



PROYECTO DE DEMOLICIÓN, PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION DE GRADAS Y SERVICIOS ANEXOS DEL CAMPO DE FUTBOL DE SANT JOSEP DE SA TALAIA.

MEMORIA

SITUACION: AVDA. DIPUTAT JOSEP RIBAS, S/N. TERMINO MUNICIPAL DE
SANT JOSEP DE SA TALAIA. ILLES BALEARS.

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA.

TECNICO REDACTOR: D. BUENAVENTURA SERRANO MARTÍNEZ.

Hoja resumen de los datos generales:

Fase de proyecto: Proyecto de demolición, Proyecto básico y de ejecución
 Título del Proyecto: Gradas y servicios anexos al campo de futbol de Sant Josep de Sa Talaia.
 Emplazamiento: Avda. Diputat Josep Ribas, s/n. T.M. Sant Josep de Sa Talaia.
 Promotor: Ajuntament de Sant Josep de Sa Talaia

Nº Plantas Sobre rasante **2** Bajo rasante: **1**

Superficies

superficie total construida s/rasante	727,95 m ²	Superficie total	1.652,75 m ²
superficie total construida b/ rasante	924,80 m ²	presupuesto ejecución material	1.301.038,26€

Estadística

nueva planta	<input checked="" type="checkbox"/>	Rehabilitación	<input type="checkbox"/>	vivienda libre	<input type="checkbox"/>	núm. viviendas	0
legalización	<input type="checkbox"/>	reforma-ampliación	<input type="checkbox"/>	VP pública	<input type="checkbox"/>	núm. locales	0
				VP privada	<input type="checkbox"/>	núm. plazas garaje	0

Control de contenido del proyecto:

I. MEMORIA

1. Memoria descriptiva

- 1.1 Agentes.
- 1.2 Información previa.
- 1.3 Descripción del proyecto.
- 1.4 Prestaciones del edificio.

2. Memoria constructiva

- 2.0 Demolición.
- 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 Sistema de acondicionamiento e instalaciones.
- 2.7 Equipamiento.

3. Cumplimiento del CTE

- 3.1 Seguridad estructural (DB-SE).
- 3.2 Seguridad en caso de incendios (DB-SI).
- 3.3 Seguridad de utilización (DB-SUA).
- 3.4 Salubridad (DB-HS).
- 3.5 Protección frente al ruido (DB-HR).
- 3.6 Ahorro de energía (DB-HE).

4. Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones

- 4.1 D145/1997 y D20/2007. Condiciones de habitabilidad en los edificios.
- 4.2 D110/2010 Reglamento de acceso y supresión de barreras arquitectónicas.
- 4.3 RDL 1/1998 y 346/2011. Infraestructuras comunes de acceso a los servicios de telecomunicación.
- 4.4 D59/1994 Control de calidad.
- 4.5 REBT 02 Reglamento de electrotécnico de baja tensión.
- 4.6 RD 235/2013 de abril. Eficacia energética de los edificios.
- 4.7 RD 2816/1982 de 27 de agosto. Reglamento general de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.
- 4.8 ILUMINACIÓN EXTERIOR. LEY 3/2005.
- 4.9 Selección de Normativa técnica aplicable en obras de edificación.

