

**ANTEPROYECTO  
DEL EDIFICIO RESTAURANTE PANORAMA EN EL PUERTO DEPORTIVO PUNTA PORTALS**

**MEMORIA DESCRIPTIVA Y CONSTRUCTIVA**

**SITUACION: PUERTO DEPORTIVO PUNTA PORTALS  
PORTALS NOUS  
T.M. CALVIA**

**PROMOTOR: PUERTO PUNTA PORTALS S.A.**

**EXPEDIENTE: 17.440**



## ÍNDICE

---

### DG DOCUMENTACION GRÁFICA

#### MD MEMORIA DESCRIPTIVA

- MD 00 Datos generales
- MD 01 Información previa
- MD 02 Normativa urbanística
- MD 03 Descripción del proyecto
- MD 04 Nivel de cumplimiento del CTE y prestaciones del edificio

#### MC MEMORIA CONSTRUCTIVA

- MC 00 Sustentación del edificio
- MC 01 Sistema envolvente
- MC 02 Sistema de compartimentación interior
- MC 03 Sistema de acabados
- MC 04 Sistema de acondicionamiento ambiental e instalaciones
- MC 05 Equipamiento



**ANTEPROYECTO  
DEL EDIFICIO RESTAURANTE PANORAMA EN EL PUERTO DEPORTIVO PUNTA PORTALS**

**MEMORIA DESCRIPTIVA**

**SITUACION: PUERTO DEPORTIVO PUNTA PORTALS  
PORTALS NOUS  
T.M. CALVIA**

**PROMOTOR: PUERTO PUNTA PORTALS S.A.**

**EXPEDIENTE: 17.440**



**MD Memoria Descriptiva****MD 00 DATOS GENERALES****AGENTES****CONCESIÓN DE PORTS DE LES ILLES BALEARS :**

Para la ejecución de obras y explotación del Puerto Deportivo denominado "PUERTO PUNTA PORTALS", sito en un tramo de costa del T.M.. de Calviá – Mallorca, por adaptación a la Ley 10/2.005, de 21 de Junio, de Ports de les Illes Balears

**TITULAR DE LA CONCESIÓN:**

PUERTO PUNTA PORTALS S.A.

CIF 07044480

Domicilio en Edificio Capitanía, Puerto Portals, (07181) Portals Nous

**1.1.1 PROYECTISTA**

MORRO SERRA MORRO S.L.P.

Col. COAIB 950.899

JUAN A. MORRO COLOM

(Representante legal / Autor material)

Col. COAIB 84166

MARIA MORRO RUIZ

(Representante legal / Autor material)

Col. COAIB 542611

**1.1.2 DIRECTOR/ES DE OBRA**

MORRO SERRA MORRO S.L.P.

Col. COAIB 950.899

JUAN A. MORRO COLOM

(Representante legal / Autor material)

Col. COAIB 84166

MARIA MORRO RUIZ

(Representante legal / Autor material)

Col. COAIB 542611

### 1.1.3 ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO

En fecha 3 de enero 2006, la sociedad Puerto Punta Portals presentó un escrito a Ports de les Illes Balears (RE nº 8), continuación de otro anterior (RE nº 295 de 30/12/2005), en el que se expresaba la voluntad de acogerse al derecho de adaptación del título concesional en vigor, otorgado por OM de 13/7/1981, a lo previsto en la Disposición Transitoria 4ª de la Ley 10/2005.

Después de varias actuaciones intermedias, en las que la sociedad Puerto Punta Portals fue aportando diversa documentación requerida por Ports de les Illes Balear, que no se considera necesario relatar a los efectos del presente proyecto, en fecha 15 de junio de 2012, (RS nº 6022), Ports de les Illes Balears requirió a Puerto Portals la presentación del correspondiente proyecto de remodelación y mejora para adaptación a la Ley 10/2005 donde se contemplaran todas las actuaciones indicadas en el presupuesto de inversión presentado con anterioridad.

En fecha 1 de octubre de 2012 la sociedad Puerto Punta Portals presentó a Ports de les Illes Balears el "Proyecto básico de remodelación y mejora de las instalaciones de Puerto Portals por adaptación a la Ley 10/2005, de Ports de les Illes Balears", con registro núm. 4376, y con posterioridad, el día 29 de noviembre de 2012, con reg. núm. 5050, el "Anexo de subsanación de deficiencias del Proyecto básico de remodelación y mejora de las instalaciones de Puerto Portals por adaptación a la Ley 10/2005, de Ports de les Illes Balears", ambos redactados por el Ingeniero Técnico de Obras Públicas José Ramón García Ledesma. El citado proyecto y su anexo fueron informados por el Jefe del Negociado IV de Ports en fecha 30 de noviembre de 2012.

El objeto del Proyecto y del Anexo era cumplimentar lo prevenido en el artículo 70 de la Ley 10/2005, de Ports de les Illes Balears, para continuar la tramitación iniciada por la sociedad Puerto Punta Portals en escrito de fecha 30/12/2005, (RE nº 295) para acogerse al derecho de adaptación del título concesional previsto en la Disposición Transitoria 4ª de la Ley 10/2005.

El 30 de julio de 2014 la sociedad Puerto Punta Portals comunica a Ports IB la puesta en funcionamiento del control de accesos tarifado para vehículos.

En escritos de 3 de octubre de 2014 y 13 de marzo de 2015, la sociedad Puerto Punta Portals solicita nuevamente su adaptación a la Ley 10/2005, modificada por la Ley 6/2014, lo que equivale a solicitar una nueva concesión por el plazo de 35 años, y así mismo solicita una nueva valoración de los terrenos e instalaciones incluidos en la concesión, en base a una mayor inversión acuerdo al *"Proyecto básico de remodelación y mejora, complementario al proyecto de noviembre de 2012, de las instalaciones de Puerto Portals para la adaptación a la Ley 10/2005 de Puertos de las Illes Balears"*, redactado en febrero de 2015 por Alco Arquitectura SLP, Ricardo Collado Sáez, ICCP y Oscar García de Vicuña Amedo.

En el BOIB nº 38 de 19 de marzo de 2015 se publica el anuncio correspondiente al citado proyecto básico y el 15 mayo de 2015 tiene entrada en Ports IB con RE-3101, los informes del Ayuntamiento de Calviá de los siguientes departamentos: Medio Ambiente, Actividades, Planeamiento, Vías y Obras y Litoral.

El 29 de septiembre de 2015 el Jefe del Negociado IV de Ports IB informa el "Proyecto básico de remodelación y mejora, complementario al proyecto de noviembre de 2012, de las instalaciones de Puerto Portals para adaptación a la Ley 10/2005, de Ports de les Illes Balears"

En fecha 10 de mayo de 2017, mediante escrito con entrada en Ports IB, la sociedad Puerto Punta Portals incorpora al expediente el *"Anejo de subsanación del proyecto básico de remodelación y mejora, como complementario al proyecto de noviembre de 2012, de las instalaciones de Puerto Portals para la adaptación a la Ley 10/2005 de Puertos de las Illes Balears"*, redactado en abril de 2017 por el ingeniero de caminos, canales y puertos D. Oscar García de Vicuña Amedo. A grandes rasgos en el anejo se incorporan actuaciones de consolidación de talud, el estudio de movilidad y el refuerzo de pantalanés.

En BOIB del 9 de septiembre de 2017, publica el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 8 de septiembre de 2017 de ratificación del Acuerdo del Consejo de Administración de Puertos de las Illes Balears de 27 de julio de 2017, de otorgamiento de la concesión administrativa para la realización de obras y la explotación del puerto deportivo denominado Puerto Punta Portals, sito en un tramo de



costa del término municipal de Calvià (Mallorca), por adaptación a la Ley 10/2005, de 21 de junio, de puertos de las Illes Balears.

## **OBJETO DEL PROYECTO:**

El objeto del presente Anteproyecto, redactado a instancias de la sociedad Puerto Punta Portals, es la modificación del Proyecto Básico aprobado del edificio Panorama.

La actuación tiene por objeto mejorar la implantación de la edificación y su relación con el puerto, así como la mejora de los accesos peatonales tanto al propio edificio, como al mirador que se genera sobre la actual escollera, lo que permite mejorar la adecuación a la normativa vigente en materia de accesibilidad.

La construcción de una escalera, al inicio de la zona de paños, permite acceder al mirador sobre la escollera desde un recorrido público, sin necesidad de entrar al restaurante para poder acceder al mirador, tal y como sucedía en el proyecto básico aprobado. A su vez, esta escalera, conecta el nuevo paseo mirador sobre los paños, con el resto del paseo peatonal del puerto, conectándolo con el resto de zonas públicas.

La ampliación de la acera, así como la plantación de palmeras presentes en toda la primera línea de paseo del puerto, permite mejorar la conexión de esta zona a nivel de planta baja con el resto del puerto ya que, hasta el momento, esta zona permanecía más industrial.

El tratamiento de la fachada de los paños, como un elemento más de la fachada del edificio Panorama, dota a la actuación de un carácter integrador, facilitando una visión de conjunto.

Por otro lado, el cambio de la implantación de la piscina, ya presente en el proyecto básico aprobado, permite la mejora del soleamiento al haberse orientando la misma hacia al sur. En el proyecto básico aprobado, la posición del edificio provocaba que la piscina permaneciera en sombra la mayor parte del día.

## **AFECCIONES A LA EDIFICACIÓN DEL PROYECTO BÁSICO APROBADO:**

Las afecciones por la nueva configuración del restaurante Panorama sobre la edificación existente prevista en proyecto básico aprobado son las siguientes:

-Se reorganiza el almacén de la Escuela de Vela, rotando su posición y manteniendo los mismos metros cuadrados de almacenaje con el objeto de favorecer y mejorar el acceso al paseo y mirador generado sobre los actuales paños.

-Se desmonta parte de la fachada de los paños retranqueándola con respecto a su posición actual, de tal manera que se aumenta la acera que da acceso al restaurante Panorama, mejorando el acceso peatonal. Asimismo, con el fin de recuperar los metros cuadrados de paños que se pierden con esta actuación, una vez superado el edificio, la fachada de los paños también se desmontará con el fin de aumentar el ancho de los mismos en la zona donde el vial es más ancho. Los metros cuadrados destinados a paños o almacenes de servicios del puerto tras la actuación, serán los mismos que los previstos en el proyecto básico aprobado, no se produce ningún aumento.

-Se procederá con la demolición y reconstrucción del techo de los paños, con la finalidad de dotar a la estructura de la resistencia necesaria para resistir las nuevas sobrecargas de uso público, así como equiparar las alturas de forjado necesarias para el nuevo restaurante Panorama.

-Se retranspone la posición de la planta baja del restaurante prevista en el proyecto básico aprobado, dicha actuación dota al edificio del espacio libre necesario para acceder a un edificio singular, mejorando el acceso previsto y su relación con el vial del varadero, a la vez que mejora la continuidad del paseo peatonal hasta el acceso a la escollera, conectándolo con el reto del puerto.

-Se reordenan y reubican las superficies construidas cerradas aprobadas en el proyecto básico del restaurante, sin que ello suponga un aumento de las mismas.

