

PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN

2022_39 PUNT JOVE SANTA GERTRUDIS

Proyecto básico y de ejecución de reforma de almacén para cambio de uso a Punt Jove.

Venda de Cas Savions 2. Sta. Gertrudis de Fruitera (T.M. Santa Eulària des Riu), Illes Balears

PROMOTOR: EXCMO. AYTO. SANTA EULARIA DES RIU
ARQUITECTO: JON MARTÍNEZ APARICIO
FECHA: SEPTIEMBRE 2022

I. MEMORIA

ÍNDICE

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. Identificación y objeto del proyecto

1.2. Agentes

- 1.2.1. Promotor.
- 1.2.2. Proyectista.
- 1.2.3. Otros técnicos.

1.3. Información previa: antecedentes y condicionantes de partida

1.4. Descripción del proyecto

- 1.4.1. Descripción general del edificio, programa de necesidades, uso característico del edificio y otros usos previstos, relación con el entorno.
- 1.4.2. Marco legal aplicable de ámbito estatal, autonómico y local.
- 1.4.3. Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística, ordenanzas municipales y otras normativas.
- 1.4.4. Descripción de la geometría del edificio, volumen, superficies útiles y construidas, accesos y evacuación.
- 1.4.5. Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el proyecto.

1.5. Prestaciones del edificio

- 1.5.1. Prestaciones producto del cumplimiento de los requisitos básicos del CTE
- 1.5.2. Prestaciones en relación a los requisitos funcionales del edificio
- 1.5.3. Prestaciones que superan los umbrales establecidos en el CTE
- 1.5.4. Limitaciones de uso del edificio

2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

2.1. Sustentación del edificio

2.2. Sistema estructural

2.3. Sistema envolvente

2.4. Sistema de compartimentación

2.5. Sistemas de acabados

2.6. Sistemas de acondicionamiento e instalaciones

- 2.6.1. Sistemas de transporte y ascensores
- 2.6.2. Protección frente a la humedad
- 2.6.3. Evacuación de residuos sólidos
- 2.6.4. Fontanería
- 2.6.5. Evacuación de aguas
- 2.6.6. Protección frente a la exposición al radón
- 2.6.7. Instalaciones térmicas del edificio
- 2.6.8. Suministro de combustibles
- 2.6.9. Electricidad
- 2.6.10. Instalaciones de iluminación
- 2.6.11. Telecomunicaciones
- 2.6.12. Protección contra incendios
- 2.6.13. Instalaciones de protección y seguridad (antiintrusión)
- 2.6.14. Control y gestión centralizada del edificio

2.7. Equipamiento

3. CUMPLIMIENTO DEL CTE

3.1. Seguridad estructural

3.2. Seguridad en caso de incendio

- 3.2.1. SI 1 Propagación interior
- 3.2.2. SI 2 Propagación exterior
- 3.2.3. SI 3 Evacuación de ocupantes
- 3.2.4. SI 4 Instalaciones de protección contra incendios
- 3.2.5. SI 5 Intervención de los bomberos
- 3.2.6. SI 6 Resistencia al fuego de la estructura

3.3. Seguridad de utilización y accesibilidad

- 3.3.1. SUA 1 Seguridad frente al riesgo de caídas
- 3.3.2. SUA 2 Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento
- 3.3.3. SUA 3 Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento en recintos
- 3.3.4. SUA 4 Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada
- 3.3.5. SUA 5 Seguridad frente al riesgo causado por situaciones de alta ocupación
- 3.3.6. SUA 6 Seguridad frente al riesgo de ahogamiento
- 3.3.7. SUA 7 Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento
- 3.3.8. SUA 8 Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo
- 3.3.9. SUA 9 Accesibilidad

3.4. Salubridad

- 3.4.1. HS 1 Protección frente a la humedad
- 3.4.2. HS 2 Recogida y evacuación de residuos
- 3.4.3. HS 3 Calidad del aire interior
- 3.4.4. HS 4 Suministro de agua
- 3.4.5. HS 5 Evacuación de aguas
- 3.4.6. HS 6 Protección frente a la exposición al radón

3.5. Protección frente al ruido

3.6. Ahorro de energía

- 3.6.1. HE 0 Limitación de consumo energético
- 3.6.2. HE 1 Condiciones para el control de la demanda energética
- 3.6.3. HE 2 Condiciones de las instalaciones térmicas
- 3.6.4. HE 3 Condiciones de las instalaciones de iluminación
- 3.6.5. HE 4 Contribución mínima de energía renovable para cubrir la demanda de agua caliente sanitaria
- 3.6.6. HE 5 Generación mínima de energía eléctrica

4. CUMPLIMIENTO DE OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES

- 4.1. RITE - Reglamento de instalaciones térmicas en edificios
- 4.2. REBT - Reglamento electrotécnico de baja tensión
- 4.3. NTA - Lista de Normativas Técnicas Aplicables en Obras de Edificación
- 4.4. Decreto 145/1997 - Condiciones de habitabilidad en los edificios, de 21 de noviembre de 1997 - BOIB 151
- 4.5. LEY 8/17 - Ley de accesibilidad universal, de 6 de agosto de 2017
- 4.6. Decreto 59/1994 - Control de Calidad, de 13 de mayo de la Conselleria d'Obres Públiques i Ordenació del Territori

ANEJOS A LA MEMORIA

EFICIENCIA ENERGÉTICA

ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD

PLAN DE CONTROL DE CALIDAD

ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN

INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD

INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

REFERENCIA CATASTRAL

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

Proyecto Proyecto Básico y Ejecución de reforma de almacén para cambio de uso a Punt Jove

Situación C/ de la Venda de Cas Savions nº2, Santa Gertrudis de Fruitera.- T.M Santa Eulària des Riu.

