



**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN
DE REFORMA DE LOCAL EXISTENTE
(Antiguo restaurante “Wellies”)
LOCALES 22, 23, 24 y 25
PUERTO DEPORTIVO PUERTO PORTALS
PORTALS NOUS
T.M. CALVIÀ**

**PROMOTOR
QUÉDATE CONMIGO S.L.**

**ARQUITECTO
D. BERNARDO OLIVER JAUME**

MARZO 2016



I. MEMORIA

1. Memoria descriptiva

Hoja núm. 2

INDICE

I. MEMORIA

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1.- AGENTES
- 1.2.- INFORMACIÓN PREVIA
- 1.3.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO
- 1.4.- NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL CTE Y PRESTACIONES DEL EDIFICIO

2.- MEMORIA CONSTRUCTIVA

- 2.0.- PREVISIONES TECNICAS
- 2.1.- SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO
- 2.2.- SISTEMA ESTRUCTURAL
- 2.3.- SISTEMA ENVOLVENTE
- 2.4.- SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN
- 2.5.- SISTEMA DE ACABADOS
- 2.6.- SISTEMAS DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES
- 2.7.- EQUIPAMIENTOS

3.- CUMPLIMIENTO DEL CTE Y OTROS REGLAMENTOS

- 3.1.- CUMPLIMIENTO DEL CTE
- 3.2.- CUMPLIMIENTO DE OTROS REGLAMENTOS

II. ANEXOS A LA MEMORIA

III. PLIEGOS

IV. MEDICIONES Y PRESUPUESTO

V. ANEXOS AL PROYECTO



1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1.- AGENTES

PROMOTOR

El promotor del citado proyecto es "Quédate conmigo S.L." con CIF B57593360 y domicilio fiscal en C/ San Miquel 53, Palma. Mallorca (07002 – Illes Balears).

PROYECTISTA

El proyectista del citado proyecto es D, Bernardo Oliver Jaume, Arquitecto colegiado nº 342874, y domicilio en la C/ Miret nº 35 de Palma de Mallorca

1.2.- INFORMACIÓN PREVIA

SITUACION

El local existente se encuentra en los locales 22, 23, 24 y 25 del puerto deportivo "Puerto Portals" en Portals Nous del T.M. de Calvià. Mallorca (07184).

PLANEAMIENTO VIGENTE

Las normativas a aplicar son las que definen el Plan General de Ordenación Urbana de Calvià con fecha 27/07/00. Unidad de Actuación UA/PT-02 de Portals Nous y el Real Decreto 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

CALIFICACION DEL SUELO

Zona portuaria.

Está calificado como Zona T-3 según PGOU de Calvià.

AFECCION DE COSTA

La edificación no está afectada por la Ley de Costas (Ley 22/1988 de 28 de julio y R. D. 1471/1989 de 1 de diciembre), al ubicarse dentro del recinto portuario de Portals Nous, perteneciente a la Autoridad Portuaria de Baleares.

AFECCION DE CARRETERAS

La parcela no está afectada por la Ley de Carreteras y sus Reglamentos. Ley 25/1988, de 28 de julio.

USOS PERMITIDOS

Comercial y turístico.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Superficie mínima: La existente. En nuevas segregaciones 14.000 m²

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Ocupación: 25 %

Edificabilidad: 0,50 m²/m²

Volumen máximo: 900 m³

Separación a linderos: H/2 > 5 m

Volumen máximo sobre rasante por edificio: 30.000 m³

Diámetro del máximo círculo circunscrito a la planta del edificio: 60 m



CONDICIONES ALTURA (MTS. Y Nº PLANTAS)

Altura en número de plantas: 4 plantas

Altura máxima en metros: 16 metros

Altura total en metros: 18 metros

1.3.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

DESCRIPCIÓN GENERAL

El proyecto que se presenta, tiene como objeto la reforma de un local destinado a restauración existente. Dicha reforma no modifica su uso actual.

PROGRAMA

El local existente se reformará la distribución para adecuarse a las nuevas necesidades de la propiedad. También se contempla la modificación de algunos huecos en fachada y la reforma de parte de la cubierta existente.