II. ANEJOS.

III. PLIEGO DE CONDICIONES.

IV. MEDICIONES Y PRESUPUESTO.

V. ANEXOS AL PROYECTO.

VI. DOCUMENTACION GRAFICA.

01. Situación E. 1:10.000-1:1.000 Emplazamiento E. 1:500
02. Distribución planta semisótano-planta baja E. 1:100.
03. Distribución planta bajo cubierta - planta cubierta E. 1:100.
04. Cotas semisótano E. 1:50.
05. Cotas planta baja E. 1:50.
06. Cotas planta bajo cubierta E. 1:50.
07. Cotas planta onda cubierta E. 1:50.
08. Alzado Sur-calle alzado Norte campo E. 1:100.
09. Alzado Este-Oeste E. 1:50.
10. Sección Longitudinal E. 1:100.
11. Secciones Transversales E. 1:50.
12. Detalles Constructivos-1.
13. Detalles Constructivos-2.
14. Detalles Constructivos gradas prefabricadas E. 1:100 y 1:50.
15. Acabados cerramientos y divisorias E. 1:150.
16. Acabados detalles paneles fenólicos E. 1:100.
17. Acabados techos y falsos techos E. 1:150.
18. Acabados pavimentos E. 1:150.
19. Acabados carpintería interior E. 1:50.
20. Acabados carpintería exterior E. 1:50.
21. Detalles lamas E. 1:200 y E. 1:20.
22. Acabados detalles cerrajería cerramientos semisótano E. 1:25.
23. Acabados detalles cerrajería acceso principal E. 1:25.
24. Acabados detalles cerrajería accesos extremos E. 1:25.
25. Acabados detalles cerrajería barbacoa, barra bar E. 1:25.
26. Acabados detalles cerrajería barandillas de protección E. 1:10.
27. Red pluviales E. 1:100.
28. Cimentación E. 1:100.
29. Estructura cuadro de pilares E. 1:100.
30. Estructura techo planta sótano vigas y refuerzos E. 1:100.
31. Estructura techo planta sótano armado longitudinal E. 1:100.
32. Estructura techo planta sótano armado transversal E. 1:100.
33. Estructura techo planta sótano despiece vigas E. 1:100.
34. Estructura techo planta baja vigas y refuerzos E. 1:100.
35. Estructura techo planta baja armado longitudinal E. 1:100.
36. Estructura techo planta baja armado transversal E. 1:100.
37. Estructura techo planta baja despiece vigas E. 1:100.
38. Estructura planta cubierta vigas, refuerzos y armados E. 1:100.
39. Estructura planta cubierta despiece vigas E. 1:100.
40. Estructura escaleras E. 1:100.
41. Estructura detalle torre iluminación E. 1:50.
42. Replanteo cimentación E. 1:200 y 1:50.
43. Replanteo techo semisótano E. 1:200 y 1:50.
44. Replanteo techo planta baja E. 1:200 y 1:50.
45. Replanteo techo bajo cubierta. E. 1:200 y 1:50.
46. Demolición. Plantas generales. E. 1:100.
47. Demolición. Plantas cotas. E. 1:50.
48. Demolición. Instalaciones existentes. E. 1:50.
49. Demolición. Contenedores de residuos. E. 1:500.
50. Demolición. Alzados y secciones. E. 1:100.

I. MEMORIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 AGENTES:

A Promotor:

Ayuntamiento de Sant Josep de Sa Talaia, con domicilio social en Carrer Pere Escanellas, 12-16. 07830 Sant Josep de Sa Talaia. Con CIF nº P-0704800B

B Arquitecto autor del proyecto:

D. Buenaventura Serrano Martínez. Colegiado nº 10.230/1 Colegio Oficial de Arquitecto de Baleares. Con despacho profesional en calle Bartolomé Vicente Ramón, 2, 1º. Sant Antoni de Portmany. DNI. 17.849.506-B.

C Director de obra:

D. Buenaventura Serrano Martínez. Colegiado nº 10.230/1 Colegio Oficial de Arquitecto de Baleares. Con despacho profesional en calle Bartolomé Vicente Ramón, 2, 1º. Sant Antoni de Portmany. DNI. 17.849.506B.

D Director de ejecución de obra:

D. Adolfo Marí Marí. Colegiado nº 216. Con despacho profesional en calle Isidoro Macabich, nº 17, 1º B. Santa Eulalia del Río.

E Técnico redactor estudio de seguridad y salud:

D. Adolfo Marí Marí. Colegiado nº 216. Con despacho profesional en calle Isidoro Macabich, nº 17, 1º B. Santa Eulalia del Río. El estudio de seguridad y salud redactado por este técnico figura como documentación anexa a este proyecto.