#### Cuadro de superficies restaurante Panorama según proyecto básico aprobado:

ZONA 4			
3 TALLER VARADERO	CERRADA	PORCHE	PERGOLA
Planta baja	232,60m2		
4 RESTAURANTE			
vestuarios	95,90m2		
planta baja	199,80m2		
planta piso	268,00m2		67,14
subtotal	796,30m2		
coeficientes ports		100%	50%
TOTAL CONSTRUCCIÓN SEGÚN PORTS DE LES ILLES		796,30m2	16,79
			849,26m2

#### Cuadro de superficies restaurante Panorama modificado:

ZONA 4			
3 TALLER VARADERO	CERRADA	PORCHES	PERGOLA
Planta baja	232,60m2	0,00m2	0,00m2
subtotal	232,60m2	0,00m2	0,00m2
4 RESTAURANTE			
vestuarios	60,55m2	0,00m2	
Planta baja	234,24m2	0,00m2	
Planta piso	262,59m2		237
subtotal	790,00m2	0,00m2	237,00m2
coeficientes ports		100%	50%
TOTAL CONSTRUCCIÓN SEGÚN PORTS DE LES ILLES		789,98m2	59,30m2
			849,23m2

**DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL:**

A efectos ambientales, las actuaciones forman parte del "Proyecto básico de remodelación y mejora, complementario al proyecto de noviembre de 2.012, de las instalaciones de Puerto Portals para la adaptación a la Ley 10/2005 de Puertos de las Illes Balears".

Deberá recogerse, con el detalle que requiere una actuación de este tipo, en el Plan de Vigilancia Ambiental del proyecto ejecutivo, las actuaciones requeridas y su seguimiento en obra.

**PLAZO DE EJECUCIÓN:**

Se estima un plazo de ejecución de ochenta y un semanas (18 meses), que junto con el plan de obra deberá ser estudiado a detalle en el proyecto ejecutivo.

**MD 02                    NORMATIVA URBANÍSTICA**

---

**1.1.4    MEMORIA URBANÍSTICA.**

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; su posterior disposición de desarrollo reglamentario aprobada mediante el Decreto 11/2011, de 18 de Febrero, de aprobación del reglamento de desarrollo y ejecución de determinados aspectos de la Ley 10/2005; y, finalmente, la Ley 6/2017, de 18 de Julio, de modificación de la Ley 10/2005, de 21 de Junio, de Ports de les Illes Balears.

En esta legislación se encuentra 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.

Según las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Calviá, AD REV 26/06/09 + AV REV 23/11/2017, nuestro emplazamiento está calificado como SGCI.

Se aplicarán las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Calviá, AD REV 26/06/09 + AV REV 23/11/2017 en los puntos que contempla la Ley 10/2005, de 21 de Junio, de Ports de les Illes Balears; el desarrollo posterior según el D11/2011, de 18 de Febrero; y, la modificación introducida por la Ley 6/2017, de 18 de Julio.

La **finalidad** del proyecto es modificación del proyecto básico aprobado de un **edificio destinado a restaurante** en el Puerto Deportivo de Punta Portals.

**1.1.5    PROGRAMA DE NECESIDADES**

El programa de necesidades que se recibe por parte de la propiedad para la redacción del presente proyecto, se refiere a la construcción de **un restaurante** en el puerto deportivo de Punta Portals.

### **USO CARACTERÍSTICO DEL EDIFICIO**

El uso característico del edificio es de **restauración**. No se prevé otro uso característico para el mismo que no sea el arriba mencionado.

### **RELACIÓN CON EL ENTORNO**

Según las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Calviá, AD REV 26/06/09 + AV REV 23/11/2017, nuestro emplazamiento está situado en suelo calificado como SGCI.

## PLANO DE EMPLAZAMIENTO



### 1.1.6 DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

El objeto del presente proyecto es la modificación del proyecto básico aprobado para la construcción de un edificio destinado a Restaurante en el puerto deportivo de Punta Portals.

La intervención se realiza sobre la actual escollera que protege Puerto Portals, al Este del conjunto.

Se proyectan dos plataformas en el ámbito de las cubiertas de los pañoles existentes, volando en algunas zonas sobre el mar. La primera plataforma es la que da acceso al restaurante y la segunda, situada ligeramente en un nivel inferior, albergará la piscina y la terraza solárium.

El edificio consta de planta baja y planta piso. La cubierta es sin duda el elemento singular del proyecto: unifica las dos plantas y engloba todo el edificio. Nace de la planta baja y, como si de una ola se tratase, se eleva hasta cubrir la planta piso, abriéndose hacia el mar y mirando al islote de En Sales.

En la planta piso del edificio se ubica la zona pública del Restaurante, así como el acceso principal. Se trata de un espacio diáfano, cerrado en todo su perímetro por un cerramiento de vidrio. Aproximadamente en el centro de la planta se proyecta un núcleo de servicios, compuesto por el ascensor que comunica las dos plantas, la barra de bar, un pequeño office con montacargas y un aseo adaptado. En un lateral se sitúa la escalera.

En la planta baja se proyecta la entrada para el acceso adaptado, así como los servicios propios del restaurante, incluyendo las escaleras y el ascensor que comunican con la planta superior, los baños de servicio a clientes (uno femenino, uno masculino), la cocina, un despacho, baños de personal, servicios y una zona de descarga.

Por otra parte, en esta misma planta, se intenta respetar al máximo los pañoles existentes, se rehace la fachada principal, y la cubierta, y, respetando el uso actual de los mismos. Los pañoles de la escuela de vela se redistribuyen y rotan su posición con el objetivo de crear un acceso al acceso/paseo sobre las cubiertas de los pañoles. En este mismo nivel de planta, se ubicarán los vestuarios que dan servicio a la piscina.

Las plataformas de la planta piso tienen una forma orgánica y junto con la cubierta, establecen un diálogo directo con el movimiento del mar. En el exterior de la planta piso del restaurante se proyectan dos zonas con mesas para disfrute de los clientes, una en la parte frontal y otra en un lateral, creando así diversidad de espacios.

La plataforma que alberga la piscina está situada 55cm por debajo de la principal, así la zona de solárium queda diferenciada de la zona de terrazas del restaurante.

La piscina continúa la forma de las plataformas, y tiene la singularidad de que el frente que da al mar es de vidrio y desbordante, creando una intersección directa con el agua del mar. En este nivel se sitúa un vestuario adaptado.

La mencionada actuación se enmarca dentro de las directrices contenidas en la siguiente normativa de obligado cumplimiento:

*CTE CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda (BOE 28.03.2006)*

*Modificación I del CTE RD 1371/2007, de 19 de octubre, del Ministerio de Vivienda (BOE 23.10.2007). Corrección de errores del RD 1371/2007 (BOE 20.12.2007). Corrección de errores y erratas del RD 314/2006 (BOE 25.01.2008)*

*Modificación II del CTE O VIV/984/2009, de 15 de abril, del Ministerio de Vivienda (BOE 23.04.2009). Corrección de errores de la O VIV/984/2009 (BOE 23.09.2009)*

*Modificación III del CTE RD 173/2010, de 19 de febrero, del Ministerio de la Vivienda (BOE 11.03.2010)*

*Modificación IV del CTE Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. (BOE 27.06.2013)*

*Modificación V del CTE O FOM/1635/2013, de 10 de septiembre, del Ministerio de Fomento. (BOE 12.09.2013)*



<b>SUPERFICIES CONSTRUIDAS (m2)</b>	<b>COMPUTABLES</b>
<b>PLANTA PISO</b>	
Restaurante	234.24
Vestuario piscina adaptado	11.10
Porche (vestuario piscina adaptado)	17.26
<b>TOTAL PLANTA PISO</b>	<b>262.59</b>
<b>PLANTA BAJA</b>	
Restaurante y servicios	234.24
Vestuarios piscina	60.55
<b>TOTAL PLANTA BAJA</b>	<b>294.78</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA CERRADA</b>	<b>557.37</b>
Terraza Solárium con sombrillas	294.01
Piscina	148.07
Terraza lateral con toldos vela y parasoles	241.89
Terraza frontal / porche	143.71
Terraza / paseo acceso con pérgolas	351.20
<b>SERVICIOS DEL PUERTO</b>	
Almacén de servicios	451.43
Almacén escuela de vela	64.03
Vestuarios existentes	62.26
<b>TOTAL</b>	<b>577.72</b>



**SUPERFICIES ÚTILES (m2)****PLANTA PISO**

Sala Restaurante	209.41
Barra	16.75
Office	4.90
Aseo adaptado	4.58
Escalera	11.18
Vestuario adaptado	8.56
Zona de duchas	15.32

**PLANTA BAJA**

Acceso / distribuidor	14.87
Baño femenino	10.30
Baño masculino	13.12
Cocina	51.81
Cámara 1	13.49
Cámara 2	13.28
Distribuidor / paso	14.90
Despacho	10.66
Vestuario femenino	4.64
Vestuario masculino	5.53
Cuarto basuras	5.16
Cuarto clima	3.94
Zona descarga	30.22
Vestuario femenino piscina	20.94
Vestuario masculino piscina	23.75

### 1.1.7 REQUISITOS BÁSICOS

#### 1.1.8 REQUISITOS BASICOS RELATIVOS A LA FUNCIONALIDAD

##### HABITABILIDAD

En el proyecto se ha tenido en cuenta lo establecido en el DB-SUA y en el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre de la Conselleria de Foment y sus modificaciones del Decreto 20/2007 de Habitabilidad en Baleares, y Reglamento de la LUIB para la isla de Mallorca, 19/12/2015, 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.

##### ACCESIBILIDAD

El proyecto se ajusta a lo establecido en la L8/2017 "LEY DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE LES ILLES BALEARS, de 3 de agosto, de la Presidència de les Illes Balears, BOIB 05.08.2017.

Así como en el CTE DB SUA1 "Seguridad de utilización y accesibilidad. Seguridad frente al riesgo de caídas" y CTE DB SUA9 "Seguridad de utilización y accesibilidad. Accesibilidad" del RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda, BOE 28.03.2006.

##### 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 INFRAESTRUCTURAS COMUNES EN LOS EDIFICIOS PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES RD. Ley 1/98, así como en el REGLAMENTO REGULADOR DE LAS INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIONES PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN EN EL INTERIOR DE LAS EDIFICACIONES RD 346/2011. Además se ha facilitado el acceso de los servicios postales, dotando al edificio, en el acceso al predio, de un casillero postal.

##### CUMPLIMIENTO DE OTRAS NORMATIVAS

El edificio proyectado se ajusta a lo establecido:

- REBT 02,  
Cumple con lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, RD 842/2002, de 2 de Agosto de 2002.

##### 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 nueva licencia. 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.

