

PROJECTE BÀSIC

**REHABILITACIÓ DE L'EDIFICI I DELS ESPAIS EXTERIORS DELS BANYS VELS DE
BANYOLES**

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE BANYOLES



ESTUDI D'ARQUITECTURA AUREA SLP
Banyoles, març 2017
Ref. 2016-17

ÍNDEX DE DOCUMENTS

I. MEMORIA

MG – DADES GENERALS

- MG.1 Identificació i objecte del projecte
- MG.2 Agents del projecte
 - MG.2.1 Promotor
 - MG.2.2 Tècnics autors del projecte

MD - MEMÒRIA DESCRIPTIVA

- MD.1 Informació prèvia
 - MD.1.2 Descripció de l'edifici original (any 1996)
 - MD.1.3 Descripció de l'edifici existent (any 2017)
 - Aigües pluvials i sanejament
 - Condicionament de l'edifici
 - Condicionament de l'exterior
 - Condicionament de la tanca
 - MD.1.4 Accessibilitat a la finca
- MD.2 Descripció del projecte
 - MD.2.1 Descripció general del projecte i dels espais exteriors adscrits
 - MD.2.2 Descripció de les actuacions a realitzar
 - Condicionament edifici
 - Condicionament exteriors
 - MD.2.3 Justificació del compliment de la normativa urbanística
 - MD.2.4 Relació de superfícies útils i construïdes
- MD.3 Prestacions de l'edifici
 - MD.3.1 Condicions de funcionalitat de l'edifici
 - MD.3.2 Seguretat estructural (DB-SE)
 - MD.3.3 Seguretat en cas d'incendi (DB-SI)
 - MD.3.4 Seguretat d'utilització i accessibilitat (DB-SUA)
 - MD.3.5 Habitabilitat i Salubritat (DB-HS)
 - MD.3.6 Protecció contra el soroll (DB-HR)
 - MD.3.7 Limitació de la demanda energètica (DB-HE)
 - MD.3.8 Adopció de criteris ambientals i d'eco-eficiència en els edificis (Decret 21/2006)

II. PRESSUPOST

III. ANNEX FOTOGRÀFIC

- 3.1 Fotografies arxiu
- 3.1 Fotografies estat actual
- 3.1 Fotografies zona actuació

IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- | | |
|---|------------------------------|
| | (A1, dossier A3 escales x 2) |
| A-01 Situació | E:1/5.000 |
| A-02 Estat actual. Enderroc i desmuntatge, planta | E:1/100 |
| A-03 Estat actual. Enderroc i desmuntatge, alçats, seccions i coberta | E: 1/50 1/100 |

A-04 Proposta. Planta general	E: 1/100
A-05 Proposta. Planta i alçats	E: 1/50
A-06 Proposta. Alçats, seccions i planta coberta	E: 1/100
A-07 Fusteria exterior	E:1/25

I. MEMÒRIA

MG - DADES GENERALS

MG.1 IDENTIFICACIÓ I OBJECTE DEL PROJECTE

Projecte: Rehabilitació de l'edifici i dels espais exteriors dels Banys Vells de Banyoles.

Objecte de l'encàrrec: L'objecte del present projecte bàsic és fer un anàlisi de l'estat actual en que es troba l'equipament de l'edifici i els espais exteriors, per a continuació proposar una solució de rehabilitació de l'edifici i els seus exteriors, tenint present que es tracte de un edifici i uns exteriors es troba dins l'ÀMBIT DE **JARDÍ HISTÒRIC (B.C.I.N)**, per tal de solucionar i millorar les mancances o defectes que s'hagin detectat.

Finalment es valoraran a nivell econòmic aquestes intervencions per tal d'obtenir un pressupost de referència.

Emplaçament: Passeig Lluís Maria Vidal 25.

Municipi: 17830 Banyoles, comarca del Pla de l'Estany, província de Girona.

