

A

B-

A-

S-

Barceló Architecture Studio


OBRA: ANTEPROYECTO DE REFORMA DE PLANTA
BAJA DE HOTEL 4* HOTEL MARQUÉS.

EMPLAZAMIENTO: PLAÇA DE ES MOLI DE SA SAL S.N
“COLONIA DE SANT JORDI” T.M SES SALINES

PROPIETARIO: COMPAÑÍA HOTELERA SANT JORDI S.A


FECHA: OCTUBRE 2025

Ref: ABAS-13-2025

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	27a85531cfc94a2bbe6e386c3677b7fe001	Data document: 08/10/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2025/6798 - Data Registre: 08/10/2025 13:05:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original		

INDICE

- 01. MEMORIA DESCRIPTIVA
- 02. MEMORIA CONSTRUCTIVA
- 03. CUMPLIMIENTO DEL CTE

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	27a85531cfc94a2bbe6e386c3677b7fe001	Data document: 08/10/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2025/6798 - Data Registre: 08/10/2025 13:05:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original		

1. MEMORIA DESCRIPTIVA:

1.1 AGENTES:

1.1.1 El promotor del presente proyecto es la sociedad COMPAÑÍA HOTELERA SANT JORDI S.A. con CIF (A 07015597) y domicilio en la C/ Gremi de Cirurgians i Barbers nº 25, Bloque B-3ª (Polígono Son Rossinyol) Palma de Mallorca.

1.1.2 El Anteproyecto ha sido redactado por el Arquitecto D. Antonio Barceló Noguera, colegiado por el COAIB (delegación Mallorca) con número 608122 y con domicilio profesional en el Passeig Mallorca nº 20 Entl. C T.M Palma C.P 07012 e-mail: toni@barceloarch.com.

1.2 INFORMACIÓN PREVIA:

1.2.1 Antecedentes:

El objeto del presente anteproyecto es la redacción de un proyecto de reforma de la planta baja de un hotel 4*

1.2.2 Emplazamiento:

El edificio objeto de las obras se emplaza en la Plaza de es Moli de sa Sal s.n de la colonia de sant Jordi T.M Ses Salines

1.2.3 Entorno físico:

El Solar es de forma irregular siendo su superficie de 3446,00m² según catastro, situados en Zona TURÍSTICA HOTELERA DEL COTO, dentro del solar existe un hotel de 4* denominado Hotel Marques del Palmer, cuenta con 383 plazas hoteleras. Se distribuye en 7 niveles, Planta Baja y Plantas 1º a 6ª, cuenta con las dependencias propias de un Hotel, así como una piscina exterior y zonas ajardinadas.

1.2.4 Normativa urbanística:

Se Aplican las normas subsidiarias de Ses Salines:

• Calificación:	TURISTICA ZONA HOTELERA
• Parcela mínima:	1200m ²
• Ocupación máxima:	30%
• Volumen Máximo:	3m ³ /m ²
• Uso:	Hotelero
• Altura máxima:	Reguladora 13,50m Total 15,50m
• Nº de Plantas:	SOT + 4plantas
• Índice intensidad de uso:	1plaza/60m ²

La edificación proyectada cumple con el Art. 73 de la Ley del Suelo.

Las obras de reforma no alteran los parámetros urbanísticos del hotel existente, se adjunta memoria urbanística.



MEMORIA URBANÍSTICA

Normativa urbanística

En cumplimiento del artículo 152, punto 2, de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre de 2017, de Urbanismo de las Illes Balears, publicada en el BOIB núm. 160 de 29 de diciembre de 2017, a continuación se relacionan los puntos a cumplimentar.

Finalidad

Reforma de Hotel 4* “Hotel Marqués”

Uso de la construcción

Residencial Privado.

Adecuación a la ordenación vigente

NN.SS Ses Salines

Cumplimiento del art. 68.1 de la LUIB

De conformidad con la legislación estatal de suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones se adaptarán, en los aspectos básicos, al ambiente en que estuviesen situadas, y a este efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional armonizarán con estos, o cuando, sin existir conjuntos de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de las características indicadas.