### 1.1.9 REQUISITOS BASICOS RELATIVOS A LA SEGURIDAD

#### SEGURIDAD ESTRUCTURAL.

En el proyecto ha tenido en cuenta lo establecido en:

- CTE DB SE Seguridad estructural ACCIONES DE LA EDIFICACIÓN RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda. BOE 28.03.2006, Cumplimiento obligatorio a partir de 29.03.2007
- CTE DB EAE Instrucción de acero estructural, RD 751/2011, de 24 de Mayo.
- EHE-08 INSTRUCCIÓN DE HORMIGÓN ESTRUCTURAL RD 1247/2008, de 18 de Julio, del Ministerio de la Presidencia BOE 22.08.2008, en vigor desde el 01.12.2008, corrección de errores BOE 24.12.2008, con respecto a la estructura para asegurar que el edificio tiene un comportamiento estructural adecuado frente a las acciones e influencias previsibles a las que pueda estar sometido durante su construcción y uso previsto, de modo que no se produzcan en el mismo o en alguna de sus partes, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, vigas, pilares, forjados, muros u otros elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica, la estabilidad del edificio o que se produzcan deformaciones inadmisibles, así como resistencia mecánica y estabilidad, seguridad, durabilidad, economía, facilidad constructiva, modulación y posibilidades de mercado.

En el proyecto se cumplen con los parámetros exigidos por la Norma de construcción sismoresistente, NCSR-02 del RD 997/2002 del 27 de Setiembre.

#### SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO.

El proyecto busca ajustarse a lo establecido en DB-SI SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda y en el RD 842/2013, CLASIFICACIÓN DE LOS PRODUCTOS DE CONSTRUCCIÓN Y DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS EN FUNCIÓN DE SUS PROPIEDADES DE REACCIÓN Y DE RESISTENCIA FRENTE AL FUEGO, de 31 de octubre, del Ministerio de la Presidencia, 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.

De éste modo el edificio es de fácil acceso para los bomberos. El espacio exterior inmediatamente próximo al edificio cumple las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción de incendios. Todos los elementos estructurales son resistentes al fuego durante un tiempo superior al sector de incendio de mayor resistencia.

El acceso está garantizado ya que los huecos cumplen las condiciones de separación.

No se produce incompatibilidad de usos.

No se colocará ningún tipo de material que por su baja resistencia al fuego, combustibilidad o toxicidad pueda perjudicar la seguridad del edificio o la de sus ocupantes.

#### SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y DE ACCESIBILIDAD.

El proyecto se ajusta a lo establecido en DB-SUA "Seguridad de utilización", RD 173/2010, de 11 de Marzo, del Ministerio de Vivienda, BOE 11.03.2010, cumplimiento obligatorio a partir de 12.09.2010, en lo referente a la configuración de los espacios, los elementos fijos y móviles que se instalen en el edificio, de tal manera que pueda ser usado para los fines previstos reduciendo a límites aceptables el riesgo de accidentes para los usuarios.

### 1.1.10 REQUISITOS BASICOS RELATIVOS A LA HABITABILIDAD

#### HIGIENE, SALUD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

El proyecto se ajusta a lo establecido en:

RD 145/1997 "Condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad", de 21 de Noviembre, de la Conselleria de Foment, BOCAIB 06.12.0997, entrada en vigor 06.02.1998. Y en la modificación D 20/2007, BOIB 31.03.2007, entrada en vigor 01.04.2007, y en la modificación del Reglamento de la LUIB para la isla de Mallorca, del 29 de diciembre, 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 edificio reúne los requisitos de habitabilidad, salubridad, ahorro energético y funcionalidad exigidos para este uso.

El edificio en su conjunto dispone de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida.

El edificio dispone 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.

El edificio dispone 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. También debe disponer de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas de forma independiente con las precipitaciones atmosféricas.

#### PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO.

En el proyecto se ha tenido en cuenta lo establecido en el CTE DB-HR PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO, 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 verticales (particiones interiores, paredes separadoras de propiedades o usuarios distintos, paredes separadoras de zonas comunes interiores, paredes separadoras de salas de máquinas, fachadas) cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

Todos los elementos constructivos horizontales (forjados generales separadores de cada una de las plantas, cubiertas transitables y forjados separadores de salas de máquinas), cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

#### AHORRO DE ENERGÍA Y AISLAMIENTO TÉRMICO

En el proyecto se ha tenido en cuenta lo establecido en el CTE DB-HE1 AHORRO DE ENERGÍA, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio. Su justificación se realiza en el apartado de anexos de esta memoria.

Cumple con la UNE-EN ISO 13370:2010 "Prestaciones térmicas de edificios. Transmisión de calor por el terreno. Métodos de cálculo (ISO 13370:2010)".

El edificio proyectado dispone de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la zona de Portals Nous, T.M. CALVIA, del uso previsto y del régimen de verano y de invierno.

Las características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, permiten la reducción del riesgo de aparición de humedades de condensación superficial e intersticial que puedan perjudicar las características de la envolvente.

La edificación proyectada dispone de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones.

La demanda de agua caliente sanitaria se cubrirá en parte mediante la incorporación de un sistema de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio.

### **1.1.11 SUSTENTACION DEL EDIFICIO**

Los elementos de sustentación del edificio están relacionados con las características de la construcción que será del tipo C0 (según la tabla 3.1 del apartado 3.2.1 del DB SE-C) y el tipo de terreno en el que se va a desarrollar, que será del tipo T3 (según la tabla 3.2 del apartado 3.2.1 del DB SE-C), la cimentación estará resuelta a base de micropilotes de hormigón armado y refuerzos en el muro de contención para asegurar la estabilidad suficiente en los dos sentidos principales de trabajo y para transmitir al terreno las cargas adecuadas según su resistencia. El proyecto de ejecución estudiará posibles actuaciones para garantizar la durabilidad y protección de las cimentaciones frente a la dinámica del litoral. Las posibles actuaciones se ejecutarán dentro de área de concesión del puerto.

La estructura será a base de pilares metálicos y forjado de hormigón armado reticular, unidireccional o losa según se requiera.

La estructura de la cubierta será una malla orgánica de hormigón armado.

Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural son principalmente la resistencia mecánica y estabilidad, la seguridad, la durabilidad, la economía, la facilidad constructiva, la modulación y las posibilidades de mercado.

Cualquier modificación o especificación sobre esta previsión vendrá definida en el correspondiente proyecto de ejecución.

Bases de cálculo

Estudio pendiente de realización durante el desarrollo del Proyecto de Ejecución.

Estudio geotécnico

Estudio pendiente de realización durante el desarrollo del Proyecto de Ejecución.

### **1.1.12 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.

En el segundo y si procede, se indican las prestaciones del edificio acordadas entre el promotor y el proyectista que superen los umbrales establecidos en el CTE.

Finalmente, en el tercer apartado se relacionan 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	De tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	De tal forma 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.
	DB-SUA	seguridad de utilización y accesibilidad	DB-SUA	De tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	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.
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	De tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
	DB-HE	Ahorro de energía y aislamiento térmico	DB-HE	De tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.
				Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio

Funcionalidad	-	Habitabilidad	D145/1997 D20/2007 DB-SUA	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.
	-	Accesibilidad	L 8/2017 DB-SUA1 DB-SUA9	De tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.
	-	Acceso a los servicios	RD1/1998 RD346/2011	De telecomunicación audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

Requisitos básicos:	Según CTE	En proyecto	Prestaciones que superan el CTE en proyecto
---------------------	-----------	-------------	---

Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	No procede
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	No procede
	DB-SUA	Seguridad de utilización	DB-SUA	No procede

Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	No procede
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	No procede
	DB-HE	Ahorro de energía	DB-HE	No procede

Funcionalidad	-	Habitabilidad	D145/1997-D20/2007-DB SUA	No procede
	-	Accesibilidad	L 8/2017-DB-SUA1-DB-SUA9	No procede
	-	Acceso a los servicios	RD 1/1998- RD 346/2011	No procede

## Limitaciones

Limitaciones de uso del edificio:	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 sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.
Limitaciones de uso de las dependencias:	Al tratarse de un uso público, el uso que debe hacerse de sus estancias es el previsto para este tipo de edificaciones.
Limitación de uso de las instalaciones:	Las instalaciones deben servir al uso previsto.

Palma de Mallorca, 5 julio de 2019.

MORRO SERRA MORRO S.L.P.

JUAN A. MORRO COLOM  
arquitecto  
(Representante legal / Autor material)

MARIA MORRO RUIZ  
arquitecto  
(Representante legal / Autor material)





**ANTEPROYECTO  
DEL EDIFICIO RESTAURANTE PANORAMA EN EL PUERTO DEPORTIVO PUNTA PORTALS**

**MEMORIA CONSTRUCTIVA**

**SITUACION: PUERTO DEPORTIVO PUNTA PORTALS  
PORTALS NOUS  
T.M. CALVIA**

**PROMOTOR: PUERTO PUNTA PORTALS S.A.**

**EXPEDIENTE: 17.440**



## MC Memoria Constructiva

### MC 00 SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO

---

Los elementos de sustentación del edificio están relacionados con las características de la construcción que será del tipo **C0** (según la tabla 3.1 del apartado 3.2.1 del DB SE-C) y el tipo de terreno en el que se va a desarrollar, que será del tipo **T3** (según la tabla 3.2 del apartado 3.2.1 del DB SE-C), la cimentación estará resuelta **a base de micropilotes de hormigón armado y refuerzos en el muro de contención para asegurar la estabilidad suficiente en los dos sentidos principales de trabajo y para transmitir al terreno las cargas adecuadas según su resistencia.**

El proyecto de ejecución estudiará posibles actuaciones para garantizar la durabilidad y protección de las cimentaciones frente a la dinámica del litoral. Las posibles actuaciones se ejecutarán dentro de área de concesión del puerto.

La estructura será a base de pilares metálicos o de hormigón y forjado de hormigón armado reticular, unidireccional o losa según se requiera.

**La estructura de la cubierta será una malla orgánica de hormigón armado.**

Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural son principalmente la resistencia mecánica y estabilidad, la seguridad, la durabilidad, la economía, la facilidad constructiva, la modulación y las posibilidades de mercado.

Cualquier modificación o especificación sobre esta previsión vendrá definida en el correspondiente proyecto de ejecución.

#### **Bases de cálculo**

Estudio pendiente de realización durante el desarrollo del Proyecto de Ejecución.

#### **Estudio geotécnico**

Estudio pendiente de realización durante el desarrollo del Proyecto de Ejecución.

Se especifica a continuación la definición constructiva de los distintos subsistemas de la envolvente del edificio, con descripción de su comportamiento frente a las acciones a las que está sometido (peso propio...), frente al fuego, seguridad de uso, evacuación de agua y comportamiento frente a la humedad, aislamiento acústico y aislamiento térmico.

## **CUBIERTAS**

Los parámetros técnicos condicionantes a la hora de la elección del sistema de cubierta han sido el cumplimiento de la normativa acústica DB-HR y la limitación de la demanda energética CTE-DB-HE-1, así como la obtención de un sistema que garantizase la recogida de aguas pluviales y una correcta impermeabilización.