Jon Martínez Aparicio

I. Memoria
1. Memoria descriptiva

1.1. Identificación y objeto del proyecto

Título del proyecto	Proyecto Básico y Ejecución de reforma de almacén para cambio de uso a Punt Jove
Objeto del proyecto	El objeto del encargo es elaborar la documentación necesaria que permita la reforma interior del almacén situado bajo la Escoleta de Santa Gertrudis, para adaptar el espacio existente al nuevo Punt Jove de Santa Gertrudis.
Situación	C/ de la Venda de Cas Savions nº2, Santa Gertrudis de Fruitera.- T.M Santa Eulària des Riu.

1.2. Agentes

1.2.1. Promotor.

Promotor	Excmo. Ayuntamiento de Santa Eulalia del Río CIF/NIF: P0705400J Plaza de España nº 1 Santa Eulària des Riu (Illes Balears) -
-----------------	---

1.2.2. Proyectista.

Proyectista	Jon Martínez Aparicio Arquitecto CIF/NIF: 71.341.587-A Colegio: C.O.A.I.B. - Nº colegiado: 503.746 Camí de Missa 28, 1ºD - 07840 Santa Eularia des Riu (Illes Balears) Teléfono: 871903580 jon@jon-martinez.com
--------------------	--

1.2.3. Otros técnicos.

Director de Obra	Jon Martínez Aparicio Arquitecto CIF/NIF: 71.341.587-A Colegio: C.O.A.I.B. - Nº colegiado: 503.746 Camí de Missa 28, 1ºD - 07840 Santa Eularia des Riu (Illes Balears) Teléfono: 871903580 jon@jon-martinez.com
-------------------------	--

Director de Ejecución	Jon Martínez Aparicio Arquitecto CIF/NIF: 71.341.587-A Colegio: C.O.A.I.B. - Nº colegiado: 503.746 Camí de Missa 28, 1ºD - 07840 Santa Eularia des Riu (Illes Balears) Teléfono: 871903580 jon@jon-martinez.com
------------------------------	--

1.3. Información previa: antecedentes y condicionantes de partida

Emplazamiento

La obra a realizar está emplazada en la calle de la venda de Cas Savions nº 2 en Santa Gertrudis de Fruitera, Santa Eulalia des Riu (Illes Balears), conforme lo expresado en la parte gráfica de estos documentos.

Referencia catastral: 07054A02900247.

Datos del solar

El solar tiene un salto importante en sus rasantes y su geometría es poligonal, con una superficie en planta de 2.295,85 m², de los cuales ya se han ocupado por el edificio original una parte significativa, conforme se describe en la documentación gráfica adjuntada a este proyecto.

La orografía de la parcela, hace que la fachada principal esté a una cota más elevada que la posterior, por lo que se percibe como P. Baja en la fachada principal, es Baja+1 en la posterior.

Cuenta con todos los servicios urbanísticos además de pavimentación de calzadas, encintado de aceras, alumbrado público y red de telecomunicaciones.

Datos de la edificación existente

Al tratarse de una reforma, en la parcela existe una edificación ya realizada, la correspondiente con las anteriores fases de construcción de la Escoleta de Santa Gertrudis de Fruitera, cuyo uso es el de docencia. Esta edificación se compone de 3 cuerpos desarrollados en planta baja, además de una planta -1 que tiene función actual de almacén. Parte de dicho almacén será objeto de reforma para habilitar el Punt Jove de Santa Gertrudis.

La primera fase se construyó con arreglo a la Licencia 00481/2009, mientras que la segunda fase se construyó con arreglo al EXP2019/020165. Está a la espera la construcción de la tercera fase, proyecto de la cuál tiene registro de entrada 202299900002291

Antecedentes de proyecto

El promotor encarga al equipo liderado por Jon Martínez Aparicio la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución para la integración del Punt Jove de Santa Gertrudis de Fruitera en el local existente, actualmente en uso de almacén, bajo la Escoleta de Santa Gertrudis en la Calle de la Venda de Cas Savions nº 2. Dicho local forma parte del Edificio de la Escoleta y actualmente se encuentra desocupado; fue proyectado para uso docente, pero la obra no se finalizó, con lo que el presente proyecto se considera una reforma. La información necesaria para la redacción de presente proyecto ha sido aportada por el promotor para ser incorporada a la presente memoria.

Además de los deseos de la Propiedad en cuanto al programa, se han tenido como condicionantes la normativa urbanística en vigor, que se relaciona en el apartado de memoria urbanística.

1.4. Descripción del proyecto

1.4.1. Descripción general del edificio, programa de necesidades, uso característico del edificio y otros usos previstos, relación con el entorno.

Descripción general del edificio

De acuerdo con los deseos expuestos por el promotor, los condicionantes constructivos y las directrices marcadas en las fases anteriores de la escoleta, se lleva a cabo una reforma en la planta -1 que permite generar diferentes espacios para el desarrollo de los jóvenes del municipio. Para ello se continúa con las premisas geométricas y estéticas definidas en los anteriores proyectos de las fases precedentes, donde se mantiene un edificio con una única planta sobre rasante en la fachada sur de líneas rectas y geometría rotunda, y de dos plantas sobre rasante en la fachada norte de dicho edificio, gracias al desnivel original del terreno.

La primera fase se construyó con arreglo a la Licencia 00481/2009. En origen el edificio se proyectó sin planta -1, pero la morfología del terreno durante la construcción de la 1ª fase aconsejó realizar esta planta ocupando toda la superficie del edificio. En esta fase se llevaron a cabo los cuerpos correspondientes a las aulas de entre 1 y 3 años (situado en la zona oeste) y la zona de dependencias secundarias a la actividad docente.