F Otros técnicos:

El Ayuntamiento de Sant Josep de Sa Talaia encargó los proyecto técnicos específicos de instalaciones al ingeniero industrial D. Javier Ripoll Guasch. Colegiado del COEIB nº 393. Los proyectos técnicos de instalaciones redactados por este técnico figuraran como documentación anexa a este proyecto.

1.2 INFORMACION PREVIA:

A Antecedentes y condicionantes de partida:

Se recibe por parte del promotor el encargo de redactar un proyecto demolición, proyecto básico y de ejecución de gradas y servicios anexos al campo de futbol de Sant Josep de Sa Talaia.

En la Avinguda del Diputat Josep Ribas, próximo al casco urbano de Sant Josep, existe una zona de equipamientos municipales de tipo docente y deportivo. Uno de estos equipamientos es el campo de futbol, junto al terreno de juego existen unas pequeñas gradas y edificaciones de servicios que han quedado desfasados respecto de las normativas actuales y que son insuficientes para las necesidades del municipio, requiriendo una renovación y

puesta al día.

B Emplazamiento:

El emplazamiento se encuentra en la Avda. Diputat Josep Ribas, s/n. Polígono 35, Parcela 44. Término Municipal de Sant Josep de Sa Talaia.

C Entorno físico:

La parcela se encuentra situada en la zona deportiva y docente próxima al casco urbano de Sant Josep de Sa Talaia.

D Superficie terreno:

El terreno tiene una superficie de 14.083,00m². Según la documentación facilitada por el promotor.

E Tipología:

El solar tiene forma rectangular. Uno de sus lados tiene fachada a la Avda. Diputat Josep Ribas, que le sirve de acceso. Por el sur-este linda con un pequeño torrente. Los lados restantes lindan con otros terrenos.

F Topografía:

El terreno de juego y las actuales pistas deportivas están deprimidas respecto a la Avda. Diputat Josep Ribas. La calle tiene pendiente en dirección Sur-Este.

G Normativa urbanística:

Se acompaña hoja de anexo urbanístico donde se especifican las características de la zona de acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente.

En la zona son de aplicación las Normas Subsidiarias del planeamiento del ayuntamiento de Sant Josep de Sa Talaia, aprobadas el 3 de marzo de 1995. Clasificación: No urbanizable. Tipología: Suelo agrícola. Las nuevas NNSS están únicamente aprobadas inicialmente por pleno de fecha 6 de febrero de 2008. Clasificación: Suelo Urbano. Tipología: Equipamiento deportivo.

Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Islas Baleares.

PTI aprobado definitivamente el 21 de marzo de 2.005. Publicado BOE.31-03-2005. Clasificación: SRC-SRG.

Por ello, y antes de la concesión de la licencia de obras, será necesaria por parte de la CIOTHUPA la declaración de interés general.

Los parámetros urbanísticos son:

CONCEPTO		PLANEAMIENTO		PROYECTO	
		NNSS SANT JOSEP	P.T.I.		
Clasificación del suelo		NO URBANIZABLE	NO URBANIZABLE	-----	
Calificación		Suelo agricola	SRC-SRG	-----	
Parcela	Fachada mínima	-----	-----		
	Parcela mínima	4.000 m ²	15.000 m ²	14.083,00m ² .	
Ocupación o Profundidad edificable		5%	4%	6,57%	
		-----	-----	-----	
Volumen (m ³ /m ²)		-----	1.500 m ³ .	3.500 m ³ .	
Edificabilidad (m ² /m ²)		0,07m ² /m ²	0,028 m ² /m ² .	0,117m ² /m ²	
Uso		Agricola	-----	Deportivo	
Situación edificio en parcela		Aislado	-----	-----	
Separación linderos	Entre edificios	-----	-----	-----	
	Fachada	10 metros	10 metros	0,00 metros	
	Fondo	10 metros	10 metros	>10 metros	
	Derecha	10 metros	10 metros	>10 metros	
	Izquierda	10 metros	10 metros	>10 metros	
Altura máx.	Metros	Regulador	7 m.	6 m.	8,14 metros
		Total	7 m.	7 m.	8,48 metros
	Nº de Plantas	2 plantas	2 Plantas	Semisót.+bj+1 ^a	
Índice de intensidad de uso		-----	-----	-----	
Observaciones: Por ello y para su construcción, será necesaria la declaración de Interés General.					