### Tipo C1 (plana invertida transitable zona paseo y paños)

Cubiertas invertidas con aislamiento, que incluyen las siguientes capas: formación de pendientes con hormigón aligerado, p.p. de banda de poliestireno expandido EPS 2 cm en perímetro, capa de regularización con mortero de c.p. de 2 cm espesor, media caña de mortero de c.p. en los encuentros con los paramentos verticales, imprimación asfáltica de 0,5 Kg/m<sup>2</sup> en perímetro+desagües+puntos singulares, capa separadora de geotextil de 100 gr/m<sup>2</sup>, lámina impermeabilizante LBM 40 P ELASTÓMERA colocada en posición flotante respecto al soporte excepto en perímetro+desagües+puntos singulares, debidamente solapada y soldada, segunda lámina impermeabilizante LBM 40 P P ELASTÓMERA totalmente adherida a la anterior, colocada en la misma dirección y desplazada para evitar que coincidan las líneas de solape longitudinales y con los solapes transversales en "T", es decir, sin coincidir juntas (los solapes serán de 10 cm como mínimo), altura de rodapié mínimo 20 cm sobre solado acabado con todas las láminas, bandas de refuerzo ELASTÓMERAS en todos los ángulos+desagües+puntos singulares, colocadas antes que las 2 láminas, incluso refuerzos a ambos lados de las juntas de dilatación, paso de tubos o conductos mediante refuerzos con LBM 40 P ELASTÓMERA, cazoletas de EPDM, capa separadora de geotextil de 150 gr/m<sup>2</sup> sobre las láminas, con solape de 10 cm, aislamiento térmico con paneles de poliestireno extruido XPS de 8 cm de espesor y densidad 40 kg/m<sup>3</sup>, capa antipunzonante geotextil de 200 gr/m<sup>2</sup> con solapes de 10 cm, incluso p.p. de lámina autoprottegida en las vueltas de la lámina expuesta a los rayos UVA tipo LBM 40/GP POL, incluso p.p. bandas de refuerzo en juntas de dilatación y sellado a base de mástic asfáltico de 25 mm. de espesor (y cada 20 m<sup>2</sup> de tela) y colocación de acabado de cubierta a base de solera de hormigón HA-25 ligeramente armada con mallazo @5-15x15 de 10 cm espesor con adición superficial de cemento y arena de cuarzo y con acabado fratasado manual y ruleteado antideslizante.

### Tipo C2 (CURVA)

Se proyecta una cubierta singular para el edificio formada por una losa maciza de H.A. Los parámetros técnicos condicionantes a la hora de la elección del sistema de cubierta han sido el cumplimiento de la normativa acústica DB-HR y la limitación de la demanda energética CTE-DB-HE-1, así como la obtención de un sistema que garantizase la recogida de aguas pluviales y una correcta impermeabilización.

Cualquier modificación o especificación sobre esta previsión vendrá definida en el correspondiente proyecto de ejecución.

## FACHADAS

Los parámetros técnicos condicionantes a la hora de la elección del sistema de fachada han sido el cumplimiento de la normativa acústica DB-HR y la limitación de la demanda energética CTE-DB-HE-1.

### Tipo F1 (Tipo SATE)

En el caso de las estancias habitables, el cerramiento ciego de fachada estará compuesto por una hoja de ladrillo cerámico de 14cm. En su exterior se ubicará la protección térmica formada a base de panel aislante prefabricado adherido al muro, tipo SATE, con un espesor de 80mm. El revestimiento interior será a base de un panel prefabricado que consta de un aislamiento y dos placas tipo Pladur o similar.

Fachada compuesta, desde el exterior al interior:

Fachada con revestimiento continuo de mortero acrílico de acabado compuesto a base de resinas sintéticas, árido de sílice, pigmentos orgánicos y aditivos especiales. Mortero compuesto de cemento gris, cagás minerales, resinas redispersables en polvo, fibras HD y aditivos especiales, aplicado en dos manos (espesor total 4-5 mm) armado en el centro del mortero (entre ambas manos) con malla de fibra de vidrio alcalino resistente. Aislamiento térmico a base de placas de poliestireno expandido (EPS) estabilizadas, con código de designación según la norma UNE-EN 13163, Euroclase E de reacción al fuego, densidad 20 kgs/m<sup>3</sup> y conductividad térmica 0.037 W/m·K, con un espesor de 60 mm fijadas con mortero adhesivo y espigas. Enfoscado hidrófugo con mallatex en el exterior, fábrica de ladrillo perforado H-12 de 12x19x24cm, sellado con mortero de cemento en el interior y trasdosado autoportante de placas de cartón yeso formado por una estructura de chapa de acero galvanizada de 46mm colocada cada 400mm con aislamiento térmico a base de paneles semirígidos de lana mineral de espesor 40 mm con lámina de papel kraft adherida como barrera de vapor, conductividad 0,036 W/mK y densidad 40 kgs/m<sup>3</sup> y 2 placas de cartón yeso de 15mm de espesor por la cara interior.

## MUROS BAJO RASANTE

Los cerramientos bajo rasante se resuelven con muro de hormigón de espesor variable, impermeabilizado con lámina de polietileno de alta densidad por su cara exterior y un sistema de drenaje. Cualquier modificación o especificación sobre esta previsión vendrá definida en el correspondiente proyecto de ejecución.

Los parámetros técnicos condicionantes a la hora de la elección del sistema de cerramiento bajo rasante han sido la obtención de un sistema que garantizase el drenaje del agua del terreno y una correcta impermeabilización.

## SUELOS EN CONTACTO CON EL TERRENO

El suelo en contacto con el terreno del sótano se resuelve con una losa de hormigón armado de espesor variable.

Los parámetros técnicos condicionantes a la hora de la elección del sistema del suelo en contacto con el terreno han sido la obtención de un sistema que garantizase el drenaje del agua del terreno y una correcta

impermeabilización y el cumplimiento de la normativa CTE DB-HS. Cualquier modificación o especificación sobre esta previsión vendrá definida en el correspondiente proyecto de ejecución.

## **CARPINTERÍA EXTERIOR**

La carpintería exterior será de aluminio, con acabado a elegir y los vidrios exteriores serán del tipo CLIMALIT con cámara de aire, rotura de puente térmico y se adaptarán a la normativa en vigor.

Se ha buscado la uniformidad en los huecos de las fachadas que cierran el edificio, para ello se ha procedido a la colocación de un mismo sistema de carpinterías siempre que ha sido posible. Tienen las siguientes características:

### Carpinterías correderas:

Serie LUMEAL GXi GTi de Technal o similar, de aluminio lacado con rotura de puente térmico.

Vidrio Climalit 4+5/12/5+4. Dimensiones según plano.

Clasificación de la ventana por su permeabilidad al aire, Clase 4.

Clasificación de la ventana por su grado de estanqueidad al agua, Clase 7A

Clasificación de la ventana por su resistencia al viento, C3.

Aislamiento acústico  $R_w$  (C;Ctr) = 35 dBA

Aislamiento térmico  $U = 1,94 \text{ W/m}^2 \text{ }^\circ\text{K}$

### Carpintería fijas:

Serie Soleal de Technal o similar, de aluminio lacado con rotura de puente térmico.

Vidrio Climalit 4+5/12/5+4. Dimensiones según plano.

Clasificación de la ventana por su permeabilidad al aire, Clase 4.

Clasificación de la ventana por su grado de estanqueidad al agua, Clase 9A

Clasificación de la ventana por su resistencia al viento, C3.

Aislamiento acústico  $R_w$  (C;Ctr) = 34 dBA

Aislamiento térmico  $U = 1,40 \text{ W/m}^2 \text{ }^\circ\text{K}$

### Carpintería abatibles:

Serie Soleal de Technal o similar, de aluminio lacado con rotura con rotura de puente térmico.

Vidrio Climalit 4+5/12/5+4. Dimensiones según plano.

Clasificación de la ventana por su permeabilidad al aire, Clase 4.

Clasificación de la ventana por su grado de estanqueidad al agua, Clase 9A

Clasificación de la ventana por su resistencia al viento, C3.

Aislamiento acústico  $R_w$  (C;Ctr) = 34 dBA

Aislamiento térmico  $U = 1,40 \text{ W/m}^2 \text{ }^\circ\text{K}$

### Carpintería oscilobatientes:

Serie Soleal de Technal o similar, de aluminio lacado con rotura con rotura de puente térmico.

Vidrio Climalit 4+5/12/5+4. Dimensiones según plano.

Clasificación de la ventana por su permeabilidad al aire, Clase 4.

Clasificación de la ventana por su grado de estanqueidad al agua, Clase 9A

Clasificación de la ventana por su resistencia al viento, C3.

Aislamiento acústico  $R_w$  (C;Ctr) = 34 dBA

Aislamiento térmico  $U = 1,40 \text{ W/m}^2 \text{ }^\circ\text{K}$

### Muros cortina

Muro cortina en fachadas modelo MX-52 de Technal o similar, con perfilaría vertical y horizontal de aluminio anodizado color dorado o blanco según su situación. con reparto de vidrios fijos y oscilobatientes.

Vidrio tipo Cool-Lite (compuesto por: 1 vidrio interior Stadip 4+4 mm transparente, cámara de 12 mm y vidrio exterior luna templada Cool-Lite tipo KN de 6 mm.

Dimensiones según plano.

Clasificación de la ventana por su permeabilidad al aire, A4.

Clasificación de la ventana por su grado de estanqueidad al agua, R7.

Clasificación de la ventana por su resistencia al viento, VA3.

Aislamiento acústico  $R_w (C;Ctr) = 34$  dBA

Aislamiento térmico  $U = 2,3$  /m<sup>2</sup> °K

Los parámetros técnicos condicionantes a la hora de la elección del sistema de cerramientos interiores han sido el buen comportamiento acústico y para ello se ha tenido en cuenta lo descrito en el DB-HR, y lo especificado en DB-SI para los elementos que separan sectores de incendio distinto.

### **PARTICIONES**

Las separaciones interiores serán a base de tabiques de cartón-yeso tipo "fermacell" o similar. Los acabados se adecuarán a cada una de las estancias en las que se sitúen: enfoscados, enyesados, alicatados, aislamientos acústicos, etc.

Los parámetros técnicos condicionantes a la hora de la elección del sistema de particiones interiores han sido el buen comportamiento acústico y para ello se ha tenido en cuenta lo descrito en el DB-HR, y lo especificado en DB-SI para los elementos que separan sectores de incendio distinto. Cualquier modificación o especificación sobre esta previsión vendrá definida en el correspondiente proyecto de ejecución.

### **CARPINTERÍA INTERIOR**

Se distinguirán entre varios tipos:

#### Tipo CMA (Puerta de paso)

Puerta para paso interior, practicable o corredera según el caso, de 40 mm de grosor, en madera de fresno lacada a poro abierto en color natural, con tableros contrachapados de 8 mm en ambas caras. Tamaño, medidas y número de hojas según planos y mediciones.

#### Tipo CM (Puerta de paso)

Puerta de paso, formada por dos planchas de acero galvanizado ensambladas entre si y rellenas de espuma de poliuretano ignífuga, canto con cinta intumescente, marco de plancha de acero galvanizado de 1.2mm, color a elegir de acero acabado pintado al esmalte sintético. Certificada DB SI: EI<sub>2</sub>60-C5 y barra antipánico si se precisa. Tamaño, medidas y número de hojas según planos y mediciones.

#### Tipo CF (Distribución interior aseos)

Mamparas de distribución en zonas aseos y vestuarios a base de paneles divisorios fenólicos de tablero compacto fenólico de 16 mm de espesor, medidas según planos, realizadas a base de placas macizas y compactas de resinas termoendurecibles homogéneamente reforzadas con fibras de celulosa, con su color integrado y uniforme de aspecto, satinado a ambas caras. Con herrajes de acero inoxidable forrados de nylon. Tamaño, medidas y número de hojas según planos y mediciones.