Referència cadastral: 0034301DG8603S000100

MG.2 AGENTS DEL PROJECTE

MG.2.1 PROMOTORS

Nom: Ajuntament de Banyoles

NIF: P1701600G

Adreça: Pg de la Indústria 25, 17820 Banyoles

Tel: 972.57.00.50

Adreça electrònica: comunicacio@ajbanyoles.org

MG.2.2 TÈCNICS AUTORS DEL PROJECTE

Nom: Joan Busó Perpiñá, arquitecte.

NIF: 40.342.644-T

Nº col·legiat: 38193/4 (COAC).

Nom: Jordi Camps Costa, arquitecte.

NIF: 77.914.067-A

Nº col·legiat: 38242/6 (COAC).

Nom: Estudi d'Arquitectura ÀUREA SLP.

CIF: B-17967332

Adreça física: C/ Coromina nº12, baixos, Banyoles (17820).

Adreça electrònica: aurea@aureaarq.com

Telèfon: 972 58 49 11

MD.1 INFORMACIÓ PRÈVIA

Tal com s'explicarà més detalladament en apartats posteriors, l'edifici actual (any 2017) del Banys Vells no es coincideix amb l'edifici original (any 1996), perquè els diferents concessionaris han executat obres sense les perceptives llicències municipals d'obres.

Les obres executades pels diferents concessionaris tenien per objectiu resoldre diferents problemes de funcionament de l'edifici.

Aquest projecte bàsic de rehabilitació de l'edifici i dels espais exteriors del Banys Vells té per objecte recuperar l'essència de l'edifici original (1996), solucionant-li les els diferents problemes funcionals detectats.

Aquest edifici té un ús d'equipaments, on es desenvolupa una activitat de bar i banys públics.

Els horaris d'obertura oscil·len depenent de l'època de l'any entre les 9h i les 19h, i les 9h i les 2:30h. El concessionari pot oferir servei de bar, activitat que es realitza en un local que disposa de barra i que també pot disposar de servei de taula, si s'escau, per tal de proporcionar al públic begudes i entrepans.

També pot oferir música de fons ambiental i fins un màxim de 12 actuacions i/o concerts en directe.

A l'estiu es permet el bany en la zona habilitada, amb un servei de socorrista.

Quan l'equipament està tancat s'ha d'habilitar un bany per a ús públic des del passeig.

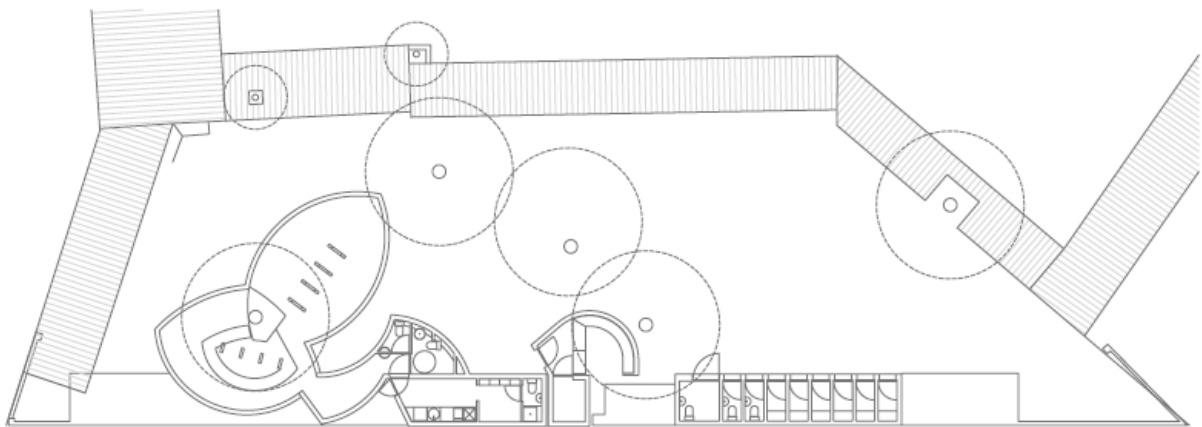
Es projecta obra de l'arquitecte Josep Miàs, i es va realitzar a l'any 1996. Posteriorment s'han realitzat diverses intervencions puntuals.

