



PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN (SUBSANADO)

PROYECTO: PLAZA "SA FARINERA" (FASE 2 DE REHABILITACIÓN DE SA FARINERA DE LLUBÍ)

EMPLAZAMIENTO: CALLE CREU NUM. 18, 07430 LLUBÍ. ILLES BALEARS

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE LLUBÍ

ARQUITECTO: TOMÁS MONTIS SASTRE

MARZO 2018

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

- AGENTES
- INFORMACIÓN PREVIA
 - ANTECEDENTES Y CONDICIONES DE PARTIDA
 - DATOS DEL EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FISICO
 - NORMATIVA URBANISTICA
 - CUADRO URBANÍSTICO
- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO
- PRESTACIONES DEL EDIFICIO Y CUMPLIMIENTO DEL CTE

I MEMORIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA



AGENTES

El presente Proyecto Básico y de Ejecución hace referencia a la construcción de la plaza de "sa Farinera" (Fase 02 del proyecto de Rehabilitación de " Sa Farinera") de la calle Creu, 18 de Llubí, Mallorca, el cual corresponde a la remodelación de de la plaza que actualmente da acceso a la calle Recto Tomás. El proyecto hace referencia a una obra promovida por el Ayuntamiento de Llubí. El proyecto se ha realizado de acuerdo con el programa de necesidades propuesto por la propiedad.

El domicilio del Ayuntamiento de Llubí es el de C. San Feliu, 13.

El arquitecto autor del proyecto es Tomás Montis Sastre, colegiado 951826 con DNI 43168359-G con despacho en Palma 07001, Plaza Frédéric Chopin num 4, 1er piso.

El técnico responsable de la Dirección de la Ejecución Material se designará en su momento, tras la obtención de licencia. (llevará la Coordinación de Seguridad).

La Empresa constructora será nombrada igualmente en su momento oportuno.

Se ha redactado un estudio topográfico del solar por la empresa TOPOPLUS.

INFORMACIÓN PREVIA

ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

El objetivo de este proyecto consiste en construcción de un nuevo espacio urbano en la plaza de la "Farinera d'en Suau" colindante del antiguo "Molí d'en Suau" (este último ya restaurado en el año 2001 por el INESTUR de la Consellería de Turisme, concretamente por el arquitecto Vicente Cañellas).

La plaza existente se ubica en la calle Creu, 18 y el solar linda con el citado molino y con viviendas familiares adosadas con una altura de planta baja +1 al molino, y el jardín de otra vivienda en el caso de la " Farinera".

Este espacio además de su acceso por la calle Recto tomás, actualmente tiene otro acceso a través de un aparcamiento público que se encuentra a la misma cota que la C/ Creu, abierto desde la construcción de la Rehabilitación de la Farinera (Fase 01), en el año 2017.

El espacio urbano objeto de este proyecto, se encuentra en pleno Casco Antiguo, en el núcleo urbano tradicional formando alineaciones.

La superficie de parcela, según mediciones catastrales es de 424 m2.

La superficie de parcela, según mediciones del arquitecto a través del estudio topográfico es de 441,14 m2.

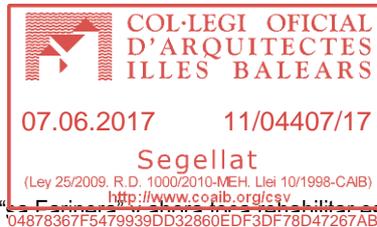
La superficie que afecta en esta segunda fase es de 349,42 m2 de plaza.

De los 349,41 m2 de la plaza, 45,6 m2 es la superficie recuperada debido a la demolición de parte de la Farinera realizada en el año 2017.

La construcción existente está datada de 1900, y su reforma del año 2017.

La referencia catastral de la Farinera d'en Suau es: 0648804ED0904N0001JB

El encargo solicitado por el Ayuntamiento de Llubí consiste en la transformación de un espacio urbano actualmente de uso de aparcamiento como una plaza urbana.



DATOS DEL EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FÍSICO

En el 2001 se ejecutó la rehabilitación del molino que está adjunto a "Sa Farinera" a última.