- Art. 73. L.S.

En el presente proyecto no existe ningún incumplimiento del mencionado artículo de la Ley del Suelo, dado que en los lugares inmediatos no existe edificio de interés artístico, histórico, etc. según el apartado a) del mencionado artículo. No existe asimismo ninguna vegetación relevante ni interés paisajístico según marca el artículo en su apartado b).

H Servicios urbanos:

La parcela donde se pretende construir el nuevo edificio tiene los siguientes servicios:

Abastecimiento de agua:	Red municipal
Evacuación de aguas fecales:	Red de saneamiento municipal
Suministro eléctrico:	Acometida a la instalación existente
Telefonía:	Acometida a la instalación existente
Telecomunicaciones:	Acometida a la instalación existente
Recogida de basuras:	Municipal. Contenedores de calle.
Asfaltado:	Si
Bordillo:	Si
Aceras:	Si

1.3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

1.3.1 Descripción general del edificio, programa de necesidades, uso principal o otros usos.

Descripción general del edificio:

El proyecto que nos ocupa, consiste en la demolición de edificación existente y en la construcción de un edificio destinado a servicios complementarios al actual Campo de Fútbol de Sant Josep de Sa Talaia, actuaciones todas ellas necesarias para el desarrollo de la actividad. Incluyendo tanto las exteriores: Gradas, Accesos, etc. como las interiores: Vestuarios, lavandería, enfermería, sede social del Club, sanitarios, almacenes varios, pequeño gimnasio y dependencias técnicas. La planta bajo cubierta-onda es un espacio libre sin uso específico. Esta zona se concibe como una reserva de espacio para que el Ayuntamiento le de los usos futuros que crea necesario.

El espacio disponible es el definido por la franja existente entre el propio campo de juego y la Avinguda del Diputat Josep Ribas, zona que actualmente está parcialmente ocupada por las instalaciones que se pretende renovar y potenciar. Por todo ello se procederá al derribo de las mismas, a fin de sustituirlas por las que propone el proyecto.

Este, intenta adaptarse al perfil y condiciones morfológicas del terreno, procurando mantener en todo momento la escala humana, es por ello que se prevé la mayor parte de los servicios en edificación semienterrada respecto a la rasante de la Avenida, dejando la planta noble ligeramente elevada respecto a la calle pero totalmente accesible para los espectadores y otros usuarios. Esta elevación permite una mayor iluminación y aireación de la zona semienterrada de servicios, asimismo dota a las gradas de una mayor amplitud de visión del terreno de juego. En la planta superior se crea un espacio cubierto, sin acabados interiores, pendiente de que en su momento se defina el uso al cual se destinará. En la zona descubierta de esta planta se colocan los paneles solares y maquinaria de instalaciones.

Formalmente el edificio se amolda a la forma del solar, claramente lineal, potenciada esta por

el tratamiento dado a la fachada principal. El núcleo de comunicaciones, escaleras y ascensor, se sitúa casi en el centro de la planta. El edificio se remata y personaliza con una cubierta ondulada.

Programa de necesidades:

En la planta semisótano un pasillo en la fachada de la calle relaciona las dependencias destinadas a vestuarios, sala de enfermería y masaje, lavandería y almacenes. Esta planta tiene una salida en cada uno de sus extremos, y una central al campo de juego.

En la planta baja, el vestíbulo de acceso desde la fachada principal ocupa una posición central en planta, en una de las alas se sitúa un bar, sanitarios y una barbacoa con su amplia terraza cubierta. El ala opuesta se destina a la administración y sede social del club, cuarto de instalaciones y como remate de la planta un gimnasio. La parte delantera está ocupada por las gradas.

El edificio, su acceso, las conexiones interiores y sus espacios son accesibles a personas con discapacidades físicas, psíquicas y sensoriales.

