

PROYECTO BASICO DE PUNTO DE VENTA DE
ALIMENTOS, BEBIDAS Y RESTAURACIÓN PARA OCIO
Y CULTURA CON PISCINA Y DOTACIÓN DE
APARCAMIENTOS
Parcela nº 168 en el polígono 5 en el paraje Colladito,
Mijares (Ávila)

ARQUITECTO: MARÍA CALDERÓN LLÁCER Nº col: 20.891 COAM
ARQUITECTO TÉCNICO: MARIAM DÍAZ SÁNCHEZ Nºcol: 105.274 COATM



El contenido de este proyecto básico es suficiente para la solicitud de licencia, no siendo suficiente para ejecutar las obras, lo que requiere la redacción de un proyecto de ejecución y el nombramiento de los técnicos que la dirijan.

MAYOR
**PROYECTO BÁSICO PUNTO DE VENTA DE ALIMENTOS, BEBIDAS Y ELABORACIÓN PARA OCIO Y
 ENTUBA (CONFECCIÓN Y DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS
 Parcela nº 158 en el polígono S en el barrio Colación y Tijeras (Ávila)**

CAPITULO I: MEMORIA	2
1. INFORMACION, MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICACION	2
1.1 NATURALEZA DEL PROYECTO	2
1.2 AGENTES.....	2
1.3 CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR- DESCRIPCION.....	2
2. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO Y SERVICIOS.....	3
3. NORMATIVA URBANISTICA. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANISTICA	4
CAPITULO II: MEMORIA DESCRIPTIVA	5
1. CARACTERISTICAS FORMALES DE LA EDIFICACION	5
1.1 ANALISIS FORMAL DE LA SOLUCION ADOPTADA.....	5
1.2 DESCRIPCION DEL CONJUNTO	5
1.3 ACTIVIDADES EXISTENTES Y PRODUCTOS Y SERVICIOS QUE SE PRETENDEN DAR.....	5
2. PROGRAMA DE NECESIDADES – DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	6
2.2 SUPERFICIES ÚTILES.....	7
2.3 SUPERFICIES CONSTRUIDAS Y COMPUTABLES.....	7
CAPITULO III: CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN	7
1. MEMORIA DE CALIDADES	7
2. MOVIMIENTO DE TIERRAS	8
3. CIMENTACION Y ESTRUCTURA.....	8
4. CERRAMIENTOS	9
7. TABIQUERIA INTERIOR.....	9
8. CARPINTERIA EXTERIOR.....	10
10. SOLADOS Y ALICATADOS INTERIORES	10
11. APARATOS SANITARIOS Y GRIFERIA	10
12. PINTURAS INTERIORES.....	10
13. ACOMETIDAS	10
14. INSTALACION ELECTRICA Y PUESTA A TIERRA.....	10
15. INSTALACIÓN DE FONTANERIA	14
16. INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO	20
17. EVACUACION DE RESIDUOS	28
18. INSTALACION DE VENTILACION	29
20. INSTALACION SOLAR TERMICA PARA ACS	30
21. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO	33
CAPITULO V: CUMPLIMIENTO CTE	34
A.01 DB-SI (PROTECCIÓN CONTRA EL INCENDIO)	34
ORDEN MAM/304/2002 DEL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE, DE 8 DE FEBRERO	44

Promotor: JUAN CARLOS SANCHEZ MAQUEDA



El contenido de este proyecto básico es suficiente para la solicitud de licencia, no siendo suficiente para ejecutar las obras, lo que requiere la redacción de un proyecto de ejecución y el nombramiento de los técnicos que lo dirijan.

MEMORIA
PROYECTO BÁSICO PUNTO DE VENTA DE ALIMENTOS, BEBIDAS Y RESTAURACIÓN PARA OCIO Y
CULTURA CON PISCINA Y DOTACIÓN DE ÁREAS VERDES
Parcela nº 133 en el polígono 5 en el paraje Colladito, Mijares (Ávila)

CAPITULO I: MEMORIA

1. INFORMACION, MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICACION

1.1 NATURALEZA DEL PROYECTO

El presente Proyecto y memoria, definen la ejecución de una edificación ubicada en el **polígono nº 5, parcela nº 68, paraje denominado Colladito del término Municipal de Mijares, Ávila, con referencia catastral 05127A005001680000RM.**

La presente Memoria tiene por objeto la descripción del Proyecto Básico de edificación, todo ello de acuerdo con el cumplimiento de la Normativa vigente y especialmente del Código Técnico de la Edificación.

1.2 AGENTES

PROMOTOR. D. Juan Carlos Sánchez Maqueda

ARQUITECTO. D^a. María Calderón Llácer.
COL. Nº. 20.891 COAM

ARQ. TÉCNICO. D^a. María Amparo Díaz Sánchez. I
COL. Nº. 105.274 COAM

1.3 CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR- DESCRIPCION.

1.3.1 Características del solar

Se trata de una finca en suelo rústico situada al Norte/Noreste de la localidad de Mijares, a la altura de la primera bifurcación del camino de Mingobenito, Ávila, en la parcela nº 68 del polígono nº 5 del paraje Colladito de Mijares, no existe en la finca ninguna edificación, cuenta con una superficie de 5393 m², y con una forma sensiblemente irregular. Sus linderos son:

NORTE: Parcela 139 del polígono 3 del paraje Majada verde de 155.57 m. (parcela del mismo propietario con una superficie de 6404.25 m²)

SUR: Camino de 170.54 m.