### **ELEMENTOS DE PROTECCIÓN**

Los elementos de protección del edificio en los balcones, terrazas y ventanas son barandillas de vidrio de seguridad. La altura de protección es de **1,10m**.

La barandilla de protección de las escaleras interiores tiene una altura de **1,10m**, medido desde el canto del escalón.



**MC 03 SISTEMA DE ACABADOS**

Se amoldarán en cada estancia de la obra respondiendo en cada momento al confort y las necesidades que se requieran.

**REVESTIDO DE PAREDES**

Las paredes, en general, se pintarán con dos capas de pintura plástica previa capa selladora.

Los baños irán alicatados con gres porcelánico, tomado con cemento cola tipo kerakoll especial elástico y antihumedad, apropiado para tabiquería seca.

Todas las fábricas, a excepción de las que vayan vistas se les aplicará un enfoscado maestreado y revoco fratasado con mortero de cemento portland.

**REVESTIDO DE TECHOS**

El interior de la cubierta de hormigón se revestirá con una lámina de cobre, con patina verde en uno de sus lados de la marca Tecu-KME o similar.

Las zonas sin falso techo de la planta baja irán con guarnecido y enlucido con pasta de yeso y perliescayola proyectada, acabado maestreado y pintado.

Las zonas con falso techo tendrán diferente acabado:

- Falso techo liso a base de piezas de PYL tipo PLADUR de 15 mm espesor sin aislamiento térmico en los espacios con falso techo liso.
- Falso techo liso a base de piezas de PYL tipo PLADUR con panel WR resistentes a la humedad, de 15 mm espesor en las zonas húmedas.
- Falso techo registrable a base de piezas de PYL tipo PLADUR en placa antihumedad blanca con los cantos rebajados tipo tegular T-24 de 60x60 cm y 15 mm de espesor, colocada sobre perfilera vista de acero galvanizado y lacado.

**REVESTIDO DE SUELOS**

Se diferencian los siguientes tipos de acabados:

Pavimentos exteriores:

- Terrazas: Pavimento de piezas de gres porcelánico antideslizante de gran formato de 60x120 cm, tipo Porcelanosa o similar, modelo a elegir, calidad C3.
- Solarium piscina: Pavimento de madera para exteriores antideslizante.

Pavimentos interiores:

- Restaurante: Pavimento de piezas de gres porcelánico nacional de hasta 60x120 cm, tipo Porcelanosa o similar, modelo a elegir, calidad C2.
- Zonas húmedas: Pavimento de piezas de gres porcelánico nacional de 60x120 cm, tipo Porcelanosa o similar, modelo a elegir, calidad C3.

Los materiales y los sistemas elegidos garantizan unas condiciones de higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcanzan condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio haciendo que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos. Las soluciones se han adoptado teniendo en cuenta los parámetros establecidos en el Documento Básico HS (Salubridad), y en particular a los apartados HS1 Protección frente a la humedad, HS2 Recogida y evacuación de residuos y HS3 Calidad del aire interior.

### **INSTALACIÓN DE PARARRAYOS**

El edificio no contiene sustancias tóxicas, radioactivas, altamente inflamables o explosivas, ni supera los 43 m de altura.

La frecuencia esperada de impactos es 0.007365 impactos/año.

El riesgo admisible de impactos es 0.003667 impactos/año.

Y la eficiencia requerida es inferior a 0.80.

Por lo tanto **NO** será necesaria la instalación de sistemas de protección contra el rayo.

En fase de redacción de proyecto de ejecución, existirá un proyecto específico de instalaciones redactado por un técnico competente donde se indican los datos de partida, los objetivos a cumplir, las prestaciones, las bases de cálculo y el cumplimiento de las exigencias del CTE para cada uno de los subsistemas.

### **INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y ALUMBRADO**

La instalación eléctrica se ejecutará conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión 2002 y demás normativas de aplicación.

### **INSTALACIÓN DE FONTANERÍA**

Se ha previsto una instalación de fontanería que cumple con la normativa vigente y se le ha aplicado el DB HS4. Se seguirán las especificaciones del proyecto específico de instalaciones.

#### **Acometida**

Acometida de agua potable a edificio, hasta el contador, incluso línea de alimentación con llave de paso y nicho contador en fachada del muro de calle con su compuerta de registro, llaves de paso, conducción 40 mm con tubería de polietileno para alta presión y de alta densidad, entubada y enfundada.

#### **Contador general**

Se ha previsto un espacio para la ubicación del contador, cumpliendo con las dimensiones establecidas por la normativa vigente.

#### **Grupos de presión**

En el correspondiente proyecto de ejecución, se estudiará la necesidad de la instalación de grupo de presión.

Red de distribución, valvulería y accesorios.

La instalación de fontanería será a base de tubería de polietileno reticulado tipo Wirsbo-Pex (método Engel), enfundada en tubo forroplast en 2 colores, para agua fría y caliente, utilizando el sistema Wirsbo Quick & Easy, alimentando a las diferentes dependencias, incluyendo: llaves de corte en las diferentes dependencias, colectores de bronce para agua fría y caliente para cada una de las dependencias (con coquilla aislante que cumpla normas RITE), aislamiento para agua caliente realizado con coquilla flexible de espuma elastomérica autoadhesiva y enfundado de todas las conducciones.

Las tuberías de A.C.S. se aislarán con coquilla de espuma elastomérica SH Armaflex. Las uniones, codos, tes, etc. se aislarán con los accesorios correspondientes.

Los trazados del agua fría y agua caliente serán paralelos. En el del agua caliente se dispondrá de un circuito de recirculación de a.c.s.. Esta recirculación se realizará muy próxima a los puntos de consumo. De éste modo se evita el despilfarro de agua que tiene lugar cuando la llegada de agua caliente a la grifería se demora excesivamente. Existirá una tubería de alimentación directa al termo eléctrico o caldera según sea el caso, ubicado en el cuarto de instalaciones. En la parte superior del acumulador se colocará un purgador automático y una válvula de seguridad cuya tubería de evacuación vierta libremente por encima del borde superior del elemento que recoja el agua.

La instalación interior de baños y cocina (zonas húmedas) irá por falsos techos desmontables, con acometidas a los grifos por la pared mediante tubos "funda" y soportes de grifería desmontables tipo GIACOMINI, de modo que sea posible reponer cualquier tramo de tubo sin necesidad de obra alguna. La instalación estará totalmente zonificada, con llaves en cada derivación a bajantes y llave en cada dependencia alimentada. La conexión de los elementos de consumo con los colectores se realizará con tuberías de polietileno de alta densidad tipo Wirsbo o similar. Los elementos de consumo se unirán a la instalación mediante latiguillos flexibles con llave de paso incorporada. La instalación interior se realizará por falso techo con derivaciones a cada punto de consumo o empotradas por la pared. Cada uno de los sanitarios debe recibir, con independencia del estado de funcionamiento de los demás, unos caudales instantáneos mínimos para su utilización adecuada, especificado en la normativa vigente.

## **INSTALACIÓN DE RESIDUOS LÍQUIDOS Y SÓLIDOS**

Se realizará una red separativa de recogida de aguas residuales y aguas de lluvia conforme la normativa vigente y la aplicación del DB HS5.

Se seguirán las especificaciones del proyecto específico de instalaciones.

### **Arquetas de registro y pie de bajantes**

Se han previsto bocas de registro en la totalidad de la red horizontal distribuidos en los cambios de sentido y en tramos rectos cada 20 m como máximo, de modo que ante una eventual obturación de la red, ésta pueda ser desatascada fácilmente.

### **Canalización**

El colector será de PVC @ 160, tipo Terrain, colocado en zanjas exteriores con apoyos cada 1,00 mts formando pendiente.

Las bajantes serán de PVC serie C junta pegada, para aguas residuales y fecales, de 110 mm. de diámetro, tipo Terrain, con sistema de unión por enchufe con junta pegada (EN1453), así como las piezas y tubos para ventilación primaria y secundaria, se sellarán las uniones, y la sujeción se hará con abrazaderas, juntas de neopreno en las abrazaderas, protección del paso de forjado, piezas especiales y p.p. de protección acústica con forro en toda la conducción.

Las tuberías colgada serán de PVC @ 110, tipo Terrain (con aislamiento acústico en techos de planta baja y plantas pisos), colgada mediante abrazaderas colocadas cada 1,00 mts, incluso p.p. de piezas y tubos para ventilación primaria y secundaria, sellado de uniones, sujeción con abrazaderas, juntas de neopreno en las abrazaderas, protección del paso de forjado, piezas especiales y p.p. de protección acústica con forro en toda la conducción.

## **INSTALACIÓN ANTI-INTRUSIÓN**

Se instalará un sistema básico de seguridad.

## **INSTALACIÓN VENTILACIÓN**

Se construirá una instalación completa de ventilación mecánica cumpliendo con lo establecido en el DB- HS3 en su apartado de calidad de aire interior así como el RITE. Se situarán conductos de extracción y admisión de aire en las estancias húmedas, aseos, baños y cocinas, para que haya una correcta ventilación, así como en el resto de estancias para dotarlas de una correcta renovación de aire.

Se seguirán las especificaciones del proyecto específico de instalaciones.

## **INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES**

La instalación de telecomunicaciones prevista para el proyecto se ajusta el Reglamento de Telecomunicaciones, establecido en el Real Decreto 1/1998, de 27 de febrero, de la Jefatura del Estado, Infraestructuras Comunes en los Edificios para el Acceso a los Servicios de Telecomunicaciones, BOE 28.02.1998, entrada en vigor 01.03.1998 y al Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, BOE 01.04.2011, en vigor obligatoriamente para solicitudes de licencias a partir del 02.10.2011.

Las instalaciones incluirán: arqueta de acometida, canalizaciones de alimentación e interconexión interior y exterior, cajas para instalaciones de control y de distribución, cajas de empalme, tomas interiores de telefonía y datos en los lugares marcados en los planos y alambres guías, instalación de antena de TDT/SAT, con capacidad suficiente para las tomas previstas en los planos, con mástil de acero galvanizado anclado y plato parabólica, toma tierra, amplificadores, mezcladores y accesorios, red de distribución de la señal hasta las diferentes tomas.

## **MC 05 EQUIPAMIENTO**

---

El equipamiento sanitario tendrá las siguientes características:

Inodoros:

Serán de porcelana vitrificada color blanco, suspendidos, marca ROCA modelo Meridian con asiento y tapa lacados de caída amortiguada, con cisternas empotradas Rapid SL de la marca GROHE, pulsador modelo Arena Cosmopolitan de GROHE.

Urinarios:

Serán de porcelana vitrificada color blanco, marca ROCA modelo Mural con grifo para urinario modelo Presto 12ª de la marca PRESTO.

Lavamanos:

Serán del tipo encimera termo formadas en Solid Surface tipo Krion o similar , modelo a escoger por la propiedad, con grifo monomando modelo Focus de la marca HANS GROHE.