Els banys vells es troben dins l' ÀMBIT DE **JARDÍ HISTÒRIC (B.C.I.N)** (plànol O-10 ÀMBIT BCIN /JARDÍ HISTÒRIC 1996), segons el **Pla Especial de Protecció, Ordenació i restauració de l'entorn immediat de l'estany de Banyoles (PEPOR)** (aprovat per la Comissió d'urbanisme de Girona el 22 de novembre de 2016).

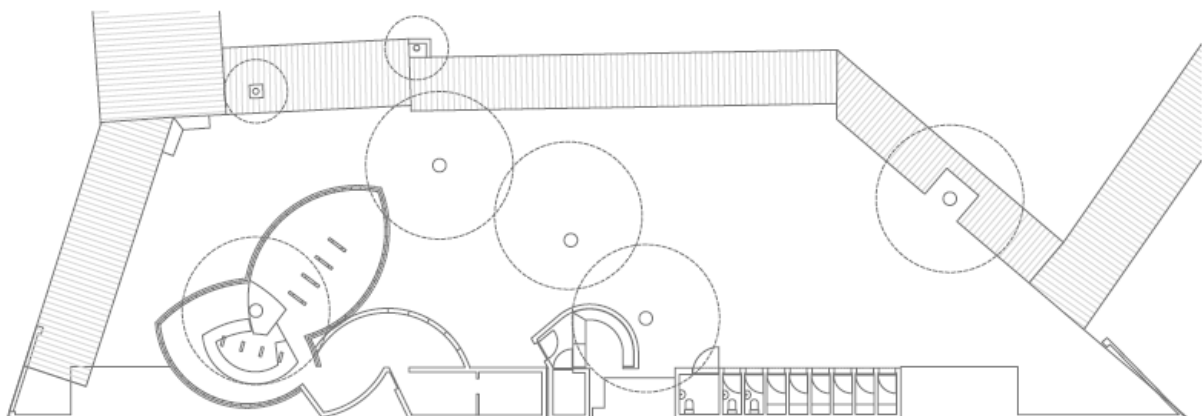
MD.1.2 DESCRIPCIÓ DE L'EDIFICI ORIGINAL (ANY 1996)

L'edifici del Banyes Vells actual va ser projectat per l'arquitecte Josep Mias, i la seva construcció va finalitzar entre finals del 1996 i principis de 1997. L'objecte del projecte era la construcció de una zona de vestidors pel bany, serveis, i un petit bar restaurant. El projecte proposava mantenir el mur existent on s'hi recolzaven el vestidors i serveis, amb una geometria senzilla, mentre que la zona destinada al bar restaurant (inclosa la petita cuina), que té una voluntat d'integrar-se en l'espai arbrat, té una geometria complexa, amb línies corbades. Aquesta part té tres volums diferenciats, i el que està més a prop de la zona de vestidors és el destinat a cuina-magatzem. El següent volum, annexa a la cuina i que està a prop del mur té la funció de bar, i el tercer volum, el més a prop de l'estany, té la funció de la zona de taules del restaurant. El primer volum, més tancat, té un tancament metàl·lic i una coberta complexa coronat amb un lluernari. El segon i tercer volum tenen l'estructura portant central, de fusta laminada i encolada, amb un lluernari de geometria orgànica, i els tancaments perimetrals eren desmuntables, per adaptar-se a la climatologia.