La segunda fase se construyó con arreglo a la Licencia EXP2019/020165. La ampliación propuesta en esta 2ª fase siguió la misma premisa que en fase 1. En esta fase se llevó a cabo el último cuerpo situado en la parte este, el cual cuenta con Baja y planta -1. El espacio en la planta -1 se destina a almacén y no tiene comunicación con la planta baja (escoleta).

El objeto de este proyecto es el espacio en la planta -1 con uso actual de almacén, donde se proyecta una reforma interior para dotar a las estancias de las características necesarias para su habilitación al nuevo uso de Punt Jove de Santa Gertrudis. Al tratarse de una reforma interior, la geometría impuesta por la proyección de la escoleta se mantiene, respetando las características estéticas en los acabados de fachada, así como en la apertura de huecos.

Programa de necesidades

Este proyecto se centra en responder las necesidades para los jóvenes del municipio, generando un punto de encuentro y reunión, con diferentes espacios habilitados para realizar actividades recreativas, educativas y de ocio. Esta adaptación del espacio existente bajo la Escolera acaba de completar el paquete de equipamientos para el desarrollo del deporte y el tiempo libre en el municipio de Santa Gertrudis de Fruitera.

Uso característico del edificio

El uso característico del edificio es el de escoleta. Este uso no se modifica con la actuación que se describe en este proyecto, ya que tiene lugar en el almacén situado en su planta inferior.

Otros usos previstos

No se prevén otros usos.

Relación con el entorno

En el entorno inmediato a esta construcción encontramos diversas construcciones dotacionales que proveen al núcleo urbano de Santa Gertrudis de espacios municipales de desarrollo para la población.

Espacios exteriores adscritos

La construcción objeto de este proyecto se considera integrada en el edificio original, ocupando parte de la planta -1. Se proyecta un espacio exterior para actividades al aire libre, delimitado por los límites de la misma parcela.

1.4.2. Marco legal aplicable de ámbito estatal, autonómico y local.

El presente proyecto cumple el Código Técnico de la Edificación, satisfaciendo las exigencias básicas para cada uno de los requisitos básicos de 'Seguridad estructural', 'Seguridad en caso de incendio', 'Seguridad de utilización y accesibilidad', 'Higiene, salud y protección del medio ambiente', 'Protección frente al ruido' y 'Ahorro de energía y aislamiento térmico', establecidos en el artículo 3 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

En el proyecto se ha optado por adoptar las soluciones técnicas y los procedimientos propuestos en los Documentos Básicos

del CTE, cuya utilización es suficiente para acreditar el cumplimiento de las exigencias básicas impuestas en el CTE.

Dado que el objeto de este proyecto es la reforma interior de un espacio integrado en una construcción existente, hay ciertos Documentos Básicos que no son de aplicación. Esta justificación se desarrolla en cada uno de los apartados específicos del CTE.

Exigencias básicas del CTE no aplicables en el presente proyecto

Exigencia básica SE: Seguridad estructural

El proyecto no modifica la estructura existente, la cual, según la fase anterior ejecutada, cumple con las exigencias de seguridad estructural.

Por lo tanto, este DB no será de aplicación en este proyecto.

Exigencias básicas SUA: Seguridad de utilización y accesibilidad

Exigencia básica SUA 5: Seguridad frente al riesgo causado por situaciones de alta ocupación

Las condiciones establecidas en DB SUA 5 son de aplicación a los graderíos de estadios, pabellones polideportivos, centros de reunión, otros edificios de uso cultural, etc. previstos para más de 3000 espectadores de pie.

Por lo tanto, para este proyecto, no es de aplicación.

Exigencia básica SUA 6: Seguridad frente al riesgo de ahogamiento

Las condiciones establecidas en DB SUA 6 son de aplicación a las piscinas de uso colectivo, salvo las destinadas exclusivamente a competición o a enseñanza, las cuales tendrán las características propias de la actividad que se desarrolle.

Quedan excluidas las piscinas de viviendas unifamiliares, así como los baños termales, los centros de tratamiento de hidroterapia y otros dedicados a usos exclusivamente médicos, los cuales cumplirán lo dispuesto en su reglamentación específica.

Al no contar con espacios de estas características en el presente proyecto, este DB no es de aplicación.

Exigencia básica SUA 7: Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento

Las condiciones establecidas en DB SUA 7 son de aplicación a las zonas de uso aparcamiento y a las vías de circulación de vehículos existentes en los edificios, con excepción de los aparcamientos de viviendas unifamiliares.

Al no contar con espacios de estas características en el presente proyecto, este DB no es de aplicación.

Exigencia básica SUA 8: Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo

Al tratarse de un proyecto de reforma interior en un edificio existente, el cual ya se supone que cumple con el requisito marcado por este DB SUA 8, no sería necesaria su aplicación, ya que no aumentaría la superficie de impacto.

Por dicho motivo, este DB no es de aplicación.

Exigencias básicas HS: Salubridad

Exigencia básica HS 3: Calidad del aire interior

Según el apartado 1.1 de esta sección, en los edificios de viviendas, al interior de las mismas, almacenes de residuos, trasteros y aparcamientos y garajes; y en los edificios de cualquier otro uso, a los aparcamientos y garajes. Para los locales de cualquier otro tipo se considera que cumplen estas exigencias básicas si se observan las condiciones establecidas en el RITE.

Por lo tanto, para este proyecto, esta sección no es de aplicación, ya que dicha instalación cumple con lo establecido en el RITE.

