3  
Volumen Total .....: 1.530,80 m3

### 1.3.7 Superficies útiles y construidas

#### CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS EXISTENTES

Superficie construida pl. vestuarios: .....96,50 m2 + 22 m2 (porche 50%) = 118,50 m2  
Superficie construida pl. baja:.....local A de 154,80 + local B de 68,80 m = 223,60m2  
Superficie construida pl. piso: .....55,75 m2

**Superficie construida existente: 397,85 m2**

#### CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS RESULTANTES

Superficie construida pl. vestuarios: .....96,50 m2 + 22 m2 (porche 50%) = 118,50 m2  
Superficie construida pl. baja:.....local A de 154,80 + local B de 68,80 m = 223,60m2  
Superficie construida pl. piso: .....55,75 m2 + 86,60m2=142,3

**Superficie construida total resultante computale: 484,45 m2**

**Superficies afectadas por la actuación:** -se reforma interiormente el local de capitanía: Pb. 68,80m2+ Pp. 55,75m2  
- se amplía la planta piso en una superficie de 86,60m2.

1.3.8 Condiciones habitabilidad: El diseño se ha realizado cumpliendo con el Decreto 145/1997 y Decreto 20/2007.

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMENTACIÓN ARTÍCULO 5 DECRETO 145/1997 Y DECRETO 20/2007 CONDICIONES HIGIENICAS Y NORMAS DE HABITABILIDAD EN EDIFICIOS VIVIENDAS O LOCALES

BLOQUE (Vivienda (Local x NIVEL (Normal x HABILITABILIDAD (Mínimo

CAPACIDAD 6 72,10 >= 82,00



DEPENDENCIAS	MIN. DECRETO	PROYECTO	DIAM. DECRETO	DIAM.PROY	ALTURA DECRETO.	ALT.PROY
<b>PLANTA PISO</b>						
DISTRIBUIDOR		12,50	0,80	1,20	2,20	2,50
SALA DE MÁQUINAS	-	4,70	-	2,30	1,50	2,00
SALA REUNIONES	6	14	1,80	2,55	2,50	2,50
Despacho A	6	14	1,80	3,50	2,50	2,50
Despacho B	6	20	1,80	2,60	2,50	2,50
Despacho C	6	7,10	1,80	2,55	2,50	2,50
Despacho D	6	7,10	1,80	3,55	2,50	2,50
Despacho E	6	21,00	1,80	3,60	2,50	2,50
Despacho F	6	12,20	1,80	2,70	2,50	2,50
<b>PLANTA BAJA</b>						
ASEO EXISTENTE	1	2,60	-	1,20	2,20	2,20
RECEPCIÓN	-	50,50	1,80	2,90	2,40	2,40
CUARTO TÉCNICO	-	1,00	-	0,80	2,20	2,20
ESCALERA EXISTENTE	-	4,60	0,90	0,90	2,20	2,20
<b>NO SE INTERVIENE EN:</b>						
TRAS BARRA						
COCINA						
ASEOS						
ASEOS						
VESTUARIOS PERSONAL						
VESTUARIOS PERSONAL						
TRAS BARRA						
COMEDOR						
Zona BARRA						
B-1 vestuarioEXISTENTE	-	-	-	-	-	-
B-2 vestuarioEXISTENTE	-	-	-	-	-	-

Local comercial: Son locales comerciales aquellos espacios no destinados a morada humana que pueden albergar personas y en los que se realicen, entre otros, funciones de negocio, de trabajo o industria en general así como deportivas, recreativas o de reunión. El local tendrá una altura libre mínima de 2,5m. El local tendrá un baño completo, regulado por los anexos I y II de este Decreto.

1.3.9 Accesos. El acceso se realizará directo desde la vía pública.

1.3.10 Evacuación. La evacuación de las aguas pluviales y residuales se realizará a la red de alcantarillado existente.

## 1.4 NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL CTE Y PRESTACIONES DEL EDIFICIO

### 1.4.1 Nivel de cumplimiento

El proyecto cumple íntegramente con el Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo, por el cual se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE) (Boe nº 74 de 28-03-06).



### 1.4.2 Prestaciones del edificio

A continuación se indican las prestaciones del edificio proyectado a partir de los requisitos básicos indicados en el Art. 3 de la LOE y en relación con las exigencias básicas del CTE, así como las limitaciones de uso del edificio proyectado.

Requisitos básicos:	Según CTE		En proyecto	Prestaciones según el CTE en proyecto
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	Se cumplen los umbrales previstos en el
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	Se cumplen los umbrales previstos en el
	DB-SUA	Seguridad de utilización	DB-SUA	Se cumplen los umbrales previstos en el
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	Se cumplen los umbrales previstos en el
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	Se cumplen los umbrales previstos en el
	DB-HE	Ahorro de energía y aislamiento	DB-HE	Se cumplen los umbrales previstos en el
Funcionalidad	-	Habitabilidad	D 145/1997 D20/2007	Se cumplen los umbrales previstos en el
	-	Accesibilidad	L 3/1993 D20/2003	Se cumplen los umbrales previstos en el
	-	Acceso a los servicios	RDL 1/1998	Se cumplen los umbrales previstos en el

**Limitaciones de uso del edificio:** En su conjunto y cada una de sus dependencias

Limitaciones de uso del edificio:	<p>El edificio, sus dependencias e instalaciones solo podrán destinarse exclusivamente a los usos previstos en el proyecto, además de por las normas y disposiciones legales vigentes, por la condiciones de la presente memoria y presente proyecto, especialmente en cuanto a la capacidad máxima de plazas de viviendas que se determina en el apartado correspondiente.</p> <p>Los locales y/o dependencias no proyectadas expresamente a uso residencial o de habitación no podrán ser utilizados para el mismo y requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de licencia nueva.</p> <p>Este cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.</p> <p>Entre el promotor y el proyectista no se han acordado requisitos que superen los umbrales establecidos en el CTE.</p>
-----------------------------------	--

Palma, Julio de 2017

El/Los arquitecto/s