



PROYECTO BÁSICO Y EJECUTIVO DE:  
**REFORMA INTERIOR Y CAMBIO DE USO DE OFICINAS A LOCAL  
SOCIAL DE LA 3era EDAD CON BAR – CAFETERIA**

Situación:

PASEO PERE VENTAYOL, SN

ALCÚDIA (MALLORCA)

Promotor:

**AJUNTAMENT D'ALCÚDIA**

Arquitecto:

**MARIA ANTÒNIA MUNAR FIOL**

**MEMORIA DEL PROYECTO**

**ANEXOS DE MEMORIA**

**ANEXOS DE PROYECTO**



**EXPEDIENTE 1726** – REFORMA INTERIOR Y CAMBIO DE USO DE OFICINAS A LOCAL SOCIAL DE LA 3era EDAD CON BAR CAFETERIA.

**Ajuntament d'Alcúdia**

Arquitecta: Maria Antònia Munar Fiol – colegiada n.º 543 048 – [munarfiol@gmail.com](mailto:munarfiol@gmail.com) – 871.91.51.51



## INDICE GENERAL

### A. MEMORIA DEL PROYECTO

#### 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.01 Agentes.

1.01.01 Promotor.

1.01.02 Arquitectos.

1.01.03 Otros técnicos

1.02 Información previa.

1.02.01 Antecedentes, datos del emplazamiento, entorno físico.

1.02.02 Datos del edificio existente.

1.02.03 Normativa urbanística.

1.03 Descripción del proyecto.

1.03.01 Descripción general del edificio. Tipo de obra

1.03.02 Descripción geométrica del edificio

1.04 Nivel de cumplimiento del CTE y las prestaciones del edificio.

1.04.01 Indicación del nivel de cumplimiento del CTE.

1.04.02 Prestaciones del edificio.

#### 2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

2.01 Sustentación del Edificio

2.02 Sistema Estructural

2.03 Sistema Envolvente

2.04 Sistema de compartimentación

2.05 Sistema de acabados

2.06 Sistema de acondicionamiento e instalaciones

2.07 Equipamientos

#### 3. CUMPLIMIENTO DEL CTE Y DE OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES

3.01 Cumplimiento del CTE

3.01.01 Nivel de cumplimiento

3.01.02 DB SE Seguridad estructural

3.01.03 DB SI Seguridad en caso de incendio

3.01.04 DB SU Seguridad de utilización

3.01.05 DB HS Salubridad

3.01.06 DB HR Protección frente al ruido

3.01.07 DB HE Ahorro de energía

3.01.08 Instrucciones de uso y mantenimiento

3.02 Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones

3.02.01 D59/1994 Control de Calidad

3.02.03 D145/1997 Condiciones de habitabilidad en los edificios.

3.02.04 REBT 02. Reglamento Electrotécnico de Baja tensión

3.02.05 Fichas de Residuos

3.02.06 RD 1627/1997 Seguridad y Salud en las Obras

3.02.07 Ley 8/2017 de accesibilidad universal de las Illes Balears.

3.02.08 RDL 1/1998 y RD 401/2003 Infraestructuras comunes de acceso a los servicios de Telecomunicación

3.02.09 Otros: Gas, ascensores...

3.03 Selección de Normativa Técnica aplicable en obras de edificación. Adaptada completamente al CTE.



**EXPEDIENTE 1726 – REFORMA INTERIOR Y CAMBIO DE USO DE OFICINAS A LOCAL SOCIAL DE LA 3era EDAD CON BAR CAFETERIA.**

**Ajuntament d'Alcúdia**

Arquitecta: Maria Antònia Munar Fiol – colegiada núm: 543 048 – [munarfiol@gmail.com](mailto:munarfiol@gmail.com) – 871.91.51.51



#### 4. TIPO DE OBRA.

- 4.1 Plazo de ejecución.
- 4.2 Tipo de obra.
- 4.3 Clasificación del contratista.
- 4.4 Revisión de precios.
- 4.5 Obra completa.
- 4.6 Aprobación del proyecto.
- 4.7 Consideraciones generales.

#### **B. ANEXOS DE MEMORIA**

- Fichas justificativa del cumplimiento del DB-HE3 de Pb.01 - Espacio polivalente 01
- Fichas justificativa del cumplimiento del DB-HE3 de Pb.02 - Espacio polivalente 02
- Fichas justificativa del cumplimiento del DB-HE3 de Pb.03 - Zona bar
- Ficha residuos demolición - construcción.
- Diagrama tiempo – actividades

#### **C. ANEXOS DE PROYECTO**

- Plan de control de calidad.
- Estudio básico de seguridad y salud

#### **D. PLIEGOS DE CONDICIONES**

- D1 Pliego de condiciones particulares.
- D2 Pliego de condiciones técnicas.

#### **E. MEDICIONES + PRESUPUESTO + CUADRO DE PRECIOS DESCOMPUESTOS**

#### **F. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

- 00. Ficha urbanística.
- 01. Emplazamiento. Planta Estado actual.
- 02. Estado actual. Alzados y secciones.
- 03. Estado actual. Alzados y secciones.
- 04. Estado reformado. Cuadro de superficies equipamiento.
- 05. Estado reformado. Alzados y secciones.
- 06. Estado reformado. Alzados y secciones.
- 07. Estado reformado. Carpintería. Cerrajería.
- 08. Estado reformado. Detalles zona barra.