En el años 2017 se ha realizado la rehabilitación de "la Farinera".

El edificio actual de "Sa Farinera" consta de planta baja y una planta piso, con una longitud de fachada de 12,29 m, en la planta baja. En esta se encuentra la maquinaria de "Sa Farinera" catalogada por el Consell, en el departamento de Patrimonio y restaurada en el 2017.

Debido al proyecto de Rehabilitación de la Farinera de la calle Creu, este solar tiene la posibilidad de acceder a él por medio de un espacio urbano, desde la calle Creu a nivel de paso, así como desde la calle Recto Tomás, por la nueva escalera construida.

NORMATIVA URBANÍSTICA (Y OTRAS SEGÚN EL CASO)

Según lo establecido en el art. 6 de la ley 10/1990 de Disciplina Urbanística de la CAIB de 23 de octubre, se redacta la siguiente memoria:

A juicio del redactor, las soluciones adoptadas en el presente proyecto no se encuentran en contradicción con el cumplimiento de lo establecido en los artículos 73 a) y 138 b) de la Ley de Suelo.

-Cumplimiento del Artículo 73 del Texto refundido de la ley del Suelo, del 9 de Abril de 1976.

Art. 73.-Las construcciones tendrán que adaptarse, en lo básico, al ambiente en el cual estuvieran situadas y a tal efecto:

- a) *Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, tendrán que armonizar con el mismo, o cuando sin existir conjunto de edificios, haya alguno de gran importancia o calidad de las características indicadas.*

-Cumplimiento del Artículo 138 del texto refundido de la ley del suelo, del 26 de junio de 1992.

Art.138.- Las construcciones tendrán que adaptarse, en lo básico, al ambiente en el cual estuvieran situadas y a tal efecto:

- b) *En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las respectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicas o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, alzados de los edificios, muros y cerramientos, o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje o desfiguren la perspectiva propia del mismo.*

El presente proyecto cumple con la Normativa urbanística establecida en la ley 2/2014 de Ordenación y uso del suelo así como en las NNSS de Llubí 2001.

El presente proyecto cumple con la normativa estatal y autonómica vigente (entre ellas la ley autonómica 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y supresión de las barreras arquitectónicas; del plan director sectorial para la gestión de los residuos de Mallorca y, en general, cuantos preceptos e intenciones técnicas sean aplicables al caso concreto).

La Normativa aplicable son las Normas Subsidiarias (NNSS) de Llubí 2001, que califica "Sa Farinera" dentro de suelo urbano, Casco Antiguo. "Es molí d'en Suau" está considerado como un edificio de protección urbana, pero "Sa Farinera" no. No obstante, hay que tener en cuenta que su maquinaria original interior si está catalogada.

-EN BASE A LA NORMATIVA URBANISTICA MUNICIPAL (NNSS):

PROYECTO: Rehabilitación y acondicionación de plaza de "Sa Farinera".

EMPLAZAMIENTO: Calle creu num. 18 Llubí 07430 Illes Balears.

PROPIETARIO: Ajuntament de Llubí

ARQUITECTO: Tomás Montis Sastre, Arquitecto



CONCEPTO	NNSS Llubí 2001	ESTADO ACTUAL	PROYECTO
Clasificación del suelo	Casco antiguo	Casco antiguo	Casco antiguo
Zonificación	CA	CA	CA

Condiciones de parcelación:

Superficie Mínima	200 m2	440,41 m2	440,41 m2
Fachada mínima	7m	12,29 m	9,47 m

Condiciones de edificación:

Altura máxima nº plantas	2 plantas	2 plantas	2 plantas
Altura máxima en metros	6,5 m	6,97 m	No se modifica
Altura total	8 m	9,03 m	No se modifica
Profundidad máxima edificable	14 m	9,02 m	No se modifica en fase 2
Edificabilidad máxima	2,3 m2/m2	0,31m2/m2	No se modifica en fase 2
Fachada máxima (por edificio)	30 m	12,29 m	No se modifica en fase 2

Tipo de edificación

Tipología:	Alineación de vial	Alineación de vial	Alineación de vial
------------	--------------------	--------------------	--------------------

Uso	Socio cultural	Socio cultural	Socio cultural
-----	----------------	----------------	----------------

Separación a linderos:

Fachada: no se modifica

Fondo: 16,4 m

Lindero Derecho: No se modifica

Lindero izquierdo: 2,9 m

Al tratarse de un proyecto de remodelación de un espacio libre público existente actualmente destinado a plaza, no se modifica lo establecido por el Planeamiento urbanístico vigente.