ESTE: Camino de 1.49 m.

OESTE: Parcelas colindantes 166 y 167 de 65.32 m. (En catastro se ve como camino pero es un camino privado, según registra el documento que presentamos por parte del Ayuntamiento).

Promotor: JUAN CARLOS SANCHEZ MAQUEDA



El contenido de este proyecto básico es suficiente para la solicitud de licencia, no siendo suficiente para ejecutar las obras, lo que requiere la redacción de un proyecto de ejecución y el nombramiento de los técnicos que la dirijan.

La nueva edificación ocupará un 4.7% de la totalidad de la parcela, tal como se describe en la documentación gráfica que forma parte de este proyecto.

1.3.2 Descripción de la finca

Sita en la Parcela nº 68 del polígono 5 del paraje Colladito en Mijares, Ávila

Superficie construida: 252.22 m²

Superficie parcela: 5393 m²

Superficie total de la finca: 5393 m²

Linderos:

- Norte: Parcela 139 del polígono 3 del paraje Majada verde (parcela del mismo propietario con una superficie de 6404.25 m²)
- Sur: Camino
- Este: Camino
- Oeste: Parcelas colindantes 166 y 167 de 65.32 m. (En catastro se ve como camino pero es un camino privado, según registra el documento que presentamos por parte del Ayuntamiento).

1.3.3 Topografía

La topografía de la finca resultante, presenta un desnivel, sentido Norte-Sur de 5 m aproximadamente.

1.3.4 Características intrínsecas del terreno

Por estimación y experiencia de obras en las proximidades podemos estimar lo siguiente:

“La naturaleza y el estado de los terrenos permiten pues considerar cimentaciones superficiales o directas a resolver mediante zapatas aisladas y corridas.

Estas zapatas se pueden dimensionar de manera que puedan transmitir niveles tensionales del orden de los 2,5-3,0 Kp/cm², dependiendo del ancho de los cimientos y del empotramiento de los mismos bajo la superficie actual del terreno, con la seguridad de que los asientos esperables a corto-medio plazo (suelos muy permeables) serán perfectamente absorbibles por las estructuras (no mayores de 1-1,5 cm.); asientos que por otro lado serán totales y no diferenciales dada la homogeneidad en la naturaleza y el estado del terreno de cimentación.”

2. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO Y SERVICIOS

No constan antecedentes relativos al solar, que afecten al proyecto.

MUNICIPIO
 PROYECTO BASICO PUNTO DE VENTA DE ALIMENTOS, BEBIDAS Y RESTAURACION PARA DIOJO Y
 CULTURA COMUNITARIA Y DE TRADICION APARICAMIENTOS
 Parcela n° 30 del lote n° 5 a- 4718 al. Calle 10a. N/A. 2012

El objeto de este proyecto es dar una oferta turística, cultural y ecológica debido a los productos y servicios que vamos a ofrecer, dando un beneficio social de disfrute de agua y sol y fomentando el empleo a la zona, al igual que haciendo una recaudación municipal.

3. NORMATIVA URBANISTICA. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANISTICA

Los condicionantes urbanísticos que afectan a la finca queda definido por Las NN.SS Provinciales de Avila de 1997. Suelo rústico o no urbanizable.

	<u>PLANEAMIENTO (NN.SS)</u>	<u>PROYECTO</u>
REGIMEN DEL SUELO	Suelo urbano y Suelo no urbanizable	Suelo no urbanizable
ZONA DE REGULACIÓN	Divide 4 zonas	Zona de regulación Básica
TIPOLOGÍA SUELO	Tipos de suelo	Suelo rustico común
USO	Dotacionales, Equipamientos comunitarios turísticos, tanto de naturaleza pública como privada.	Dotacional, turístico
PARCELA MINIMA	5000m2	5393m2
OCUPACIÓN MÁXIMA	20%	Sup. ocupada: <20%
RETRANQUEOS	5m y 10 a caminos	5m a linderos y arroyo y 10 a camino
SURFICIE MÁXIMA	-	-
ALTURA MÁXIMA	PB + I	PB

Proyectado por: JUAN CARLOS SANCHEZ MAQUEDA



El contenido de este proyecto básico es suficiente para la solicitud de licencia, no siendo suficiente para ejecutar las obras, lo que requiere la redacción de un proyecto de ejecución y el nombramiento de los técnicos que la dirijan.