Características de las griferías:

Se colocarán grifos monomando modelo Focus de la marca HANS GROHE en lavabos, de la misma serie con mezclador para las duchas. Las duchas serán tipo set de ducha modelo Crometta 85 de la marca HANS GROHE en las habitaciones y modelo CROMA 160 de un solo chorro de la misma marca en el resto.

Aseo minusválidos:

Los aseos de minusválidos irán equipados con los inodoros antivandálico suspendido de la marca MEDICLINICS con fluxómetro, barras de apoyo, y resto de elementos adaptados.

Palma de Mallorca, 5 julio de 2019.

MORRO SERRA MORRO S.L.P.

JUAN A. MORRO COLOM  
arquitecto  
Representante legal / Autor material)

MARIA MORRO RUIZ  
arquitecto  
(Representante legal / Autor material)





SITUACIÓN S/E



PGOU S/E

MSM arquitectos

JUAN A. MORRO COLOM  
MARIA MORRO RUIZ  
Representantes legales y  
Autores materiales

PROYECTO: 17.440

REMODELACION Y MEJORA  
PUERTO PUNTA PORTALS  
RESTAURANTE

COMPLEMENTO AL PROYECTO NOV 2012 PARA ADAPTACION  
A LA LEY 10/2005

PUERTO PORTALS  
T.M. CALVIA

PROMOTOR:

PUERTO PUNTA PORTALS, S.A. 

CLASIFICACIÓN:

ANTEPROYECTO

DESIGNACIÓN:

EMPLAZAMIENTO

ESCALA:

1/200

FECHA:

JULIO 2019

FICHERO :

Z:\01\_PROYECTOS\17.440-Amplacion Puerto  
Portals\17.440-24-RTTE-PANORAMA\02.DWG\00\_Panorama\_EEMPLAZamiento.dwg

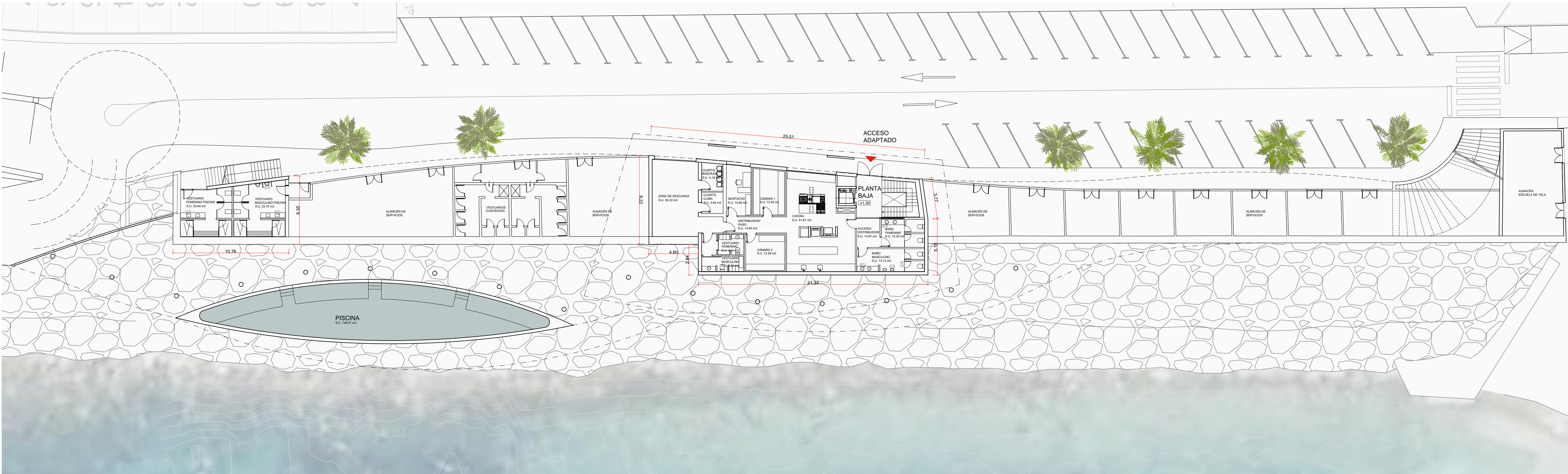
APF\_JULIO 2019

Nº PLANO:

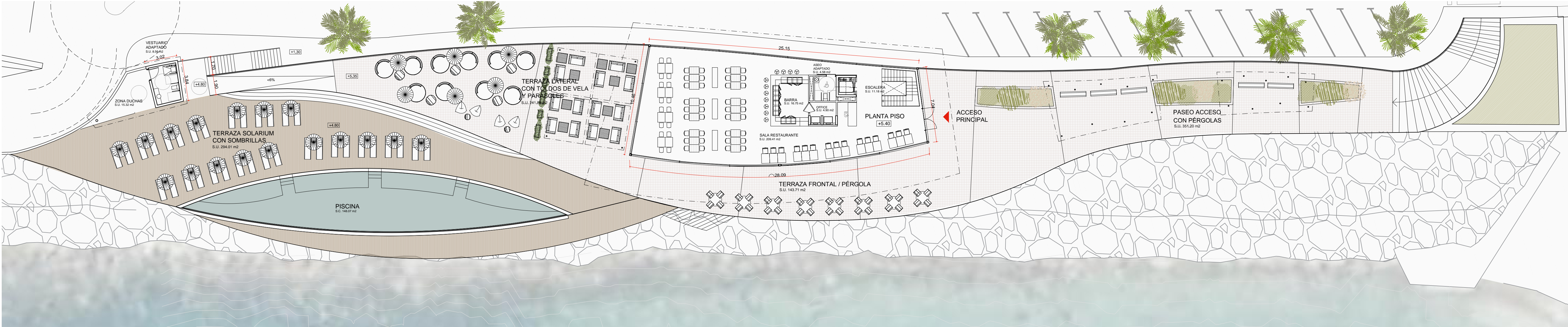
0.01

Pedro Descallar | Nat Nº13 9ºBª, Palma de Mallorca - 07003 - España  
Telf: (34)971 72 79 19 - 72 79 51 fax: (34)971 71 91 82  
e-mail: msmarquitectos@morroserramorro.es

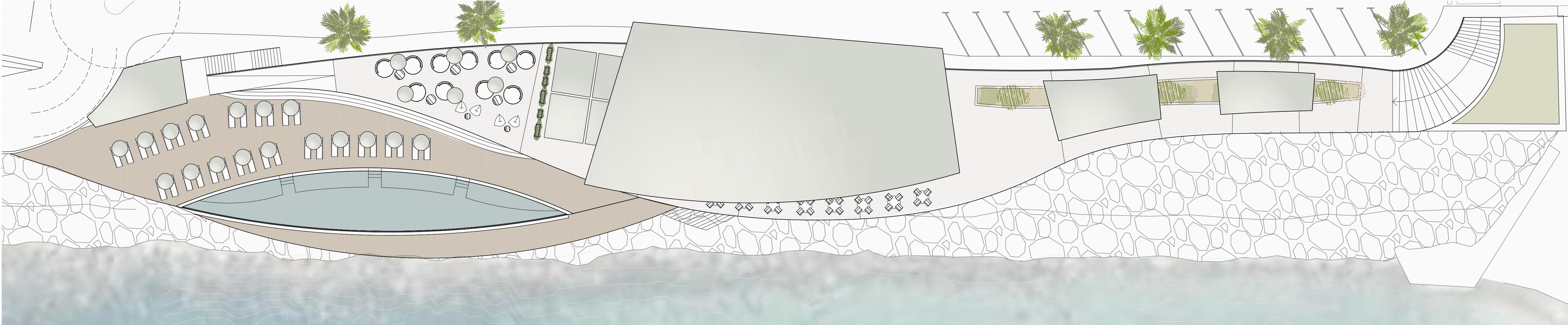




PLANTA BAJA



PLANTA PISO



PLANTA CUBIERTA

SUPERFICIES CONSTRUIDAS (m²)		Computables
PLANTA PISO		
Restaurante	234.24	
Vestuario piscina adaptado	11.10	
Porche (vestuario piscina adaptado)	17.26	
TOTAL PLANTA PISO	262.59	
PLANTA BAJA		
Restaurante y servicios	234.24	
Vestuarios piscina	60.55	
TOTAL PLANTA BAJA	294.78	
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA CERRADA	557.37	
SERVICIOS DEL PUERTO		
Almacén de servicios	451.43	
Almacén escuela de vela	64.03	
Vestuarios existentes	62.26	
TOTAL	577.72	

MSM

arquitectos

JUAN A. MORRO COLOM

MARIA MORRO RUIZ

Representantes legales y

Autores materiales

PROYECTO:

17.440

REMODELACION Y MEJORA

PUERTO PUNTA PORTALS

RESTAURANTE

COMPLEMENTO AL PROYECTO NOV 2012 PARA ADAPTACION

A LA LEY10/2005

PUERTO PORTALS

T.M. CALVIA

PROMOTOR:

PUERTO PUNTA PORTALS, S.A.

CLASIFICACIÓN:

ANTEPROYECTO

DESIGNACIÓN:

PLANTA BAJA

ESCALA:

1/200

FECHA:

JULIO 2019

FICHERO :

Z:\01\_PROYECTOS\17.440-Ampliacion Puerto

Portals\17.440-24-RTE-PANORAMA\02.DWG\01.Panorama\_PLANTAS-19.12.11.dwg

APR\_ JULIO 2019

Nº PLANO:

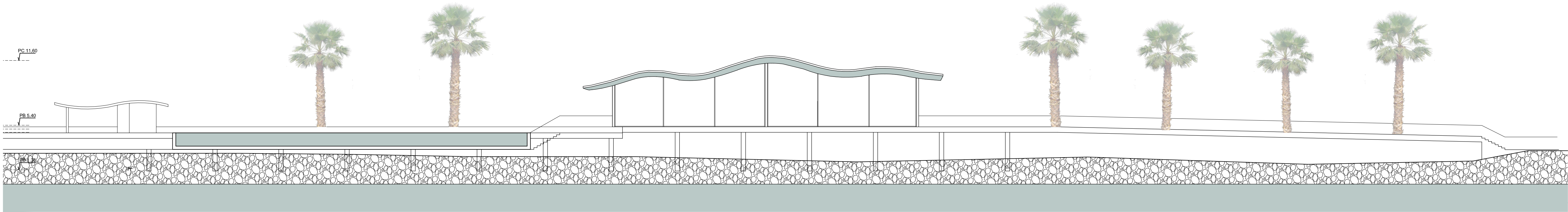
1.01

Pedro Diezcañal i Nel Nº13 9ºBº, Palma de Mallorca - 07003 - España

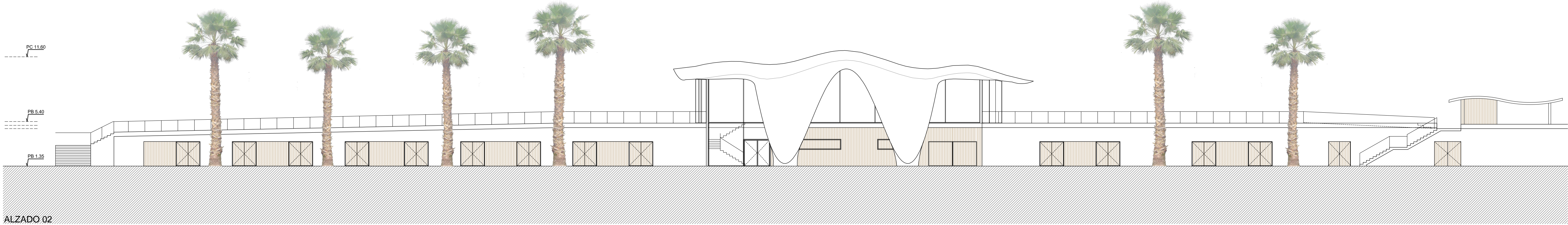
Tel: (34)971 72 79 19 - 72 79 51 fax: (34)971 71 91 82