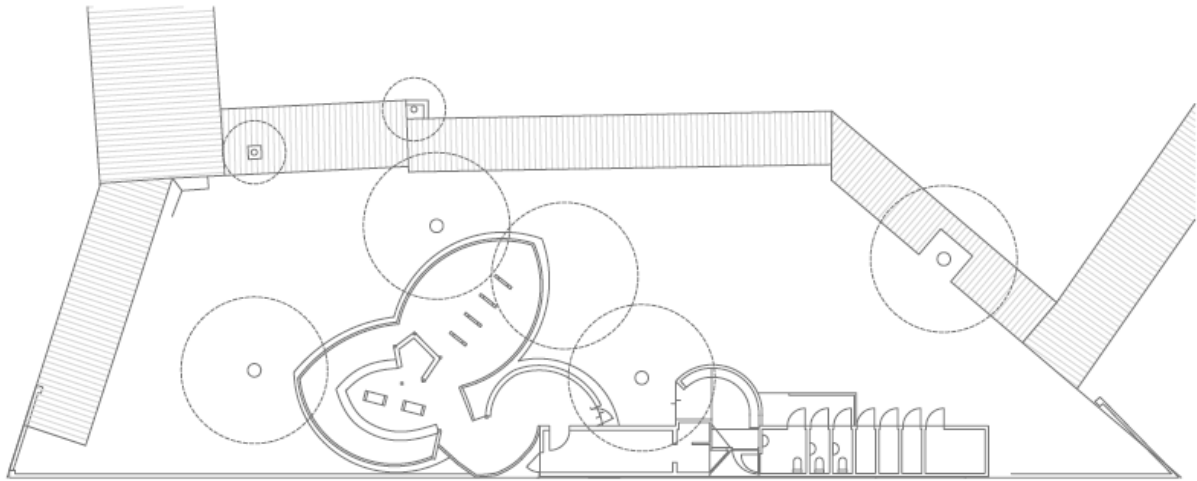
S'ha realitzat una busca per obtenir informació de l'edifici original. En l'arxiu de l'Ajuntament de Banyoles s'han obtingut plànols i fotos de l'edifici original. Els plànols subministrats per l'ajuntament de Banyoles difereixen a l'edifici que es va construir, essencialment en la situació dels cossos on es situa el bar i el restaurant. Aquests dos cossos abraçaven un arbre que quedava a l'interior de l'edifici, però finalment es van construir desplaçats, deixant l'arbre fora del perímetre de l'edifici.



Primera proposta (amb serveis interiors, i cuina i magatzem petits). Arbre a interior edifici.



Proposta sense serveis interiors i amb nou espai destinat a cuina (prescripció ajuntament). Arbre a interior edifici.



Edifici construït 1996. Edifici desplaçat, amb l'arbre fora l'edifici.

Conjuntament amb aquest plànol, l'ajuntament ens va aportar la memòria del projecte, redactada per l'arquitecte Josep Mias, que es transcriu a continuació:

Memòria projecte d'execució dels Banys Vells de Banyoles.

1. El mur ha estat molt sovint la mínima intervenció arquitectònica per a definir un lloc. En realitat el mur permet l'apropiació necessària prèvia a qualsevol construcció. El mur dels Banys Vells ha fet un lloc. Alineant-se al viari existent i tangent a les seves voreres, ha aconseguit apropiat-se d'un tros de perímetre de l'estany. Ha guanyat terreny a l'aigua amb un perfil irregular per tal de convertir-lo en una àrea de bany. El mur té el gruix mínim per a ser vestidor.
2. El projecte vol continuar preservant el lloc de bany recuperant tan sols la construcció que li és pròpia, la dels vestidors i que pertany a la dimensió del mur. La resta de programa, bar i petit restaurant, es construiran amb una altra formalització, respectant però l'alineació anterior.
3. El mur té un davant i un darrera, un abans i un després. El mur permet valorar degudament aquests conceptes. El davant del mur és un lloc de pas, de carrer, de passeig, de bicicletes,... i el darrera és un lloc d'estar.
4. Les activitats de pas poden estar en aquesta façana urbana: la venda de gelats, el lloguer de bicicletes, el punt d'informació,... el seu lloc pot ser la porta principal d'entrada. Aquest lloc de pas, aquesta façana pot ser també el cartell. En realitat s'ha pensat el cartell com a tancament d'aquest espai.
5. El punt d'informació és la porta principal d'accés, que és també un bon lloc com a mirador. Els serveis poden estar propers a aquesta activitat.
6. El bar i el restaurant buscaran el seu lloc entre els arbres. El programa de bar i restaurant vol fer possible l'activitat a l'aire lliure però també a l'interior, i sempre prop dels arbres.
7. El restaurant demana un lloc més específic, sota els arbres però més a prop de l'aigua, mirant els arbres, mirant el paisatge.
8. El programa de bany demana una privacitat que resol la construcció dels vestidors. Els vestidors pertanyen clarament al mur. L'àrea de bany s'emplaça en la part més assolellada de l'indret. Cerca al major perímetre. El perfil natural amb l'aigua és substituït per un perfil capaç de definir diferents llocs de banys, fins i tot un d'específic per als nens. És un perfil que vol oferir la diversitat dels perfils naturals. Aquestes superfícies de fusta volen també suggerir l'aprofitament lúdic del lloc.
9. En realitat el projecte només ha d'oferir les condicions físiques del lloc.
10. El paisatge, els arbres, l'aigua,... fan que aquest lloc sigui impressionant.
11. L'edifici ha de permetre que això continuï així. No serà l'edifici qui farà que el lloc sigui més o menys interessant. L'edifici farà que continuï essent un lloc privilegiat si manté aquestes condicions. El fet de voler fer possible aquestes condicions en un lloc tancat i a soplug no de voler dir renunciar a continuar tenint el paisatge, els arbres i a l'aigua.
12. L'edifici proposa un sostre. Un sostre, que permet tancar el seu perímetre per les condicions climatològiques, però conservant la transparència. Un sostre que també vol continuar essent de fulles i que obrirà unes finestres als arbres.