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



PROYECTO	PROYECTO DE REFORMA DE HOTEL 4* HOTEL MARQUÉS
EMPLAZAMIENTO	Plz. Del Moli de Sa Sal s.n “Hotel Marques”
MUNICIPIO	SES SALINES
PROMOTOR	COMPANHÍA HOTELERA SANT JORDI S.A.
PROYECTISTA	ANTONI BARCELÓ NOGUERA

ANEXO A LA MEMORIA URBANÍSTICA

Art. 152.2 de la Ley 12/2017 de Urbanismo de las Illes Balears (BOIB núm. 160 de 29/12/2017)

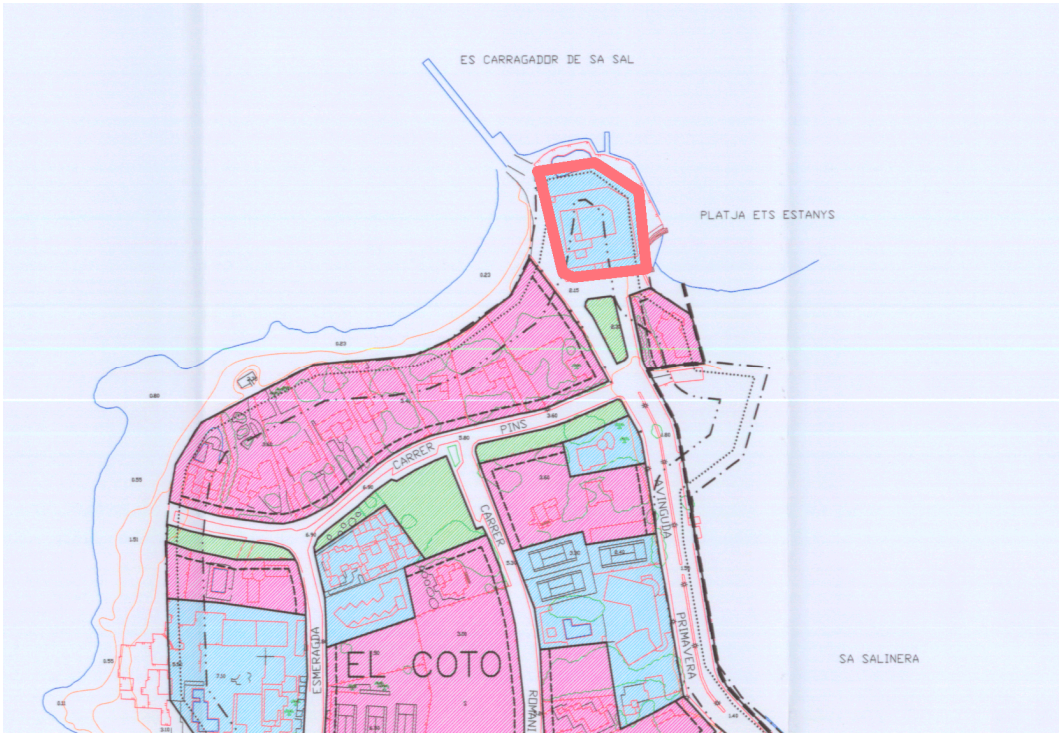
Planeamiento vigente:	Municipal	NN.SS Ses Salines
	Sobre parcela	NN.Ses Salines

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

CONCEPTO		PLANEAMIENTO	PROYECTO
Clasificación del suelo		URBANO	URBANO
Calificación		Zona Hotelera	Zona Hotelera
Parcela	Fachada mínima	30m	No Varía
	Parcela mínima	1200m²	3.532,00m²
Ocupación o		30%	No Varia
Profundidad edificable		-	-
Volumen (m³)		Máx 1500m3	790.77m3
Edificabilidad (m²/m²)		1m2/m2	No Varía
Uso		Hotelero	Hotel 4*
Situación edificio en parcela/ Tipolo		Aislada	Aislada
Separación linderos	Entre edificios	-	-
	Fachada	6m	4.00m
	Fondo	6m	No varía
	Derecha	6m	No varía
	Izquierda	6m	No varía
Altura	Metros	Máxima	13,50m
		Total	15,50m
	Núm. de plantas		Sot + PB + 3PP
Índice de intensidad de uso		1Plaza/60m2	No Varia
Observaciones: Las obras no suponen alteración de los parámetros urbanísticos, ni aumento de plazas.			

En Palma de Mallorca a 02 de Octubre 2025

PLANO DE EMPLAZAMIENTO:



Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Codi Segur de Validació	27a85531cfc94a2bbe6e386c3677b7fe001	Data document: 08/10/2025	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2025/6798 - Data Registre: 08/10/2025 13:05:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original		

1.3 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA:

De acuerdo con las necesidades de la propiedad, y para adaptarnos a los condicionantes físicos del solar en cuanto a orientación, vistas, topografía, morfología del solar y parámetros urbanísticos de aplicación se ha redactado un anteproyecto de reforma de planta baja de Hotel 4* Hotel Marques.