La cubierta existente está formada por dos carpas anexas a cuatro aguas cada una, sobre una estructura de madera apoyada en pilares metálicos y de hormigón existentes. La reforma consistirá en su sustitución por una cubierta de obra de carácter permanente no transitable, formada por dos cuerpos anexas, uno de cubierta de teja árabe a cuatro aguas y otro de cubierta plana. Estas cubiertas ocuparán la misma superficie que las cubiertas existentes. La cubierta se desarrollará sobre un forjado de perfiles metálicos apoyados en los pilares metálicos y de hormigón existentes. Se procederá al cerramiento del volumen de nueva creación para la creación de una zona de cocina.

En planta baja se procederá al cambio de distribución así de sus instalaciones.

En la planta piso, se proyecta la apertura de una ventana nueva en la fachada principal de las mismas dimensiones y forma de las contiguas existentes. En la planta baja, se proyecta también la apertura de unas cristaleras en la fachada posterior.

Se proyecta también, la demolición de un almacén anexo al restaurante de 18.24 m².

PROYECTO

La superficie objeto de la reforma es de 184.26 m² en Pb y de 108.79 en P1. La superficie total es de 293.05 m² de los cuales 86.85 m² son de reforma estructural.

La reforma no modifica a los parámetros urbanísticos existentes de la edificación.

MEMORIA DE LA DEMOLICIÓN

Se ha efectuado un estudio de la construcción actual para determinar sus características estructurales, las cuales serán imperativas a la hora de tomar decisiones para ejecutar su demolición. Dichas características son las siguientes:

La estructura portante está formada por muros de carga de por fábrica de bloque de hormigón vibrado de dimensiones variables, sobre estos descansa el forjado que está formado por viguetas de madera con bovedillas. La tabiquería es de de ladrillo cerámico hueco de 8 cm de espesor (H-6), el solado está formado por baldosa hidráulica. En caso de demolición de forjado de viguetas se procederá demoliendo el entrevigado, a ambos lados de la vigueta, previa suspensión de la vigueta en sus dos extremos se anularán sus apoyos.



Realizados los trabajos de demolición de la cubierta se pasará a la demolición de los muros de cerramiento y de fachadas; los tabiques se derribarán de arriba hacia abajo. Durante la ejecución de dicha demolición las imprevisiones que aparezcan y que no se hallen especificadas en la presente memoria deberán realizarse dentro de las Vigentes Normas del Reglamento de Seguridad del Trabajo en la Industria de la Construcción y Obras Públicas en vigor, y se realizarán de acuerdo a las Normas de la Buena Construcción según las Vigentes Disposiciones Oficiales y a criterio del Arquitecto Director de la Obra.

El orden de demolición se planeará, eliminando previamente del edificio elementos que puedan perturbar el descombrado. Los elementos resistentes se demolerán en general, en orden inverso al seguido para su construcción:

- Descendiendo de planta a planta.
- Aligerando las plantas de forma simétrica.
- Aligerando la carga que gravita en los elementos antes de demolerlos.
- Contrarrestando y/o anulando las componentes horizontales de arcos y bóvedas, si las hubiere.
- Apuntalando en caso necesario, los elementos en voladizo.
- Demoliendo las estructuras hiperestáticas -caso de tratarse de una de ellas- en el orden que implique menores flechas, giros y desplazamientos necesarios.

La parte de demolición a efectuar por empuje se realizará después de haber efectuado la zona por elemento a elemento. Es preciso también que a demolición progresiva de elemento a elemento, deje en equilibrio estable los elementos de la zona a demoler por empuje. Si la demolición es efectuada por empuje, es decir, utilizando medios mecánicos, ha que tener en cuenta que:

- La altura del edificio o resto del edificio a demoler no será mayor de 2/3 de la altura alcanzable de la máquina.
- La máquina avanzará siempre sobre suelo consistente y los frentes de ataque no aprisionarán a la máquina de forma que esta pueda girar siempre 360°.
- No se empujará en general contra elementos no demolidos previamente, de acero ni de hormigón armado. Se habrá demolido previamente, elemento a elemento, la parte de edificio que está en contacto con medianerías, dejando aislado el tajo de la máquina.
- Se empujará en el cuarto superior de la altura de los elementos verticales y siempre por encima de su centro de gravedad.

El edificio, al comienzo de la demolición, estará rodeado de una valla, verja o muro de altura no menor de 2 m. Las vallas se situarán a una distancia del edificio no menor de 1,50 m. Cuando dificulte el paso se dispondrán a lo largo del cerramiento luces rojas, a una distancia no mayor de 10 m. y en las esquinas.

Se protegerán los elementos de Servicio Público que puedan ser afectados por la demolición, como bocas de riego, tapas, sumideros de alcantarillas, árboles, farola, etc.