Estas ideas dominantes en la concepción exterior, se mantienen en la disposición interior de los espacios y circulaciones, aportando claridad en la comprensión de los mismos y facilitando las circulaciones interiores.

Uso característico del edificio:

El uso previsto es deportivo.

Otros usos previstos:

No se prevé otros usos.

1.3.2 Descripción de la geometría del edificio, superficies útiles y construidas, accesos y evacuación.

Descripción de la geometría del edificio:

La volumetría del conjunto, evidentemente lineal e intencionadamente semi-opaca respecto del vial, se abre al campo de fútbol y a la orientación favorable, se caracteriza por su serenidad, enfatizándose únicamente la cubierta como elemento con entidad propia y de clara lectura.

Superficies útiles:

<i>PLANTA SEMISOTANO</i>	<i>Sup. útil m²</i>
VESTUARIO-4	56,90
VESTUARIO-3	56,90
PASO ACCESO A VESTUARIOS 3-4	3,50

VESTUARIO-2	56,90
VESTUARIO-1	56,90
PASO ACCESO A VESTUARIOS 1-2	3,50
ALMACEN-1	19,90
PASO-3	2,40
VESTUARIO PERSONAL	6,30
PASO-1	63,40
ZONA DISTRIBUCION - CONEXION	37,05
PASO-2	73,20
LIMPIEZA	5,30
ENFERMERIA - MASAJE	22,60
ASEO	3,45
VESTUARIO - MONITORES	30,15
VESTUARIO - ARBITROS	25,30
PASO ACCESO A VESTUARIOS 5-6	3,50
VESTUARIO-5	57,05
VESTUARIO-6	57,05
LAVANDERIA	14,45
ALMACEN-2	21,20
ALMACEN-3	21,15
ALMACEN-4	20,90
ALMACEN-5	21,00
ESTACION DE BOMBEO	15,25
TOTAL PLANTA SEMISOTANO	755,20

<i>PLANTA BAJA</i>	<i>Sup. útil m²</i>
GIMNASIO	45,60
SALA TECNICA CUADROS ELECTRICOS	20,80
PASO	2,65
SANITARIOS H-1	7,90
SANITARIOS M-1	9,30
SANITARIO ADAPTADO-1	4,20
LIMPIEZA	3,90
SELECCION Y RECICLAJE RESIDUOS	10,00
DIRECCION	17,50
ADMINISTRACION	13,65
TIENDA	8,15
EXPOSITOR	4,70
BAR	52,00
BARRA	20,80
COCINA	8,25
ALMACEN BAR	11,00
SANITARIOS M-2	6,60
SANITARIOS H-2	6,60
SANITARIO ADAPTADO-2	4,70
BARBACOA	12,60
ALMACEN BARBACOA	10,30
TOTAL PLANTA BAJA	281,20

<i>PLANTA ALTA</i>	<i>Sup. útil m²</i>
LOCAL SIN USO	97,30
TOTAL PLANTA ALTA	97,30

Superficies construidas:

Las superficies construidas son las siguientes:

Planta semisótano:	Cerrada	924,80 m ² .
Planta baja:	Cerrada	349,40 m ² .
	50% superf. exteriores cubierta (utilizables) ...	237,70 m ² .
	Total planta baja.....	587,10 m ² .
Planta alta:	Cerrada	130,05 m ² .
	Porches cubiertos	10,80 m ² .
	Total planta alta.....	140,85 m ² .
Total superficie construida edificio		1.652,75 m ² .

Accesos:

El acceso se realiza por la Avda. Diputat Josep Ribas.

Evacuación:

La edificación está en contacto con espacios exteriores libres y seguros.

1.3.3 Desarrollo de los trabajos.

El plazo óptimo estimado para el desarrollo de los trabajos detallados en el presente expediente se cifra en 12 meses.

De acuerdo con el Reglamento general de la Ley de Contratos del Sector Público el proyecto se refiere a la obra completa, entendiéndose por tal la susceptible de ser entregada al uso general o al servicio correspondiente.

De acuerdo con la Ley de contratos del Sector Público, el programa de trabajo con sus distintas partes fundamentales y los importes correspondientes a cada una de ellas, se acompaña en el Anexo.