Las obras proyectadas se centran en la planta baja del hotel, en concreto en la zona de bar restaurante y sus accesos.

El objetivo principal de la reforma es la unificación de la zona de bar y restaurante creando espacios más diáfanos y abrir de forma más fácil este nuevo espacio a los clientes que no se alojan en el hotel.

Para conseguir el objetivo del proyecto, se demolerá la barra y divisiones centrales que dividen el bar y el restaurante ubicando una barra central de forma que pueda dar servicio a las dos zonas y así se podrá aprovechar toda la superficie durante un horario mas prolongando y no únicamente el restaurante en las horas de comida dando un mejor servicio, se reformaran los baños ubicando un baño accesible en la planta baja. Ademas de las redistribuciones se prevé la reforma y actualización de los materiales del restaurante, solados, alicatados, mobiliario, instalaciones etc..

Exteriormente se reformará la zona ajardinada que generaba una barrera tanto visual como de acceso al bar/restaurante obligando a los clientes externos del hotel a acceder a través de la recepción, para ello se creara un nuevo acceso independiente a la recepción desde el exterior adaptado, dando mas facilidad a los clientes externos del hotel mejorando los servicios de la zona para todos los usuarios y no únicamente para los clientes alojados en el hotel.

Se mejorará la eficiencia energética del establecimiento mediante la sustitución de la carpintería existente s por otra de mayor aislamiento térmico y se sustituirá la iluminación a tecnología LED.



2. MEMORIA CONSTRUCTIVA:

2.1 SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO:

Las obras de reforma no alteran la sustentación del edificio existente.

2.2 SISTEMA ESTRUCTURAL:

Las obras de reforma no alteran el sistema estructural existente.

2.3 SISTEMA ENVOLVENTE:

Se mejorara la envolvente del edificio sustituyendo la carpintería existente por una de aluminio tipo Cortizo con rotura de puente térmico, con doble acristalamiento de seguridad, mejorando la seguridad de utilización según CTE DB SUA, y climalit con control solar PLanytherm, cumpliendo con lo establecido el CTE DB SUA.

2.4 SISTEMA COMPARTIMENTACIÓN:

Las nuevas divisiones se resolverán mediante sistemas de cartón yeso formados por doble placa de 13mm perfilera de 48mm con lana de roca de 5cm entre perfiles y doble placa de cartón yeso de 13mm todos los encuentros se realizarán mediante bandas acústicas.

2.5 SISTEMA DE ACABADOS:

Se prevé la mejora de los sistemas de acabados de la zona del comedor y bar, se sustituirán los pavimentos por baldosas de gres porcelánico de gran formato, utilizando baldosas de Clase 3 en las zonas húmedas como exteriores y baños cumpliendo con lo establecido en el CTE DE SUA.

Se sustituirá el falso techo de cartón yeso.

2.6 SISTEMAS DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES:

Se prevé la mejora de la iluminación tanto interior como exterior por lumarias de tipo LED para la mejora de la eficiencia energética.



3. CUMPLIMIENTO DEL CTE:

3.1 DB SUA SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

3.1.1 SUA 1 Seguridad frente al riesgo de caídas:

1. Resbaladicidad de los suelos:

Los suelos en zonas interiores exceptuando las escaleras y baños serán de clase 1. Los suelos en zonas húmedas como terrazas, terrazas cubiertas y escaleras serán de clase 3.

2. Discontinuidad en el pavimento:

En las zonas de usos restringidos o exteriores los pavimentos cumplirán las siguientes condiciones:

a) No tendrá juntas que presenten un resalto de más de 4 mm. Los elementos salientes del nivel del pavimento, puntuales y de pequeña dimensión (por ejemplo, los cerraderos de puertas.)

b) No deben sobresalir del pavimento más de 12 mm y el saliente que exceda de 6 mm en sus caras enfrentadas al sentido de circulación de las personas no debe formar un ángulo con el pavimento que exceda de 45°.

c) Los desniveles que no excedan de 5 cm se resolverán con una pendiente que no exceda el 25%;

d) En zonas para circulación de personas, el suelo no presentará perforaciones o huecos por los que pueda introducirse una esfera de 1,5 cm de diámetro.

3. Desniveles:

Todos los desniveles con una altura superior a 55cm tendrán una barrera de protección de una altura como mínimo de 1.10m y una resistencia y rigidez característica de una zona C5 suficiente para resistir una fuerza de 3.0Kn/m. Los tabiques deberán aguantar una fuerza de 1,5KN/m. Además de cumplir con las características constructivas definidas en el apartado 3.2.3 del CTE-DB SUA.