e-mail:msmarquitectos@morroserramorro.es

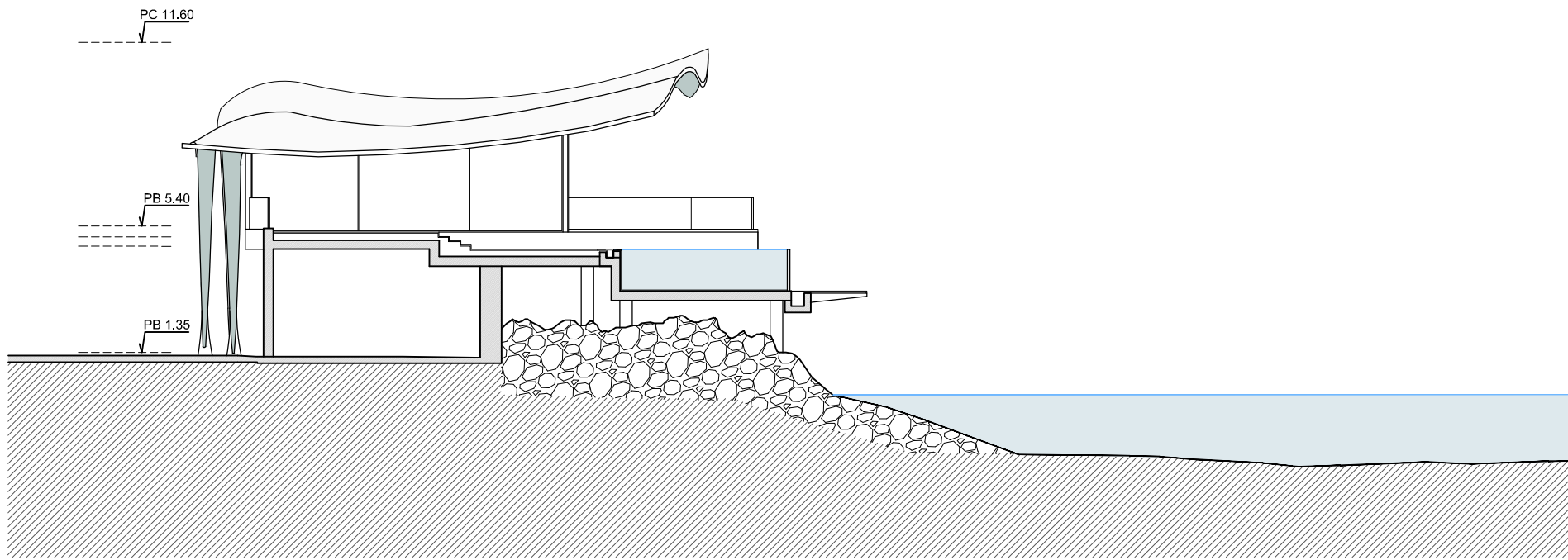




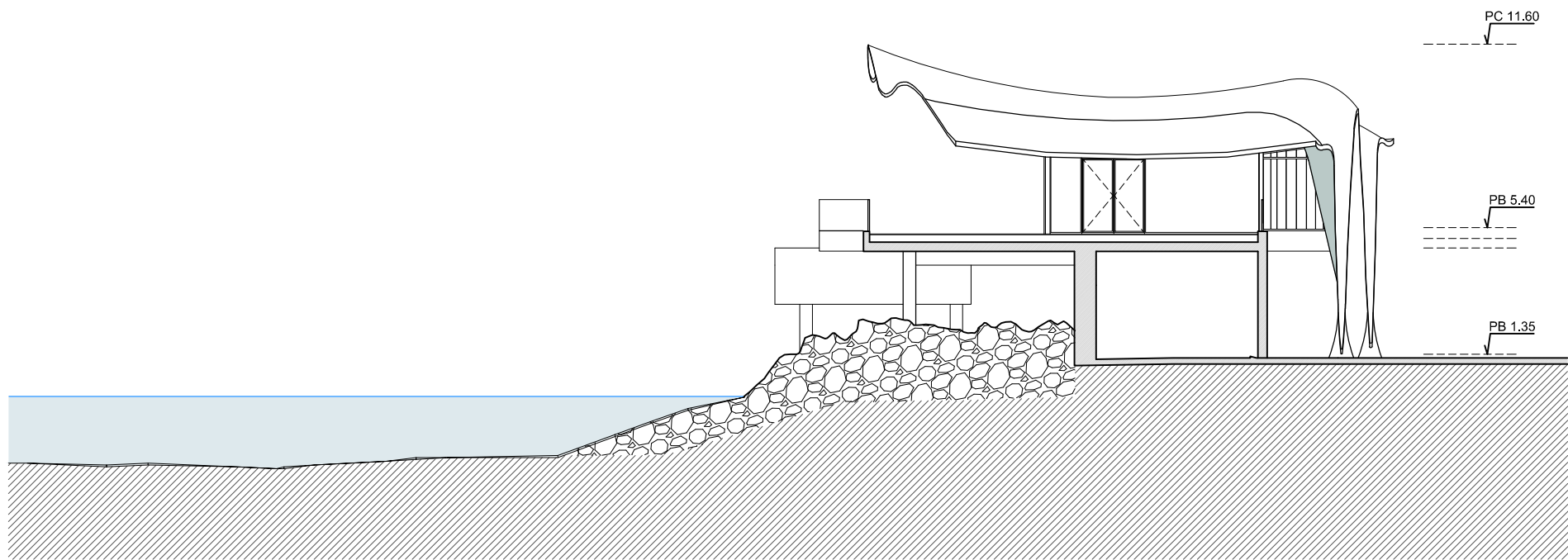
ALZADO 01



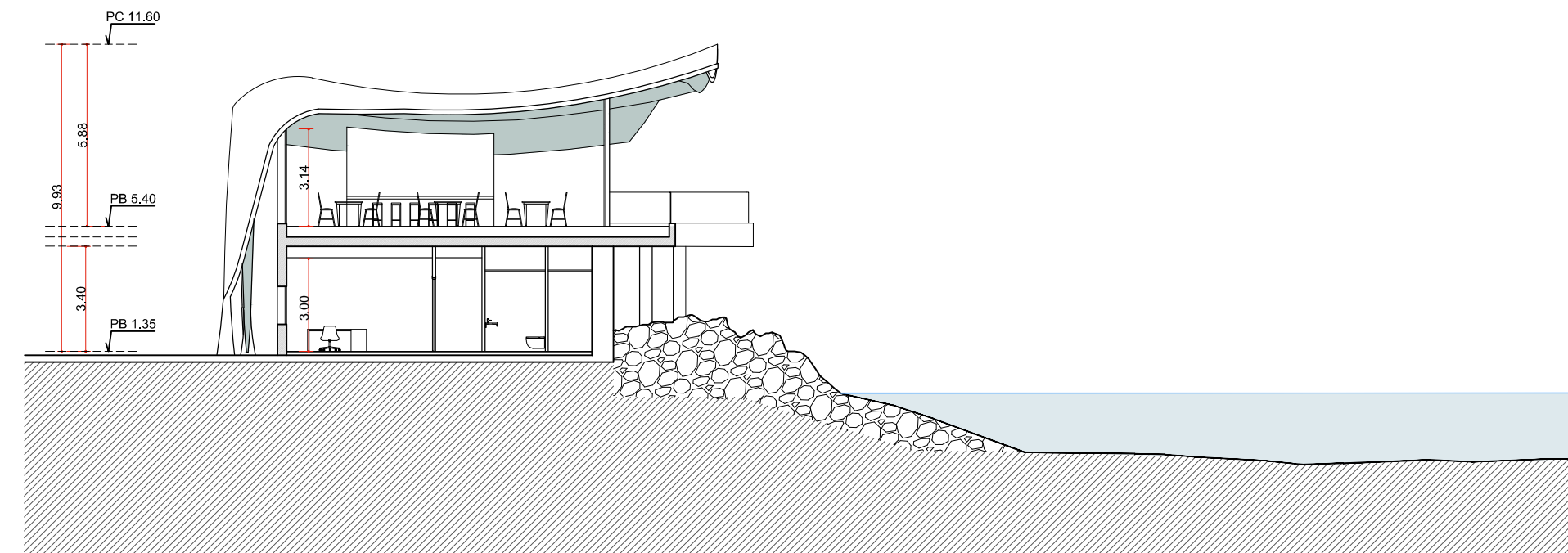
ALZADO 02



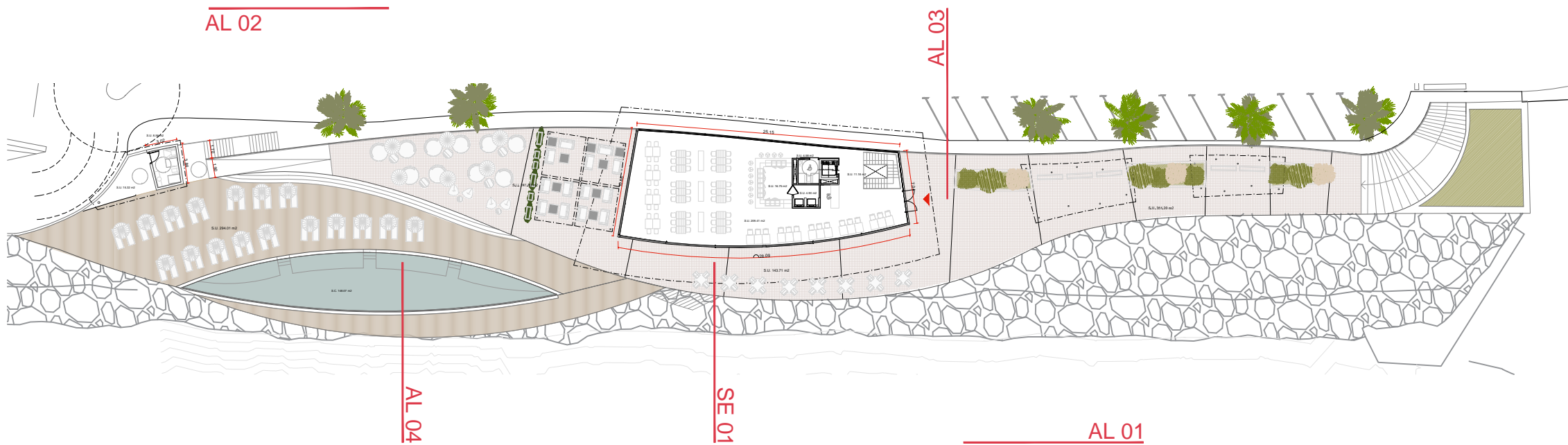
ALZADO 04



ALZADO 03



SECCIÓN 01



MSM arquitectos

JUAN A. MORRO COLOM  
MARIA MORRO RUIZ  
Representantes legales y  
Autores materiales

PROYECTO: 17.440

REMODELACION Y MEJORA  
PUERTO PUNTA PORTALS  
RESTAURANTE

COMPLEMENTO AL PROYECTO NOV 2012 PARA ADAPTACION  
A LA LEY10/2005

PUERTO PORTALS  
T.M. CALVIA

PROMOTOR:

PUERTO PUNTA PORTALS, S.A.