1.3.4 Clasificación del contratista.

El contratista o adjudicatario de los trabajos, en función de tipo de obra de que se trata deberá pertenecer a: Grupo C, Sub grupos 1,2,3,4,5,6,7,8 y 9.

Categoría: E (Art. 26 RD1098/2001).

No obstante, y según el Reglamento General de la Ley 3/2011 y RD1098/2001, la administración actuante podrá, dadas las características de la obra, contratar a contratistas o adjudicatarios no clasificados.

1.3.5 Plazo de garantía.

El plazo de garantía, salvo disposición en contra de la Ley, se establece en un año. Durante el desarrollo de la obra y hasta que se cumpla el plazo de garantía el contratista es responsable de los defectos en la construcción puedan advertirse.

A todos los efectos estará regulado por la Ley 3/2011 de Contratos del Sector Público.

1.3.6 Revisión de precios.

La revisión de precios se realizará según lo establecido en la Ley 3/2011 de Contratos del Sector Público.

1.3.7 Procedimiento de adjudicación del contrato de obras.

Procedimiento: abierto.

Justificación: para que puedan presentar sus proposiciones mayor número de constructores.

Forma: concurso.

A todos los efectos estará regulado por la Ley 3/2011 de Contratos del Sector Público.

1.3.8 Contrato de obras.

El documento en que se formalice el contrato de la obra será del tipo administrativo. Este mismo título será válido para acceder a cualquier registro público.

A todos los efectos el contrato de obra se regulará por la Ley 3/2011 de Contratos del Sector Público.

Las obras se ejecutarán con estricta sujeción de las cláusulas estipuladas en el contrato y al proyecto que nos ocupa y conforme a las instrucciones que diere al contratista la Dirección Facultativa en interpretación de los mismos, que serán de obligado cumplimiento.

Durante el desarrollo de la obra y hasta que tenga lugar de recepción y el plazo de garantía, el contratista es responsable de las faltas que en la construcción puedan advertirse.

La ejecución del contrato se realizará a riesgo y ventura del contratista y éste no tendrá derecho a indemnización por causa de pérdidas, averías o perjuicios ocasionados en la obra, si no en los casos tipificados por Ley como de fuerza mayor.

Las obras se iniciarán al día siguiente del Acta de Replanteo. Una vez finalizadas quedarán en depósito de garantía, según rige la Ley 3/2011 de Contratos del Sector Público.

1.3.9 Cumplimiento del CTE y de otras normativas específicas:

Cumplimiento CTE.

Las obras objeto de presente proyecto se sujetarán al cumplimiento de los "requisitos básicos de la edificación" establecidos en la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación LOE, y las exigencias básicas que permiten el cumplimiento de la misma desarrolladas en el Código Técnico de la Edificación CTE (R.D. 314/2006) y disposiciones posteriores que vayan desarrollando ambas disposiciones.

Son requisitos básicos, conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, los relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

Se establecen estos requisitos con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, debiendo los edificios proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan estos requisitos básicos.

Requisitos básicos relativos a la seguridad:

- **Seguridad estructural**, de tal forma que no 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.

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

- **Seguridad en caso de incendio**, 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.

Condiciones urbanísticas: 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 exigido.

El acceso desde el exterior de la fachada está garantizado, y los huecos cumplen las condiciones de separación.

No se produce incompatibilidad de usos, y no se prevén usos atípicos que supongan una ocupación mayor que la del uso normal.

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**, de tal forma que el uso normal de la planta proyectada no suponga riesgo de accidente para las personas.

La configuración de los espacios, los elementos fijos y móviles que se instalen en la planta, se han proyectado de tal manera que puedan ser usados para los fines previstos dentro de las limitaciones de uso del edificio que se describen más adelante sin que suponga riesgo de accidentes para los usuarios del mismo.

Requisitos básicos relativos a la habitabilidad:

El edificio reúne los requisitos de habitabilidad, salubridad, ahorro energético y funcionalidad exigidos para este uso.