4. Escaleras y rampas:

Escalera de uso restringido: La anchura de cada tramo será como mínimo de 80cm, la contrahuella será como máximo de 18,50cm la huella de 28cm.

3.1.2 SUA 2 Seguridad frente al riesgo de impacto o atrapamiento

1. Impacto:

1.1 La altura libre de paso en zonas de circulación es como mínimo 2,20 m y en los umbrales e las puertas la altura libre es de 2 m como mínimo.

1.2 Las partes vidriadas de puertas y de cerramientos de duchas y bañeras estarán constituidas por elementos laminados o templados que resistan sin rotura un impacto de nivel 3, conforme al procedimiento descrito en la norma UNE EN 12600:2003.



2. Atrapamiento:

En las puertas correderas de accionamiento manual, incluidos sus mecanismos de apertura y cierre, la distancia a hasta el objeto fijo más próximo será 20 cm, como mínimo.

Los elementos de apertura y cierre automáticos dispondrán de dispositivos de protección adecuados al tipo de accionamiento y cumplirán con las especificaciones técnicas propias.

3.1.3 SUA 3 Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento en recintos.

- 1) En los baños cuando las puertas de un recinto tengan dispositivo para su bloqueo desde el interior y las personas puedan quedar accidentalmente atrapadas dentro del mismo, existirá algún sistema de desbloqueo de las puertas desde el exterior del recinto, dichos recintos tendrán iluminación controlada desde su interior.
- 2) Los aseos accesibles dispondrán de un dispositivo en el interior fácilmente accesible, mediante el cual se transmita una llamada de asistencia perceptible desde un punto de control y que permita al usuario verificar que su llamada ha sido recibida, o perceptible desde un paso frecuente de personas.
- 3) La fuerza de apertura de las puertas de salida será de 140 N, como máximo, excepto en las situadas en itinerarios accesibles, en las que se aplicará como máximo 25 N, en general, 65 N cuando sean resistentes al fuego.
- 4) Para determinar la fuerza de maniobra de apertura y cierre de las puertas de maniobra manual batientes/pivotantes y deslizantes equipadas con pestillos de media vuelta y destinadas a ser utilizadas por peatones (excluidas puertas con sistema de cierre automático y puertas equipadas con herrajes especiales, como por ejemplo los dispositivos de salida de emergencia) se empleará el método de ensayo especificado en la norma UNE-EN 12046-2:2000.

3.1.4 SUA 4 Seguridad frente al riesgo causado por una iluminación inadecuada:

1. Alumbrado en las zonas de circulación:

- a) Se dispondrá de una instalación de iluminación capaz de proporcionar una iluminancia de 20Lux en exteriores y 100Lux en interiores.

2. Alumbrado de emergencia:

Se desarrollara en el proyecto de actividad en la fase de proyecto de ejecución.

3.1.5 SUA 5 Seguridad frente al riesgo causado por situaciones de alta ocupación.

Al no haber una previsión de más de 3000 espectadores de pie no es de aplicación.

3.1.6 SUA 6 Seguridad frente al riesgo de ahogamiento.

No se alteran las condiciones existentes

3.1.7 SUA 7 Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento

Dada la índole de las obras no es de aplicación.



3.1.8 SUA 8 Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo.

Se desarrolla en el proyecto de ejecución.

3.1.9 SUA 9 Accesibilidad

Condiciones funcionales:

El edificio dispondrá de un itinerario accesible desde la vía pública hasta todas las plantas del edificio y el bar y restaurante sin tener que pasar por la recepción. .

Servicios higiénicos accesibles

Se prevé la ejecución de un aseo accesible en la zona de bar/restaurante.

Mobiliario:

El mobiliario fijo de zonas de atención al público incluirá al menos un punto de atención accesible.

Mecanismos:

Excepto en el interior de las habitaciones y en las zonas de ocupación nula, los interruptores, los dispositivos de intercomunicación y los pulsadores de alarma serán mecanismos accesibles.

3.2 DB AHORRO DE ENERGÍA:

Se prevé una reducción de la demanda energética debido a la mejora de la envolvente que se realizara cumpliendo con el CTE ademas de una mejora de la eficiencia de los sistemas de iluminación mediante luminarias tipo LED.

En Palma de Mallorca 02 de Septiembre 2025

Fdo. Antoni Barceló Noguera
Arquitecto
Nº Col. 90417