13. *Aquest sostre defineix els llocs, el bar, el restaurant, la cuina i el magatzem. El tancament plegable, mitjançant guies encastades a les línies estructurals del sostre i al terra, tanquen l'espai del bar i restaurant quan és necessari..*
14. *El punt d'informació fa la porta a aquesta construcció. Aquest punt pot funcionar sòl. El punt d'informació pot ser un banc i un mirador a l'estany, un petit vestíbul a aquesta àrea dels Banys Vells.*
15. *El primer sostre fa el bar. Aquest sostre s'aguanta per quatre pilars en arbre, recolzats sobre una petita base de formigó cadascun, i que estan dins la barra. La barra, els quatre pilars i els suports dels tamborets, són els únics elements que queden, un cop s'ha finalitzat l'activitat i es pleguen els tancaments al voltant de l'arbre.*
16. *El tancament plegable, tant al bar com el restaurant, permet l'ús obert en bon temps. Si cal tancar alguna part, el tancament plegable, seguint les traces del sostre i el terra, i per una guia, permet estar a racés.*
17. *El restaurant pretén ser un lloc obert, un lloc sota els arbres, amb el paisatge. El restaurant és el darrer sostre, un sostre que vol ser mirador, estratègicament col·locat, mirant els arbres i a l'estany. El seu tancament també es plegarà al voltant de l'arbre. Quan és així, del restaurant només en quedaran els quatre pilars que suporten el sostre i els seus peus de les taules.*
18. *El restaurant està col·locat lleugerament en sentit transversal al bar, per a donar un fàcil servei des d'aquest, però alhora per a tenir independència que requereix respecte l'activitat del bar. Entre el bar i el restaurant es fa lloc l'arbre existent, donant més independència entre aquests. En realitat el bar i restaurant es col·loquen envoltant aquest arbre.*
19. *Per continuar tenint per sostre els arbres, aquestes cobertes de lleugera inclinació transformen la seva estructura en una gran finestra als arbres. En realitat aquesta estructura plana, que és els sogre d'embigats de fusta, agafa volum només quan vol construir una finestra cap als arbres.*
20. *Aquesta construcció plana es transforma en secció de finestra en el restaurant, com també ho fa en el bar. I també succeeix en la zona de cuina magatzem quan el sostre agafa més amplada i fa una petita finestra mirant als arbres.*

Segurament es podria explicar el projecte pensant en un sostre que vol ser finestra, i modifica la seva secció, per tal de continuar veient els arbres com a sostre natural. Aquestes finestres es recolzen sobre uns pilars en arbre que alhora es recolzen sobre una base de formigó. L'estructura perimetral d'aquest sostre prepara uns tancaments plegables i transparents per tal que es pugui continuar gaudint del lloc en diferents condicions climàtiques. La resta, el magatzem, el punt d'informació i els vestidors, acaben de delimitar aquesta petita i privilegiada àrea de l'estany.