CLASIFICACIÓN:

ANTEPROYECTO

DESIGNACIÓN:

ALZADOS Y SECCIONES

ESCALA:

1/200

FECHA:

JULIO 2019

FICHERO :

Z:\01\_PROYECTOS\17.440-Ampliacion Puerto  
Portals\17.440-24-RTE-PANORAMA\02.DWG(01\_Panorama\_PLANTAS-19.12.11.dwg)

APF\_JULIO 2019

Nº PLANO:

1.02

Pedro Dazcallar i Net N°13 9°6", Palma de Mallorca - 07003 - España  
Telf: (34)971 72 79 19 - 72 79 51 fax: (34)971 71 91 82  
e-mail: msmarquitectos@morroserramorro.es





MSM arquitectos

JUAN A. MORRO COLOM  
MARIA MORRO RUZ  
Representantes legales y  
Autores materiales

PROYECTO: 17.440

REMODELACION Y MEJORA  
PUERTO PUNTA PORTALS  
RESTAURANTE

COMPLEMENTO AL PROYECTO NOV. 2012 PARA ADAPTACION  
A LA LEY 10/2005

PUERTO PORTALS  
T.M. CALVIA

PROMOTOR:

PUERTO PUNTA PORTALS, S.A.

CLASIFICACIÓN:

ANTEPROYECTO

DESIGNACIÓN:

PROYECTO BÁSICO APROBADO  
Complemento al proyecto NOV. 2012 para  
adaptación a la ley 10/2005

ESCALA:

1/250

FECHA:

JULIO 2019

FICHERO :

Z:\01\_PROYECTOS\17.440-Ampliación Puerto  
Portals\17.440-24-RTE\_PUNTA PORTALS\02\03\01\_Panorama\_PLANTAS-20.01.17.dwg

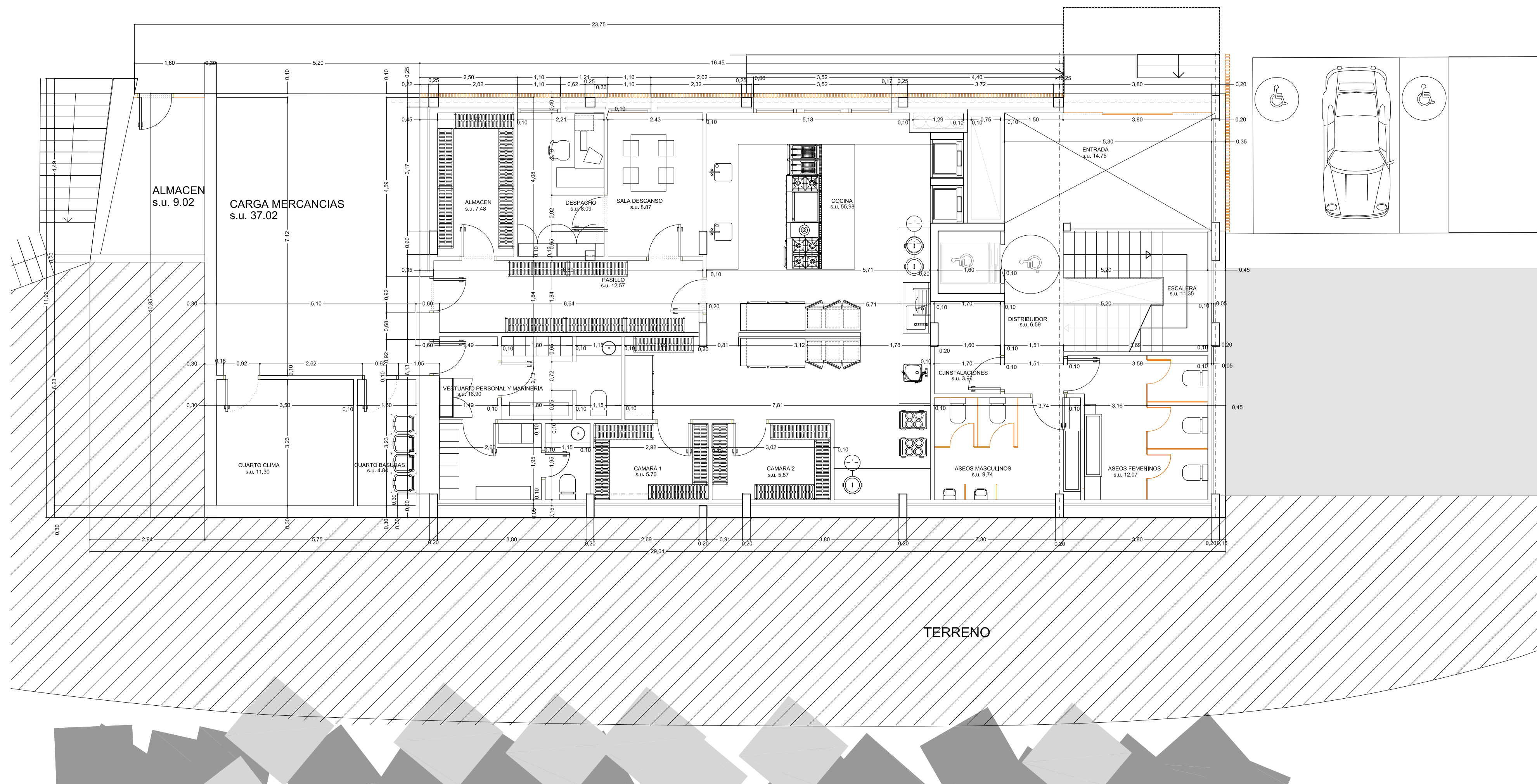
APP\_ JULIO 2019

Nº PLANO:

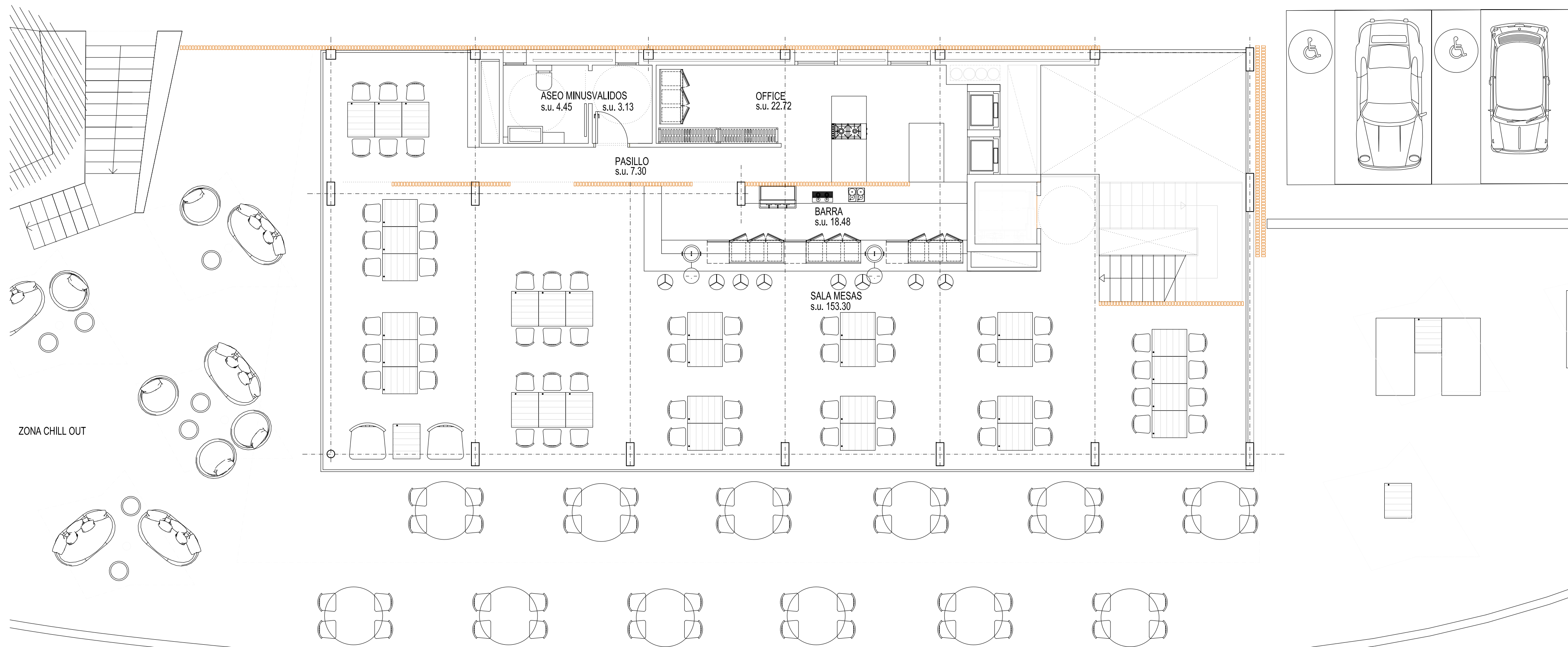
1.03

Pedro Dezcallar I Net N°13 0°06', Palma de Mallorca - 07003 - España  
Telf: (34)971 72 79 19 - 72 79 51 fax: (34)971 71 91 82  
e-mail: memarquitectos@morrosaramorro.es





Planta baja



Planta piso

MSM arquitectos

JUAN A. MORRO COLOM  
MARIA MORRO RUZ  
Representantes legales y  
Autores materiales

PROYECTO: 17.440

REMEDIACION Y MEJORA  
PUERTO PUNTA PORTALS  
RESTAURANTE

COMPLEMENTO AL PROYECTO NOV 2012 PARA ADAPTACION  
A LA LEY 10/2005

PUERTO PORTALS  
T.M. CALVIA

PROMOTOR:

PUERTO PUNTA PORTALS, S.A. 

CLASIFICACIÓN:

ANTEPROYECTO

DESIGNACIÓN:

PROYECTO BÁSICO APROBADO  
Complemento al proyecto NOV. 2012 para  
adaptación a la ley 10/2005

ESCALA:

1/200

FECHA:

JULIO 2019

FICHERO :

Z:\01\_PROYECTOS\17.440-Ampliación Puerto  
Portals\17.440-24-RTE-PANORAMA\02.DWG\01\_Panorama\_PLANTAS-20.01.17.dwg

APF\_ JULIO 2019

Nº PLANO:

1.04

Pedro Dezaillar I Net N°13 9°6", Palma de Mallorca - 07003 - España  
Telf: (34)971 72 79 19 - 72 79 51 fax: (34)971 71 91 82  
e-mail: memarquitectos@morrosemorro.es