Exigencia básica HR: Protección frente al ruido

Según el Artículo 14. Exigencias básicas de protección frente al ruido (HR)

El objetivo del requisito básico "Protección frente al ruido" consiste en limitar, dentro de los edificios y en condiciones normales de utilización, el riesgo de molestias o enfermedades que el ruido pueda producir a los usuarios como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán y mantendrán de tal forma que los elementos constructivos que conforman sus recintos tengan unas características acústicas adecuadas para reducir la transmisión del ruido aéreo, del ruido de impactos y del ruido y vibraciones de las instalaciones propias del edificio, y para limitar el ruido reverberante de los recintos.

Según el apartado II Ámbito de aplicación,

El ámbito de aplicación de este DB es el que se establece con carácter general para el CTE en su artículo 2 (Parte I) exceptuándose los casos que se indican a continuación:

d) las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación en los edificios existentes, salvo cuando se trate de rehabilitación integral. Asimismo, quedan excluidas las obras de rehabilitación integral de los edificios protegidos oficialmente en razón de su catalogación, como bienes de interés cultural, cuando el cumplimiento de las exigencias suponga alterar la configuración de su fachada o su distribución o acabado interior, de modo incompatible con la conservación de dichos edificios.

El proyecto objeto de esta memoria se basa en la reforma interior de una edificación existente con uso de almacén para la construcción de un equipamiento municipal diverso.

Por lo tanto, este DB no será de aplicación en este proyecto.

Exigencias básicas HE: Ahorro de energía

Exigencia básica HE 4: Contribución mínima de energía renovable para cubrir la demanda de agua caliente sanitaria

Según el apartado este apartado "1. Ámbito de aplicación", las condiciones establecidas en este DB son de aplicación a:

b) edificios existentes con una demanda de agua caliente sanitaria (ACS) superior a 100 l/d, calculada de acuerdo al Anejo F, en los que se reforme íntegramente, bien el edificio en sí, o bien la instalación de generación térmica, o en los que se produzca un cambio de uso característico del mismo.

La instalación de generación térmica del edificio es existente, disponiendo de placas solares situadas en cubierta para cumplir con este apartado de contribución solar mínima de agua caliente sanitaria, según las anteriores fases de ejecución. La reforma objeto de este proyecto es la adaptación de un espacio en planta sótano integrado en este edificio para generar un equipamiento municipal diverso, con una demanda de agua caliente sanitaria no superior a 100l/d, según los parámetros definidos en el Anejo F para un espacio de uso docente y una ocupación simultánea de 24 ocupantes.

Por lo tanto, para este proyecto, no es de aplicación.

Exigencia básica HE 5: Generación mínima de energía eléctrica

Al tratarse de una reforma interior de superficie contruida de 290m2, por lo que, según el punto 1.1 ámbito de aplicación de la Exigencia Básica HE 5:

c) edificios existentes que se reformen íntegramente, o en los que se produzca un cambio de uso característico del mismo, cuando se superen los 1.000 m2 de superficie construida;

Queda fuera del ámbito de aplicación, y por lo tanto, no necesita instalación solar fotovoltaica.

Cumplimiento de otras normativas específicas:

Estatales

ICT	Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones
RITE	Reglamento de instalaciones térmicas en edificios (RITE)
REBT	Reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones técnicas complementarias (ITC) BT 01 a BT 51
RIPCI	Reglamento de instalaciones de protección contra incendios (RIPCI)
RIGLO	Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a ICG 11

Proyecto Proyecto Básico y Ejecución de reforma de almacén para cambio de uso a Punt Jove

Situación C/ de la Venda de Cas Savions nº2, Santa Gertrudis de Fruitera.- T.M Santa Eulària des Riu.

Jon Martínez Aparicio

I. Memoria
1. Memoria descriptiva

RCD	Producción y gestión de residuos de construcción y demolición
R.D. 390/21	Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios
NTA	Lista de Normativas Técnicas Aplicables en Obras de Edificación
Autonómicas	
LUIB 12/2017	Ley de Urbanismo de las Islas Baleares, 29 de diciembre de 2017 - BOIB 160
PTI de Eivissa y Formentera	Plan Territorial Insular d'Eivissa i Formentera, 21 de marzo de 2005 - BOIB 50
Modif. 1 del PTI de Eivissa	Modificación puntual 1 del Plan Territorial Insular d'Eivissa, 18 de mayo de 2019 - BOIB 67
Decreto 145/1997	Condiciones de habitabilidad en los edificios, de 21 de noviembre de 1997 - BOIB 151
Decreto 20/2007	Modificación del Decreto 145/1997, 31 de marzo de 2007 - BOIB 48
Decreto 59/1994	Control de Calidad, de 13 de mayo de la Conselleria d'Obres Públiques i Ordenació del Territori
LEY 8/17	Ley de accesibilidad universal, de 6 de agosto de 2017
Locales	
NN.SS. de Sant Josep de sa Talaia	Normas Subsidiarias del Término Municipal de Sant Josep de sa Talaia, de 22 de abril de 1986 - BOIB 182 del 31 de diciembre de 2003.

1.4.3. Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística, ordenanzas municipales y otras normativas.