- **Higiene, salud y protección del medio ambiente**, 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.

La edificación proyectada dispone de los medios que impiden la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones, y dispone de medios para impedir su penetración o, en su caso permiten su evacuación sin producción de daños.

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

Así mismo también 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 proyectado 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.

El edificio proyectado dispone de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas de forma independiente de las precipitaciones atmosféricas.

- **Protección frente al ruido**, de tal forma que el ruido percibido 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 propiedad o usuarios distintos y 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 y cubiertas) cuentan con aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

- **Ahorro de energía y aislamiento térmico**, de tal forma que se consiga 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 de la localidad de situación, del uso previsto y del régimen de verano e invierno.

Las características del aislamiento e inercia térmica, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, permiten la reducción del riesgo de aparición de humedades superficiales 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 demanda de agua sanitaria se cubrirá en parte mediante la instalación de un sistema de captación, almacenamiento y utilización de la energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio.

- **Otros aspectos funcionales** de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio de las instalaciones.

Requisitos básicos relativos a la funcionalidad:

- **Utilización**, 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.

Las superficies y las dimensiones de las dependencias se ajustan a los requisitos mínimos establecidos por las normas de habitabilidad vigentes.

- **Accesibilidad**, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.
- **Acceso a los servicios de telecomunicación**, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

El edificio dispone de instalaciones de telefonía y audiovisuales de acuerdo con lo

establecido en la normativa para este tipo de instalaciones.

- **Facilitación para el acceso de los servicios postales**, mediante la dotación de las instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales, según lo dispuesto en su normativa específica.

Cumplimiento de otras normativas específicas

Además de las exigencias básicas del CTE, son de aplicación la siguiente normativa:

- **EHE-08:** Instrucción de hormigón estructural RD 1247/2008.
- **NCSE-02:** Norma de construcción sismorresistente RD 997/2002.
- **TELECOMUNICACIONES:** RD 1/1998 y RD 346/2011 sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- **REBT 02:** Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión RD 842/2002.
- **RITE:** Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios y sus instrucciones técnicas complementarias RD 1027/2007.
- **D 145/1997 y D 20/2007** Condiciones de habitabilidad en los edificios.
- **D 110/2010.** Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- **RD2816/1982.** Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividad Recreativas.
- **D 59/1994.** Control de Calidad.

1.3.10 Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el Proyecto:

1.3.10.1 Sistema estructural:

La estructura portante vertical, será a base de pilares de metálicos y de hormigón. Los muros perimetrales de la planta semisótano serán de hormigón armado. Sus dimensiones y armaduras se indican en los planos correspondientes.

Forjado techo planta semisótano, birreticular formado por vigas y zunchos de hormigón armado, casetones recuperables, relleno de senos y capa de compresión de hormigón. El canto y la dimensión del forjado se detalla en planos y mediciones.

Forjado techo planta baja, birreticular formado por vigas y zunchos de hormigón armado, casetones de hormigón vibrado, relleno de senos y capa de compresión de hormigón. El canto y la dimensión del forjado se detalla en planos y mediciones.

Techo planta cubierta-onda resuelto con una losa de hormigón armado. El canto y la dimensión del forjado se detalla en planos y mediciones.

1.3.10.2 Sistema compartimentación:

Las divisiones interiores son de varios tipos: tabique de ladrillo doble hueco, paredes de bloques de hormigón, paneles fenolicos.

Los falsos techos serán a base de perfilaría metálica y placas de cartón yeso.

Carpintería interior será de compacto fenólico en la mayoría de los casos, alguna de tablero MDF marino acabado con Formica y chapa inox.

1.3.10.3 Sistema envolvente:

Los cerramientos en la planta baja serán a base de ladrillo perforado de hormigón blanco trabajado para ir visto, enfoscado en su cara interior. En la planta primera serán de ladrillo perforado tipo gero, colocado a media asta acabado enfoscado.