Se dispondrá en obra, para proporcionar en cada caso el equipo indispensable al operario, de una provisión de palancas, cuñas, barras, puntales, picos, tablones, bridas, cables con terminales de fábrica como gafas o ganchos y lonas o plásticos así como cascos, gafas antifragmento, careta antichispa, botas de suela dura y otros medios que puedan servir para eventualidades o socorrer a los operarios que puedan accidentarse. En edificios con estructura de madera o con abundancia de material combustible se dispondrá como mínimo, de un extintor manual contra incendios.

No se permitirán hogueras dentro del edificio y las exteriores estarán protegidas de viento y vigiladas. En ningún caso se utilizará el fuego con propagación de llama como medio de demolición.



Antes de iniciar la demolición se neutralizarán las acometidas de las instalaciones, de acuerdo con las compañías suministradoras. Se taponará el alcantarillado y se revisarán los locales del edificio, comprobando que no existe almacenamiento de materiales combustibles o peligrosos, ni otras derivaciones de instalaciones que no procedan de las tomas del edificio, así como si se han vaciado todos los depósitos y tuberías. Se dejarán previstas tomas de agua para el riego en evitación de formación de polvo durante los trabajos.

En la instalación de grúas o maquinaria a emplear se mantendrá la distancia de seguridad a las líneas de conducción eléctrica y se consultarán las Normas NTE-IEB Instalaciones de Electricidad de Baja Tensión, y NTE-IEP Instalaciones de Electricidad, Puesta a Tierra.

El orden de demolición se efectuara, en general, de arriba hacia abajo de tal forma que la demolición se realice prácticamente al mismo nivel, sin que hayan personas situadas en la misma vertical ni en la proximidad de elementos que se abatan o vuelquen.

Durante la demolición, si aparecen grietas en los edificios medianeros se colocarán testigos, a fin de observar los posibles efectos de la demolición y efectuar su apuntalamiento o consolidación si fuese necesario.

Siempre que la altura de caída del operario sea superior a 3 m. utilizará cinturones de seguridad anclados a puntos fijos o se dispondrán andamios. Se dispondrán pasarelas para la circulación entre viguetas o nervios de forjados a los que se haya quitado el entrevigado.

No se suprimirán los elementos atirantados o de arriostramiento en tanto no se supriman o contrarresten las tensiones que inciden sobre ellos.

En elementos metálicos en tensión se tendrá presente el efecto de oscilación al realizar el corte o al suprimir las tensiones. Se apuntalarán los elementos en voladizo antes de aligerar sus contrapesos. En general, se desmontarán sin trocear los elementos que puedan producir cortes o lesiones como vidrios, aparatos sanitarios. El troceo de un elemento se realizará por piezas de tamaño manejable por una sola persona.

El corte o desmontaje de un elemento, manejable por una sola persona, se realizará manteniéndolo suspendido o apuntalado, evitando caídas bruscas y vibraciones que se transmitan al resto del edificio o a los mecanismos de suspensión.

El abatimiento de un elemento se realizará permitiendo el giro pero no el desplazamiento de sus puntos de apoyo, mediante mecanismo que trabaje por encima de la línea de apoyo del elemento y permita el descenso lento.

El vuelco sólo podrá realizarse para elementos despiezables, no empotrados, situados en fachadas hasta una altura de dos plantas y todos los de planta baja. Será necesario previamente, atirantar y/o apuntalar elemento, rozar inferiormente 1/3 de su espesor o anular los anclajes, aplicando la fuerza por encima del centro de gravedad del elemento. Se dispondrá en el lugar de caída de suelo consistente y de una zona de lado no menor a la altura del elemento desde donde se lanza.

Los compresores, martillos neumáticos o similares, se utilizarán previa autorización de la Dirección Técnica. Durante la demolición de elementos de madera, se arrancarán o doblarán las puntas y clavos. Las grúas no se utilizarán para realizar esfuerzos horizontales u oblicuos.

Las cargas se comenzarán a elevar lentamente, con el fin de observar si se producen anomalías en cuyo caso, se subsanarán después de haber descendido nuevamente la carga a su lugar inicial. No se descenderán las cargas bajo el solo control del freno.