EQUIPAMIENTO URBANO

Los servicios urbanísticos con los que cuenta la parcela son:

- Abastecimiento de agua potable
- Evacuación de aguas residuales a la red municipal de saneamiento
- Suministro de energía eléctrica
- Suministro de telefonía
- Acceso rodado por vía pública



PROYECTO: Proyecto básico y de ejecución Plaza Sa Farinera (Fase II, Rehabilitación "Sa Farinera" de Llubi)
 EMPLAZAMIENTO: Carrer Creu número 8, Llubi (Illes Balears)
 MUNICIPIO: LLUBÍ 07.06.2017 11/04407/17 (1)
 PROPIETARIO: AJUNTAMENT DE LLUBÍ Segellat
 ARQUITECTO: Tomás Montis Sastre
(Llei 2/1988-CAIB) (Llei 10/2010-MEH Llei 10/1998-CAIB) http://www.coalib.org/csv 04878367F5479939DD32860EDF3DF78D47267AB5

ANEXO A LA MEMORIA URBANÍSTICA

Art. 140.2 de la Ley 2/2014 de Ordenación y Uso del Suelo de las Illes Balears (BOIB N° 43 de 29/03/14)

Planeamiento vigente: Municipal NNSS de LLubi (fecha de aprobación definitiva 2001) _____ (2)

Sobre Parcela _____ (3)

Reúne la parcela las condiciones de solar según el Art.30 de la LOUS **Si** **No**

CONCEPTO		PLANEAMIENTO	PROYECTO	
Clasificación del suelo		Casco Antiguo (4)	Casco Antiguo	
Calificación		CA (5)	CA	
Parcela	Fachada mínima	7 m2	9,47 m2	
	Parcela mínima	200 m2 (6)	440,41 m2	
Ocupación o Profundidad edificable		30% (132,12 m2)	111,5 m2	
		14 m (7)	No afecta a este proyecto	
Volumen (m³/m²)		1500 m3	No afecta a este proyecto	
Edificabilidad (m²/m²)		2,3 m2/m2 (1012,94 m2) (8)	No afecta a este proyecto	
Uso		Socio-cultural (9)	Socio-cultural	
Situación Edificio en Parcela / Tipología		Alineación de vial (10)	Alineación de vial	
Separación linderos	Entre Edificios	----	----	
	Fachada	0 m	No afecta a este proyecto	
	Fondo	20,2 m	No afecta a este proyecto	
	Derecha	0 m	No afecta a este proyecto	
	Izquierda	0 m (11)	No afecta a este proyecto	
Altura Máxima	Metros	Reguladora	6,5 m	No afecta a este proyecto
		Total	8 m	No afecta a este proyecto
	Nº de Plantas	Planta Baja + Planta Piso (12)	No afecta a este proyecto	
Indice de intensidad de uso		1/70 viv /m2 (13)	No afecta a este proyecto	
Observaciones:				
(14)				

En Palma de Mallorca _____ a 17 de Junio _____ de 2017 _____

El Arquitecto

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO



El encargo solicitado por el Ayuntamiento de Llubí consiste en la redacción de la Fase 2 del proyecto de rehabilitación de la Farinera de Llubí, dedicado al uso social-cultural, tal y como establece la resolución de la conselleria de Hacienda y administraciones Públicas por el cual se autoriza el cambio de uso del inmueble, llamado "Sa Farinera" que pasará a ser un centro socio-cultural. (BOIB num 84, día 2 de julio de 2016).