Proyecto Proyecto Básico y Ejecución de reforma de almacén para cambio de uso a Punt Jove
Situación C/ de la Venda de Cas Savions nº2, Santa Gertrudis de Fruitera.- T.M Santa Eulària des Riu.
Illes Balears
Promotor Excmo. Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu

Jon Martínez Aparicio

I. Memoria
1. Memoria descriptiva



PROYECTO: 2022_39 Punt Jove Santa Gertrudis
EMPLAZAMIENTO: C/ Venda de Cas Savions 2.- Santa Gertrudis de Fruitera
MUNICIPIO: Santa Eulària des Riu (Illes Balears)
PROPIETARIO: Excmo. Ayto. Santa Eulària des Riu
ARQUITECTO: Jon Martínez Aparicio

ANEXO A LA MEMORIA URBANÍSTICA

Art. 140.2 de la Ley 2/2014 de Ordenación y Uso del Suelo de las Illes Balears (BOIB Nº 43 de 29/03/14)

Planeamiento vigente: **Autonómica:** Ley 2/2014 de Ordenación y Uso del Suelo
Insular: Plan Territorial Insular de Eivissa (P.T.I.)
Municipal: NN.SS. de Santa Eulària des Riu

Reúne la parcela las condiciones de solar según el Art.25 de la LUIB Si No

CONCEPTO		PLANEAMIENTO	PROYECTO
Clasificación del suelo		Urbano (4)	Urbano
Calificación		Equipamiento municipal diverso (EL-P/AP/EQ-MD) (5)	Equipamiento municipal diverso (EL-P/AP/EQ-MD)
Parcela	Fachada mínima	20 m	32 m No modifica
	Parcela mínima	800 m ² (6)	2.295,85 m ² No modifica
Ocupación o Profundidad edificable		50 % (7)	44.60 %
Volumen (m ³ /m ²)		5.000 m ³ / edificio	3222.21 m ³
Edificabilidad (m ² /m ²)		1 m ² /m ² (8)	0.83 m ² /m ²
Uso		Equipamiento (9)	Equipamiento municipal diverso No modifica
Situación Edificio en Parcela / Tipología		(10)	Aislada No modifica
Separación linderos	Entre Edificios	12 m	> 12.00 m
	Vías	6 m	6.00 m
	Fondo	6 m	6.00 m
	Derecha	6 m	6.00 m
	Izquierda	6 m (11)	6.00 m
Altura Máxima	Metros	Máxima	10.0 m No modifica 8,40 m
		Total	3 sobre la altura máxima No modifica 8,40 m
	Nº de Plantas	PB+ 1	No modifica PB+ 1
Índice de intensidad de uso		(13)	

Observaciones:

JON MARTÍNEZ APARICIO
Arquitecto

En Santa Eulària a 12 de Agosto de 2022

Proyecto Proyecto Básico y Ejecución de reforma de almacén para cambio de uso a Punt Jove
Situación C/ de la Venda de Cas Savions nº2, Santa Gertrudis de Fruitera.- T.M Santa Eulària des Riu.
Illes Balears
Promotor Excmo. Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu

Jon Martínez Aparicio

I. Memoria
1. Memoria descriptiva

2022_PUNT JOVE SANTA GERTRUDIS



Venda de Cas Savions 2 Santa Gertrudis de Fruitera
Santa Eulària des Riu. Islas Balears
Ref. Catastral: 07054A029000247

Situación - E: 1/2.000
0 10 20 30 50 70 90 130 m

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

Descripción de la geometría del edificio

El proyecto queda integrado en la planta inferior de la segunda fase de la Escoleta de Santa Gertrudis. De esta manera, la geometría original del edificio no sufre ninguna modificación, y permite seguir manteniendo parte de la superficie original destinada a almacén en planta -1, y a su vez, englobar los espacios necesarios para llevar a cabo el Punt Jove.

Interiormente, la geometría del espacio que se pretende reformar es poligonal, de tendencia rectangular. Dispone de dos fachadas, una con orientación norte y otra este, en las cuales se practican huecos de diversas dimensiones para dotar al espacio interior de luz natural. Existen dos alturas diferentes, heradas de la construcción de la fase 2, las cuales se han podido integrar según el uso de cada uno de los espacios proyectados.

En cuanto al programa, dispondrá de una sala polivalente, de gran amplitud, una sala taller con cocina, una sala de danza, una oficina y dos aseos adaptados. Todas las estancias se disponen de tal manera que se reducen los espacios residuales como pasillos o distribuidores.

Volumen

El volumen del Punt Jove utiliza el ya proyectado como almacén, reformándolo pero sin variar sus dimensiones originales.

Superficies útiles y construidas

Proyecto Proyecto Básico y Ejecución de reforma de almacén para cambio de uso a Punt Jove
Situación C/ de la Venda de Cas Savions nº2, Santa Gertrudis de Fruitera.- T.M Santa Eulària des Riu. Illes Balears
Promotor Excmo. Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu

Jon Martínez Aparicio

I. Memoria
 1. Memoria descriptiva

CUADRO SUPERFICIES CONSTRUIDAS

CUADRO DE SUPERFICIES - ESCOLETA					
	Sup. Útil	Sup. Construida	Computo Edificabilidad	Ocupación	Volumen
EDIFICACIÓN EXISTENTE					
PLANTA SOTANO	901.95 m²	1061.12 m²	1061.12 m²		
ALMACÉN	901.95 m ²	1061.12 m ²	1061.12 m ²		
PLANTA BAJA	600.99 m²	753.10 m²	753.10 m²		
ESCOLETA	600.99 m ²	753.10 m ²	753.10 m ²		
TOTAL FASES 1 Y 2	1502.94 m²	1814.22 m²	1814.22 m²	827.71 m²	2560.00 m³
AMPLIACIÓN PORCHE Pendiente de ejecución. Registro de entrada 202299900002291					
PLANTA BAJA - EXTERIOR	196.21 m²	98.11 m²	98.11 m²		
PORCHE OESTE	113.85 m ²				
PORCHE ESTE	82.36 m ²				
Reforma y cambio de uso a PUNT JOVE					
PLANTA SOTANO	901.95 m²	1061.12 m²	1061.12 m²		
ALMACÉN	654.79 m ²	773.02 m ²	773.02 m ²		
PUNT JOVE	247.16 m²	288.10 m²	288.10 m²		
TOTAL ESCOLETA + PUNT JOVE	1699.15 m²	1912.33 m²	1912.33 m²	1023.92 m²	3222.21 m³