La evacuación de escombros, se puede realizar en las siguientes formas:

- Aperturas de huecos en forjados, coincidentes en vertical con el ancho de un entrevigado y longitud de 1 a 1,5 m. distribuidos de tal forma que permitan la rápida evacuación de los mismos. Ese sistema sólo podrá emplearse en edificios o restos de edificio con un máximo de 2 Plantas y cuando los escombros sean de tamaño manejable por una persona.
- Mediante grúa cuando se disponga de un espacio para su instalación y zona para descarga del escombros.
- Mediante canales. El último tramo del canal se inclinará de modo que se reduzca la velocidad de salida del material y de forma que el extremo quede como máximo a 2 m. por encima del suelo o de la plataforma del camión que realice el transporte. El canal no irá situado exteriormente en fachadas que den a la vía pública, salvo su tramo inclinado inferior y su sección útil no será superior a 50 x 50 cm. Su embocadura superior estará protegida contra caídas accidentales.
- Lanzando libremente el escombros desde una altura máxima de dos plantas sobre el terreno, si se dispone de un espacio libre de lados no menores de 6 x 6 m.
- Por desescombrado mecanizado. La máquina se aproximará a la medianería como máximo la distancia que señale la Documentación Técnica, sin sobrepasar en ningún caso la distancia de 1 m. y trabajando en dirección no perpendicular a la medianería.

Se evitará la formación de polvo regando ligeramente los elementos y/o escombros. Se desinfectará cuando pueda transmitir enfermedades contagiosas. En todos los casos el espacio donde cae escombros estará acotado y vigilado. No se acumularán escombros con peso superior a 100 kg/m² sobre forjados aunque estén en buen estado. No se depositará escombros sobre los andamios. No se acumulará escombros ni se apoyarán elementos contra vallas, muros y soportes, propios o medianeros, mientras éstos deban permanecer en pie. Al finalizar la jornada no deben quedar elementos del edificio en estado inestable que el viento, las condiciones atmosféricas u otras causas puedan provocar su derrumbamiento. Se protegerán de la lluvia mediante lonas o plásticos, las zonas o elementos del edificio que puedan ser afectados por aquella. Una vez alcanzada la cota cero, se hará una revisión general de las edificaciones medianeras para observar las lesiones que hayan surgido. Las vallas, sumideros, arquetas, pozos y apeos quedarán en perfecto estado de servicio. Se cumplirán además, todas las disposiciones generales que sean de aplicación de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el trabajo y de las Ordenanzas Municipales.

SOLAR

El solar es el definido por la ref. catastral 2722010DD6722S0001XT y contempla al puerto deportivo Puerto Portals. La superficie del solar es de 90.384 m² según catastro.

INFRAESTRUCTURAS

La edificación estará dotada con los siguientes servicios de infraestructura:

- Red de alcantarillado
- Red de agua potable
- Red de B.T.
- Alumbrado público.
- Red telefónica

CONDICIONES HIGIENICAS Y DE HABITABILIDAD

- 1.- Nivel de habitabilidad..... Normal
- 2.- Naturaleza de la obra..... Reforma
- 3.- Tipo..... Normal



F2A52AE766DFC66943C9A8859BEA4F33C57BC5F5

1.4.- NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL CTE Y PRESTACIONES DEL EDIFICIO

Como se solicita licencia con posterioridad al 29/03/2007, el CTE se aplica de manera íntegra.

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	Se adjunta ficha justificativa del DB SE
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	Se adjunta ficha justificativa del DB SI
	DB-SU	Seguridad de utilización y accesibilidad	DB-SUA	Se adjunta ficha justificativa para cumplimiento del DB SUA
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	Se adjunta ficha justificativa del DB HS2 y HS3.
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	No procede su justificación.
	DB-HE	Ahorro de energía y aislamiento térmico	DB-HE	No procede su justificación.
Funcionalidad	-	Habitabilidad	D145/1997 D20/2007	De tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio. Se adjunta ficha justificativa.
	-	Accesibilidad	L 3/1993 D 20/2003	Se adjunta ficha justificativa en otros reglamentos
	-	Acceso a los servicios	RDL1/1998 RD401/2003	No procede su justificación
Requisitos básicos:	Según CTE		En proyecto	Prestaciones que superan el CTE en proyecto
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	
	DB-SU	Seguridad de utilización	DB-SU	
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	
	DB-HE	Ahorro de energía	DB-HE	
Funcionalidad	-	Habitabilidad	D145/1997 D20/2007	
	-	Accesibilidad	L 3/1993 D 20/2003	
	-	Acceso a los servicios	RDL1/1998 RD401/2003	

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:	
Limitación de uso de las instalaciones:	