En esta segunda fase, se procede a la construcción del espacio urbano, así como la mejoría de algunos aspectos del edificio de la Farinera, como la construcción de un armario interior, así como el saneamiento y recubrimiento de la fachada.

Siguiendo las necesidades planteadas por el ayuntamiento se construirá la plaza, así como se respetará las maquinarias existentes y sus espacios, acordadas según la Dirección Insular de Cultura y Patrimonio Histórico.

Al acondicionar esta plaza, el acceso principal será ahora a través de la plaza que se accede por la calle Recto Tomás. Además se pondrá una nueva conexión entre dos calles.

Al ser una ampliación del Molí d'en Suau, y rehabilitarse como ya se hizo en su día, se considera el baño de minusválidos existente en "el molí" como el mismo de la Farinera, siendo este ya adaptado y de uso unisex. Con la adecuación de esta nueva plaza, facilita la comunicación entre "es Molí" y "La Farinera".

Con la acondicionación de la plaza, se potenciará la finalidad de las dos fases del proyecto donde los dos edificios funcionarán como uno solo, en dos construcciones distintas ya existentes.

La finalidad de la rehabilitación del patio posterior (actualmente es un parking de difícil acceso), pretende además de acondicionar un nuevo espacio urbano para disfrute del ciudadano, generar el nexo de unión entre el Molino y la Farinera.

FASE 01 (realizada en el año 2017):

Reforma del edificio de la Farinera, así como la construcción de una escalera exterior y un ascensor.

-CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS (ESTADO REFORMADO EN LA FASE 01):

	<i>Cerrada(1)</i>	<i>Porche(2)</i>	<i>Total 100%(1)+50%(2)</i>
P.BAJA	89,8 m2	20,02	99,81 m2
P.PISO	89,8 m2	0	89,8 m2
TOTAL	179,6 m2	20,02	189,61 m2

FASE 02 (Objeto de este proyecto):

La superficie que afecta en esta segunda fase es de 349,42 m2 de plaza, construyendose a la vez, un armario de almacenaje en el interior de la Farinera, así como finalización de tratamiento de la fachada exterior de la Farinera.

LAS PRESTACIONES DEL EDIFICIO Y CUMPLIMIENTO DE CTE

CUMPLIMIENTO DEL CTE.

Al tratarse de la remodelación de un espacio urbano, no es de aplicación el CTE.

PRESTACIONES DEL EDIFICIO

A continuación, se indican las prestaciones del edificio proyectado a partir de los requisitos básicos indicados en el Art. 3 de la LOE y en relación con las exigencias básicas del CTE.

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

Finalmente, en el tercer apartado se relacionan las limitaciones de uso del edificio proyectado.

Requisitos básicos:	Según CTE	En proyecto	
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 acción 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	NBE CA88 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.
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	L 3/1993 D 20/2003 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 RD401/2003 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	L 3/1993 D 20/2003	No procede
	-	Acceso a los servicios	RDL1/1998 RD401/2003	No procede

LIMITACIONES DEL EDIFICIO EN SU CONJUNTO Y EN CADA UNA DE SUS DEPENDENCIAS E INSTALACIONES.

El edificio solo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto.

1-Evitar aplicar en la estructura, en fase de ejecución y una vez finalizada, sobrecargas no previstas. No colgar de los forjados sobrecargas no autorizadas.

2-No incumplir ninguna de las normas de mantenimiento y uso, exigibles a los usuarios y a la propiedad. Especialmente las tareas de mantenimiento y limpieza de los elementos de evacuación de aguas de cubiertas, terrazas, etc...

3-Además de no superar las limitaciones exigidas en las ordenanzas municipales respecto a actividades realizables en el edificio.

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.

PLAZO DE LAS OBRAS.

El plazo que se considera necesario para la ejecución de las obras es de 4 meses. La justificación de este plazo se encuentra en el apartado PLAN DE OBRA de la presente memoria.

Palma de Mallorca, Junio 2017

Arquitecto: Tomás Montis Sastre
Num.colegiado: 951826

Memoria Descriptiva
(MD-6)