PROYECTO BASICO PUNTO DE VENTA DE ALIMENTOS, BEBIDAS Y RESTAURACION PARA OCIO Y CULTURA CON PISCINA Y DOTACION DE APARCAMIENTOS PARA EL AREA RANCIEROS Parcela nº 139 en el polígono 3 del paraje Colindante, Mijares (Ávila)

CAPITULO II: MEMORIA DESCRIPTIVA

1. CARACTERISTICAS FORMALES DE LA EDIFICACION

1.1 ANALISIS FORMAL DE LA SOLUCION ADOPTADA

Se trata de una edificación para punto de venta de alimentos, bebidas y restauración para ocio y cultura con piscina y dotación de aparcamientos para dar servicios a dicha actividad.

El objetivo de este proyecto es dar una oferta turística y cultural con productos ecológicos para dar un beneficio social y servicio para recaudación municipal y disfrutar del agua y del sol en un paraje precioso y natural.

1.2 DESCRIPCION DEL CONJUNTO

El proyecto que se quiere realizar para la obtención de la licencia, es la ejecución de la estructura y cimentación para la obtención de una planta en cota 0 y ejercer el uso de punto de venta de alimentos, bebidas y restauración de los productos propios, elaborados en la finca colindante Parcela 139 del polígono 3 del paraje Majada verde (propiedad del mismo propietario de la parcela objeto de proyecto).

La edificación con acceso desde el camino a nivel peatonal con cota 0, al punto de venta y restauración y una terraza-velador y en la explanada ya existente donde vamos a ubicar la piscina. Debido al desnivel de 5 m, se va a aprovechar para dotar de plazas de aparcamiento en superficie en la cota -5m, de uso para los clientes, con acceso directo desde la rampa. No hay comunicación de ambas plantas por el interior de la edificación, cada planta tiene acceso independiente según se ha descrito. Todo lo mencionado objeto de este proyecto (ver planos de proyecto).

1.3 ACTIVIDADES EXISTENTES Y PRODUCTOS Y SERVICIOS QUE SE PRETENDEN DAR

Se va a aprovechar las actividades existentes en la finca colindante Parcela 139 del polígono 3 del paraje Majada verde (propiedad del mismo propietario de la parcela objeto de proyecto) para dar los productos al punto de venta y restauración objeto de este proyecto.

ACTIVIDADES AGRICOLA-GANADERAS ACTUALES

-Explotación Agrícola-Ganaderas

-Agrícolas:

Viñedos propios (no en parcela)

Higueras propias (no en parcela)

PRODUCTOS A UTILIZAR Y SERVICIOS

lácteos (quesos) y cárnicos (cabritos)

Vino casero y crianza

Higos

Proyectista: JUAN CARLOS SANCHEZ MAQUEDA



El contenido de este proyecto básico es suficiente para la solicitud de licencia, no siendo suficiente para ejecutar las obras, lo que requiere la redacción de un proyecto de ejecución y el nombramiento de los técnicos que la dirijan.

Módulo 10.1

PROYECTO BÁSICO PUNTO DE VENTA DE ALIMENTOS, BEBIDAS Y RESTAURACIÓN PARA SERVICIO
CUBIERTA CON PISCINA Y DOTACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS
Parcela nº 68 avic' polígono 5 de "Mijares" Mijares, Mijares (Ávila)

Olivas propias (no en parcela)	Aceite virgen extra
Huerto ecológico (si en parcela)	Productos hortícolas ecológicos
Plantación de castaños (si en parcela)	Castañas Otoño
-Establo de Ganado Equino	Rutas y pupilaje, monta (posible futuro)
-Gallinas (corral domestico)	Huevos caseros

2. PROGRAMA DE NECESIDADES – DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

El programa de necesidades de la edificación, ha venido dado por la propiedad en la toma de datos previa a la redacción del proyecto. Se resuelve la edificación en Sótano para aparcamiento en superficie, al aire libre, aprovechando el gran desnivel existente de la parcela y planta Baja para punto de venta para alimento, bebidas y restauración con terraza-velador y en la explanada existente vamos a ubicar la piscina para dar servicio a los clientes, gratuito, sin ánimo de beneficio económico externo.

La parcela dispone de un invernadero y plantación para exposición de manejo de agricultura, de donde se van a sacar los productos ecológicos (antes mencionados) que se va a servir a los clientes.

La superficie de Parcela nº 68 del polígono 5 del paraje Colladito en Mijares, Ávila, objeto de dicho proyecto, es de 5393m². Linda con la parcela Parcela 139 del polígono 3 del paraje Majada verde (propiedad del mismo propietario, con una superficie de 6404.25 m²) la cual dispone de actividades Agrícola-ganaderas actuales y van a dar los productos al punto de venta y restauración y servicios para la actividad de dicho proyecto.

PLANTA SOTANO.

La Planta Sótano desde camino, quedará en aparcamiento abierto en superficie para dotar de 16 plazas de aparcamiento con acceso desde ese nivel con cota -5m. (Ver planos de proyecto)

PLANTA BAJA.

Desde la cota 0, se resuelve la edificación para punto de venta y restauración con una distribución de las mesas para degustación, terraza mirador, zona comedor, barra para servicio y punto de venta de los productos, cocina, almacén, zona de servicio uso público y personal.

En el exterior se va a realizar una pequeña edificación para destinar vestuarios y aseos para la piscina y aseo de minusválidos. (Ver planos).