La cubierta techo planta baja será plana, tipo cubierta invertida. Compuesta por: formación de pendientes a base de material aligerado, impermeabilización mediante tela asfáltica polimérica, capa separadora fieltro geotextil, aislamiento térmico a base de planchas machihembradas de poliestireno extruido, capa antipunzonamiento de prolipropileno filtrante y capa de grava.

En el perímetro de la planta baja, zona voladizo, el acabado será a base baldosa de gres extruido, en la parte interior, y pieza exterior de piedra caliza, con goterón.

La cubierta - onda tendrá un acabado a base de rasilla ocre de 14x28 el remate perimetral será de piedra caliza, con goterón.

La carpintería exterior será de aluminio y algunas puertas metálicas.

Vidrio aislante doble con cámara intermedia, tipo climalit, en aberturas exteriores.

1.3.10.4 Acabados:

Revestimiento exterior:

- Fachada calle, en la planta baja y el frente del semisótano: ladrillo de hormigón blanco visto, tratado con imprimación antigrafiti. En la planta primera enfoscado de mortero y pintura al silicato.
- Fachada interior, en todas las plantas, enfoscado y pintado.

Revestimientos interiores: son de diversos tipos según se especifica en el plano nº 15. Alicatados, enfoscados, etc.

Solado interior: son de diversos tipos según se especifica en el plano nº 17. Hormigón fratasado, gres porcelánico antideslizante, terrazo granallado, vinílico, etc.

Acabados en cubierta:

- Techo planta baja baldosa de gres y piedra caliza en el perímetro exterior y en las zonas interiores con grava.
- Techo onda perímetro exterior de piedra caliza y el interior rasilla ocre de 14x28.

1.3.10.5 Sistema de acondicionamiento ambiental:

En el presente proyecto, se han elegido los materiales y los sistemas constructivos que garantizan las condiciones de higiene, salud y protección del medio ambiente, alcanzando condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y disponiendo de los medios para que no se deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, con una adecuada gestión de los residuos que genera el uso previsto en el proyecto.

1.3.10.6 Sistema de servicios:

Suministro de agua: Debe diseñarse, calcularse, ejecutarse y mantenerse según lo señalado en el DB-HS4. Existe red pública de Suministro de agua.

Las conducciones de agua fría y caliente serán de polipropileno reticulado según normativa vigente y de marca homologada. Las conducciones serán protegidas (las de agua caliente con aislamiento térmico) y empotradas en pared o suspendidas de forjado según los casos. En todos los muros y forjados se colocaran pasamuros.

Se prevé la ejecución, en planta baja, de un armario para contador de agua.

La demanda de agua caliente sanitaria se cubrirá mediante la incorporación de un sistema de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura.

Evacuación de aguas: Debe diseñarse, calcularse, ejecutarse y mantenerse según lo señalado en el DB-HS5.

Tanto la red de aguas fecales como la de aguas pluviales serán de P.V.C

La red de aguas fecales ira dotada de una estación de bombeo desde la cual se verterá a la red de saneamiento existente. El punto y las condiciones de conexión serán objeto de consulta previa con la empresa suministradora, Aqualia.

Suministro eléctrico: Se dispone de suministro eléctrico con potencia suficiente para la previsión de carga total.

Telefonía y TV: Existe acceso al servicio de telefonía disponible al público, ofertado por los principales operadores.

Telecomunicaciones: Se dispone infraestructura externa necesaria para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados por la normativa vigente.

Aire acondicionado: Se prevé la preinstalación de aire acondicionado.

Recogida de basuras: El municipio dispone de sistema de recogida de basuras, con contenedores en vía pública.

1.4 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.

Si procediera, se indicarían 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-SU	Seguridad de utilización	DB-SU	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	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	D 110/2010	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	RDL1/1998 RD 346/2011	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-SU	Seguridad de utilización	DB-SU	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	No procede
	-	Accesibilidad	D 110/2010	No procede
	-	Acceso a los servicios	RDL1/1998 RD346/2011	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:	
Limitación de uso de las instalaciones:	

San Antonio de Portmany, noviembre de 2013

Fdo.: Buenaventura Serrano
Arquitecto

Fdo.: El promotor.