SUPERFICIES ACTUACIÓN PUNT JOVE Santa Gertrudis de Fruitera

PUNT JOVE (P-1 Cota -3,20)

	Sup. Útil
ESPACIO INTERIOR	
Cuarto Limpieza	1.36 m ²
Aseo 01	4.87 m ²
Aseo 02	4.97 m ²
Distribuidor	2.58 m ²
Oficina	6.87 m ²
Almacén	21.39 m ²
Almacén 01	12.75 m ²
Almacén 02	8.64 m ²
Sala Taller	33.34 m ²
Sala Danza	48.26 m ²
Sala Polivalente	125.53 m ²
Espacio Descanso	35.89 m ²
Espacio Recreativo	53.57 m ²
Recibidor	36.07 m ²
TOTAL	249.17 m²
ESPACIO EXTERIOR	
Zona Exterior	111.13 m ²
TOTAL	111.13 m²

Accesos	<p>El acceso peatonal se realiza por la calle de la Venda de Cas Savions, la cual conecta perpendicularmente con el pasaje inclinado que da acceso al paquete deportivo de pistas de tenis y desemboca en la esplanada del Punt Jove.</p> <p>El acceso de tráfico rodado, se realiza por el Camí de Cas Ramons.</p>
Evacuación	<p>La evacuación del edificio se realiza a través de la entrada principal y de una salida de emergencia, situada en la fachada este. Este acceso y salida comunican directamente con espacios exteriores seguros y dispondrán de elementos de seguridad suficientes para su correcta apertura.</p>

1.4.5. Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el proyecto.

1.4.5.1. Sistema estructural

El sistema estructural se compone de los elementos de sustentación del edificio. Como se trata de una reforma interior donde no se realiza ninguna modificación estructural, la estructura ya existente cumple con las prescripciones del Código Técnico de la Edificación.

1.4.5.2. Sistema de compartimentación

1.4.5.2.1 Tabiques

Tabique para compartimentación interior.

Compuesto de doble placa de yeso laminado en las dos caras de la perfilera de montantes metálicos. El acabado se realiza con dos manos de pintura interior plástica blanca.

Tabique para aseos.

Compuesto de doble placa de yeso laminado en la cara exterior de la perfilera de montantes metálicos, y de una placa de madera OSB con otra placa de yeso laminado hidrofugado. El acabado se realiza con pintura plástica interior blanca en la cara exterior del aseo, y en la interior con alicatado adherido con mortero cola.

Tabique para muro medianero.

Compuesto de doble placa de yeso laminado en la cara exterior de la perfilera de montantes metálicos, con aislamiento térmico de lana de roca mineral en el interior del entramado de montantes, y acabado por el exterior con dos manos de pintura interior plástica blanca.

1.4.5.2.2 Falsos techos

Se dispondrá de aislamiento térmico en toda la superficie inferior del forjado existente. El falso techo se realiza mediante placa de yeso laminado con diferentes alturas libres, especificadas según planos adjuntos.

En los aseos se dispondrá de un falso techo registrable para las instalaciones.

1.4.5.2.3 Puertas interiores.

Puertas de paso de madera

Las carpinterías interiores de los aseos y cuarto de limpieza serán de DM para pintar en el color a elegir por la propiedad.

Puertas de paso acristaladas

Puertas interiores acristaladas correderas y/o abatibles, según planos de distribución, realizadas en aluminio lacado, en color a elegir por la propiedad.

1.4.5.3. Sistema envolvente

1.4.5.3.1. Fachadas

Fachada Norte y Este.

Cerramiento de fachada compuesto por bloque de hormigón existente, enfoscado con cemento y acabado con pintura plástica exterior blanca. En la cara interior se dispone de cámara de aire y de entramado de montantes con aislamiento térmico en su interior, sobre los que se colocan dos placas de yeso laminado, acabadas con dos manos de pintura plástica interior blanca.

Cerramiento separación almacén con Punt Jove

Cerramiento compuesto por bloque de hormigón existente, enfoscado con cemento y acabado con pintura plástica interior blanca. En la cara interior se dispone de un entramado de montantes con aislamiento térmico en su interior, sobre los que se colocan dos placas de yeso laminado, acabadas con dos manos de pintura plástica interior blanca.

Muro de hormigón armado en fachada sur

Cerramiento compuesto por muro de hormigón armado existente, aislado térmicamente en la cara interior con lana de roca mineral, dentro de entramado de montantes metálicos, doble placa de yeso laminado y acabado con dos manos de pintura plástica interior blanca.

1.4.5.3.2. Soleras

Solera de hormigón armado interior

Losa de hormigón armado existente con barrera de protección contra radón, aislamiento térmico rígido, capa de compresión armada acabada con mortero de cemento y pavimento de gres porcelánico, a excepción de la sala para artes escénicas que se remata con entarimado de madera.