**EXPEDIENTE 1726 – REFORMA INTERIOR Y CAMBIO DE USO DE OFICINAS A LOCAL SOCIAL DE LA 3era EDAD CON BAR CAFETERIA.**

**Ajuntament d'Alcúdia**

Arquitecta: Maria Antònia Munar Fiol – colegiada n.º 543.048 – [munarfiol@gmail.com](mailto:munarfiol@gmail.com) – 871.91.51.51



## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

### 1.01 Agentes.

1.01.01 PROMOTOR. Ajuntament d'Alcúdia, NIF P-07.00300-G con domicilio en c/Major n.º9, 07460 del Término municipal de Alcudia (Mallorca). Telf: 971.54.80.71

1.01.02 ARQUITECTO: M<sup>a</sup> Antònia Munar Fiol colegiada n.º 548.723, DNI:41.516.690-B y con domicilio en c/Vent n.º4, 07510 Sineu (Mallorca). Telf: 871.91.51.51

1.01.03 OTROS TÉCNICOS. Ingeniero industrial – Redacción del proyecto de actividad destinada a local social de la 3era edad con bar-cafetería.

Pere Mancha Saurina, ingeniero industrial colegiado n.º606 en el COEIB con domicilio fiscal en c/Antoni Rubí n.º5 – 2D Inca (Mallorca). Telf: 971.50.43.68

### 1.02 INFORMACIÓN PREVIA.

#### 1.02.01 ANTECEDENTES, DATOS DEL EMPLAZAMIENTO, ENTORNO FISICO

El emplazamiento a intervenir está situado en suelo urbano consolidado, concretamente en el Paseo Pere Ventayol sn del término municipal de Alcúdia (Mallorca). La topografía del lugar es prácticamente plana, sin desniveles que puedan afectar a la obra.

#### 1.02.02 DATOS DEL EDIFICIO EXISTENTE.

El edificio existente fue construido el año 2010, está destinado a un equipamiento municipal administrativo. Éste colinda con un el paseo peatonal Pere Ventayol i con la Avenida Princesps d'Espanya.

El edificio dispone de dos plantas, la planta primera alberga la oficina de turismo y oficinas administrativas municipales. La planta primera se utiliza como sala polivalente.



Imagen desde el Paseo Pere Ventayol

#### 1.02.03 NORMATIVA URBANÍSTICA.

Para la realización del presente proyecto, se han tenido en cuenta las normas subsidiarias del término municipal de Alcudia. El proyecto se ajusta a lo preceptuado por el Art. 138b del Texto Refundido de la Ley de Suelo, (Art. Actualmente vigente junto otros), y a la Ley del Suelo y Valoraciones 6/1998.

## 1.03 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

### 1.03.01 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO. TIPO DE OBRA

Al ámbito de intervención de la obra afecta a las oficinas administrativas municipales situadas en la planta baja del edificio. Se pretende realizar una reforma interior y cambiar el uso a local social de la tercera edad, el cual dispondrá de un bar – cafetería y dos salas anexas independizables con tabiques móviles acabados con tableros de melanina blanca.



**1.03.02 DESCRIPCIÓN DE LA GEOMETRIA DEL EDIFICIO.**

**RESUMEN DE SUPERFICIES CONSTRUIDA ESTADO ACTUAL**

PLANTA BAJA	414,95 m2
PLANTA PRIMERA	393,09 m2
<b>TOTAL</b>	<b>808,04 m2</b>

SUPERFICIE CONSTRUIDA AFECTADA PROYECTO: 246,11 m2

**1.04 NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL CTE Y LAS PRESTACIONES DEL EDIFICIO.**

Nivel de cumplimiento del CTE y las prestaciones del edificio

**1.04.01 INDICACIÓN DEL NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL CTE.**

Al solicitar la licencia del Proyecto Básico con posterioridad al 29.03.2007, el CTE se aplica de manera íntegra (Parte I y Parte II).

**1.04.02 PRESTACIONES DEL EDIFICIO.**

**1.04.02.01 SEGURIDAD**

**SEGURIDAD ESTRUCTURAL**

En la redacción del proyecto se ha tenido en cuenta lo establecido en el DB-SE, EHE, EFHE 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.

**SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO**

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

**SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD**

El proyecto se ajusta a lo establecido en DB-SUA 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.

**1.04.02.02 HABITABILIDAD**

**HIGIENE, SALUD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE**

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

**PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO**

En el proyecto se ha tenido en cuenta lo establecido en DB-HR. Todos los elementos constructivos, cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.



**EXPEDIENTE 1726 – REFORMA INTERIOR Y CAMBIO DE USO DE OFICINAS A LOCAL SOCIAL DE LA 3era EDAD CON BAR CAFETERIA.**

**Ajuntament d'Alcúdia**

Arquitecta: Maria Antònia Munar Fiol – colegiada n.º 543.048 – [munarfiol@gmail.com](mailto:munarfiol@gmail.com) – 871.91.51.51



#### AHORRO DE ENERGÍA Y ASILAMIENTO TÉRMICO

En el proyecto se ha tenido en cuenta lo establecido en DB-HE de tal forma que se garantiza un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

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, 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.

Se ha tenido en cuenta especialmente el tratamiento de los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

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.

#### 1.04.02.03 FUNCIONALIDAD

##### UTILIZACIÓN y HABITABILIDAD

En el proyecto se ha tenido en cuenta lo establecido en el DB-SUA, en el D145/97 y en el D.20/2007 de Habitabilidad de las viviendas en Baleares, 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 el DB-SUA, en la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio.

##### ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN, AUDIOVISUALES Y DE INFORMACIÓN

El edificio se ha proyectado de tal manera que se garanticen el acceso a los servicios de telecomunicaciones, ajustándose el proyecto a lo establecido en el RD. Ley 1/98 y RD. 401/2003 de Telecomunicaciones en instalaciones comunes.

##### LIMITACIONES DE USO

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