1.4.5.3.3 Puertas exteriores

Puerta de acceso

Puerta de acceso acristalada abatible con paño fijo realizada en aluminio lacado, en color a elegir por la propiedad en obra

Puertas acristaladas

Puertas exteriores acristaladas correderas realizadas en aluminio lacado, en color a elegir por la propiedad en obra,

1.4.5.4. Sistemas de acabados

Los acabados y revestimientos son fruto de la voluntad de la Propiedad y el asesoramiento de los técnicos intervinientes, se ha buscado sobre todo funcionalidad, durabilidad y bajo mantenimiento.

Los acabados elegidos se describen en el apartado correspondiente de la memoria constructiva.

1.4.5.5. Sistema de acondicionamiento ambiental

Los sistemas de acondicionamiento ambiental son aquellos sistemas y materiales que garantizan las condiciones de 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.

Se definen en este apartado los parámetros establecidos en el Documento Básico HS de Salubridad, y cuya justificación se desarrolla en la Memoria de cumplimiento del CTE en los apartados específicos de los siguientes Documentos Básicos: HS 1, HS 2 y HS 3.

HS 1 - Protección frente a la humedad

Muros en contacto con el terreno: En la anterior fase ya ejecutada, se ha tenido en cuenta la presencia del agua en el terreno en función de la cota del nivel freático y del coeficiente de permeabilidad del terreno, el grado de impermeabilidad, el tipo constructivo del muro y la situación de la impermeabilización.

Suelos: En la anterior fase ya ejecutada, se ha tenido en cuenta la presencia del agua en el terreno en función de la cota del nivel freático y del coeficiente de permeabilidad del terreno, el grado de impermeabilidad, el tipo de muro con el que limita, el tipo constructivo del suelo y el tipo de intervención en el terreno.

Fachadas. En la anterior fase ya ejecutada, se ha tenido en cuenta la zona pluviométrica, la altura de coronación del edificio sobre el terreno, la zona eólica, la clase del entorno en que está situado el edificio, el grado de exposición al viento, el grado de impermeabilidad y la existencia de revestimiento exterior.

Cubiertas. En la anterior fase ya ejecutada Se ha tenido en cuenta su tipo y uso, la condición higrotérmica, la existencia de barrera contra el paso de vapor de agua, el sistema de formación de pendiente, la pendiente, el aislamiento térmico, la existencia de capa de impermeabilización, el material de cobertura, y el sistema de evacuación de aguas.

Es por ello que todos los cerramientos exteriores cumplen con el grado de protección frente a la humedad determinado en el presente Documento Básico.

HS 2 - Recogida y evacuación de residuos

Al tratarse de un equipamiento público convencional se dispondrá de un espacio para la recogida de basuras, acondicionado de tal forma que cumpla las condiciones de espacio necesario, limpieza y salubridad exigidos por el CTE, que facilite la adecuada separación en origen, la recogida selectiva de los mismos y su posterior gestión.

Además, se contará con un espacio de resera para el almacenaje de contenedores de residuos en la entrada a la parcela para cuando el municipio implante la recogida puerta a puerta.

HS 3 - Calidad del aire interior

Para las previsiones técnicas de esta exigencia se ha tenido en cuenta los siguientes factores: número de personas ocupantes habituales, uso del edificio, sistemas de ventilación empleados, clase de las carpinterías exteriores utilizadas, sistema de cocción de las cocinas, tipo de caldera utilizada, superficie de cada estancia, zona térmica, número de plantas del edificio y clase de tiro de los conductos de extracción.

Por ello, se utilizarán medios de extracción mecánica en baños y cocina (zonas húmedas) para garantizar la calidad del aire interior según parámetros marcados por este Documento Básico.

1.4.5.6. Sistema de servicios

Servicios externos al edificio necesarios para su correcto funcionamiento:

Suministro de agua	El edificio existente se encuentra conectado a la acometida de abastecimiento de agua apta para el consumo humano.
Evacuación de aguas	El edificio existente se encuentra conectado a la red de alcantarillado municipal.
Suministro eléctrico	El edificio existente dispone de suministro eléctrico con potencia suficiente para la carga total del edificio.
Telefonía y TV	El edificio existente dispone de acceso al servicio de telefonía disponible al público
Telecomunicaciones	El edificio existente dispone de la instalación necesaria para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados por la normativa vigente.
Recogida de residuos	El municipio dispone de sistema de recogida de basuras con contenedores a pie de calle.
Otros	-

1.5. Prestaciones del edificio

1.5.1. Prestaciones producto del cumplimiento de los requisitos básicos del CTE

Prestaciones derivadas de los requisitos básicos relativos a la seguridad:

- Seguridad en caso de incendio (DB SI)

- Se han dispuesto los medios de evacuación y los equipos e instalaciones adecuados para hacer posible el control y la extinción del incendio, así como la transmisión de la alarma a los ocupantes, para que puedan abandonar o alcanzar un lugar seguro dentro del edificio en condiciones de seguridad.
- El edificio tiene fácil acceso a los servicios de los bomberos. El espacio exterior inmediatamente próximo al edificio cumple las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción.
- El acceso desde el exterior está garantizado, y los huecos cumplen las condiciones de separación para impedir la propagación del fuego entre sectores.

- No se produce incompatibilidad de usos.
- La estructura portante del edificio se ha dimensionado para que pueda mantener su resistencia al fuego durante el tiempo necesario, con el objeto de que se puedan cumplir las anteriores prestaciones. Todos los elementos estructurales son resistentes al fuego durante un tiempo igual o superior al del sector de incendio de mayor resistencia.
- No se ha proyectado 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 accesibilidad (DB SUA)

- Los suelos proyectados son adecuados para favorecer que las personas no resbalen, tropiecen o se dificulte la movilidad, limitando el riesgo de que los usuarios sufran caídas.
- Los huecos, cambios de nivel y núcleos de comunicación se han diseñado con las características y dimensiones que limitan el riesgo de caídas, al mismo tiempo que se facilita la limpieza de los acristalamientos exteriores en condiciones de seguridad.
- Los elementos fijos o practicables del edificio se han diseñado para limitar el riesgo de que los usuarios puedan sufrir impacto o atrapamiento.
- Los recintos con riesgo de aprisionamiento se han proyectado de manera que se reduzca la probabilidad de accidente de los usuarios.
- El acceso al edificio y a sus dependencias se ha diseñado de manera que se permite a las personas con movilidad y comunicación reducidas la circulación por el edificio en los términos previstos en el Documento Básico SUA 9 Accesibilidad y en la normativa específica.

Prestaciones derivadas de los requisitos básicos relativos a la habitabilidad:

- Salubridad (DB HS)

- En el presente proyecto se han dispuesto los medios que impiden la penetración de agua o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños, con el fin de limitar el riesgo de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de los edificios y en sus cerramientos como consecuencia del agua procedente de precipitaciones atmosféricas, de escorrentías, del terreno o de condensaciones.
- El edificio dispone de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida de tal forma que se facilite la adecuada separación en origen de dichos residuos, la recogida selectiva de los mismos y su posterior gestión.
- Se ha dispuesto de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, con caudales suficientes para su funcionamiento, sin la alteración de las propiedades de aptitud para el consumo, que impiden los posibles retornos que puedan contaminar la red, disponiendo además de medios que permiten el ahorro y el control del consumo de agua.
- Los equipos de producción de agua caliente dotados de sistemas de acumulación y los puntos terminales de utilización disponen de unas características tales que evitan el desarrollo de gérmenes patógenos.
- El edificio proyectado dispone de los medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas en ellos de forma independiente o conjunta con las precipitaciones atmosféricas y con las escorrentías.
- El edificio proyectado dispone de los medios adecuados para limitar el riesgo previsible de exposición inadecuada a radón procedente del terreno en los recintos cerrados.

- Ahorro de energía y aislamiento térmico (DB HE)

- El consumo energético de los edificios se limitará en función de la zona climática de su ubicación, el uso del edificio y, en el caso de edificios existentes, el alcance de la intervención. El consumo energético se satisfará, en gran medida, mediante el uso de energía procedente de fuentes renovables.
- Los edificios dispondrán de una envolvente térmica de características tales que limite las necesidades de energía primaria para alcanzar el bienestar térmico en función de la zona climática de su ubicación, del régimen de verano y de invierno, del uso del edificio y, en el caso de edificios existentes, del alcance de la intervención.
- Las características de los elementos de la envolvente térmica en función de su zona climática serán tales que eviten las descompensaciones en la calidad térmica de los diferentes espacios habitables. Así mismo, las características de las particiones interiores limitarán la transferencia de calor entre unidades de uso, y entre las unidades de uso y las zonas comunes del edificio.
- Se limitarán los riesgos debidos a procesos que produzcan una merma significativa de las prestaciones térmicas o de la vida útil de los elementos que componen la envolvente térmica, tales como las condensaciones.
- Las instalaciones térmicas de las que dispongan los edificios serán apropiadas para lograr el bienestar térmico de sus ocupantes. Esta exigencia se desarrolla actualmente en el vigente Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), y su aplicación quedará definida en el proyecto del edificio.
- Los edificios dispondrán 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 su funcionamiento 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.

1.5.2. Prestaciones en relación a los requisitos funcionales del edificio

Habitabilidad (D 145/1997 - D 20/2007)

- La disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones facilita la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.
- Las superficies y las dimensiones de las dependencias se ajustan a los requisitos del mercado y a los deseos del promotor, cumpliendo los mínimos establecidos por las normas de habitabilidad vigentes.

Accesibilidad (L 3/1993 - D 110/2010)

- En el conjunto del equipamiento se ha primado la reducción de recorridos de circulación, evitando los espacios residuales como pasillos, con el fin de que la superficie sea la necesaria y adecuada al programa requerido.

Acceso a los servicios (RDL 1/1998 - RD 4018/2003)

- Se ha proyectado el edificio de modo que se garantizan los servicios de telecomunicación (conforme al Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de Febrero, sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicación), así como de telefonía y audiovisuales.

1.5.3. Prestaciones que superan los umbrales establecidos en el CTE

Por expresa voluntad del Promotor, no se han incluido en el presente proyecto prestaciones que superen los umbrales establecidos en el CTE, en relación a los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad.

1.5.4. Limitaciones de uso del edificio

- Limitaciones de uso del edificio en su conjunto

- El edificio sólo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto.
- La dedicación de alguna de sus dependencias a un uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de nueva licencia.

Proyecto Proyecto Básico y Ejecución de reforma de almacén para cambio de uso a Punt Jove

Situación C/ de la Venda de Cas Savions nº2, Santa Gertrudis de Fruitera.- T.M Santa Eulària des Riu.

Jon Martínez Aparicio

I. Memoria

1. Memoria descriptiva

- Este cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni menoscabe las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.

- Limitaciones de uso de las dependencias

- Aquellas que incumplan las precauciones, prescripciones y prohibiciones de uso referidas a las dependencias del inmueble, contenidas en el Manual de Uso y Mantenimiento del edificio.

- Limitaciones de uso de las instalaciones

- Aquellas que incumplan las precauciones, prescripciones y prohibiciones de uso de sus instalaciones, contenidas en el Manual de Uso y Mantenimiento del edificio.

En Santa Eularia des Riu, a 16 de Septiembre de 2022

Fdo.: Jon Martínez Aparicio

Arquitecto