L'arquitecte redactor del projecte original, Josep Miàs, sintetitza el seu projecte amb el següent paràgraf:

"El programa desenvolupa la ubicació d'un bar-restaurant en un indret caracteritzat pels elements naturals, l'aigua i els arbres. El projecte inventa una topografia artificial construïda a partir de seccions successives i defineix una nova edificació que dóna singularitat a aquest nou espai. Con si les pròpies copes dels arbres poguessin seguir donant ombra als visitants, unes cobertes en forma de vaixell invertit deixen passar la llum al seu interior, es disposen al voltant dels arbres, i s'apropen a l'aigua. Aquesta edificació ens remet a la construcció dels vaixells i intenta valorar l'arbrat, al voltant dels quals s'organitza el projecte. El perímetre es construeix en fusta, i es defineix una manera de trobada amb el llac. El mur antic es manté per als vestuaris, els lavabos i el magatzem del bar."

Si bé l'edifici construït no abraça l'arbre existent, desplaçant-se del seu punt original, l'essència d'aquest es manté. Només l'espai reservat a l'arbre, que es va reconvertir en un espai de prestatgeria d'ampolles, ens recorda aquest desplaçament.

De l'anàlisi de l'edifici original, observem que hi ha una desproporció entre l'espai destinat als clients, (s'inclou la zona de terrassa exterior) i l'espai destinat a la zona de barra, cuina i magatzem, el qual es insuficient. Aquesta desproporció d'espais ja va ser observada l'any 1996, i en la resposta feta per l'arquitecte Mias a uns informes de l'arquitecte municipal, Dolors Casanovas, i de l'arquitecte del Centre d'Estudis Comarcals, Jeroni Moner, descriu que s'ha considerat augmentar la superfície de cuina i magatzem. Aquesta decisió va implicar eliminar els serveis de l'interior de l'edifici que

s'ubicaven al tercer cos (s'utilitzen els serveis de la zona de vestidors), i destinar aquest espai a zona de cuina, i l'espai on es trobava la cuina, es destinar a ampliar al magatzem. Durant el transcurs del temps, els concessionaris van ampliar al magatzem, ocupant l'espai destinat a punt d'informació, però que no s'utilitzava.



L'espai destinat a la barra del bar també és manifestament petit pel volum de clients a servir (s'inclou la zona de terrassa exterior). El projecte construït no va modificar la zona de la barra que s'intueix en les primeres propostes, tot i el desplaçament de l'edifici, que implicava no tenir l'arbre entre el cos del bar i el cos de restaurant, ni pel fet d'ampliar la zona de cuina i magatzem. Durant el transcurs del temps, els concessionaris van desmuntar la barra original, i van muntar una barra amb major superfície de taulell i emmagatzematge.

Respecte els tancaments dels cossos destinats a bar i a restaurant, la memòria del projecte els descriu com a uns tancaments plegables al voltant de l'arbre, seguint les traces del sostre i el terra, desplaçant-se per una guia, amb una vocació clara de ser un edifici obert. En la construcció de l'edifici, es va modificar el tipus de tancament, de plegable sobre guia a pivotant desmuntable. La raó més factible per aquest canvi seria la incapacitat de fer tancaments plegables sobre una guia corba. El sistema emprat, on cada mòdul de tancament havia de ser desmuntat a l'obrir l'edifici, i tornar a muntar al finalitzar l'activitat al final del dia (per seguretat i higiene), no resultava gens funcional pels concessionaris de l'edifici. Durant el transcurs del temps, els concessionaris van desmuntar el conjunt de tancaments (que actualment no se sap on es troben), i els van substituir per uns tancaments tipus ballesta, per tal de poder-lo tancar quan l'equipament no està en funcionament, que destaquen negativament a l'estètica del conjunt de l'edifici.

Colors edifici original.

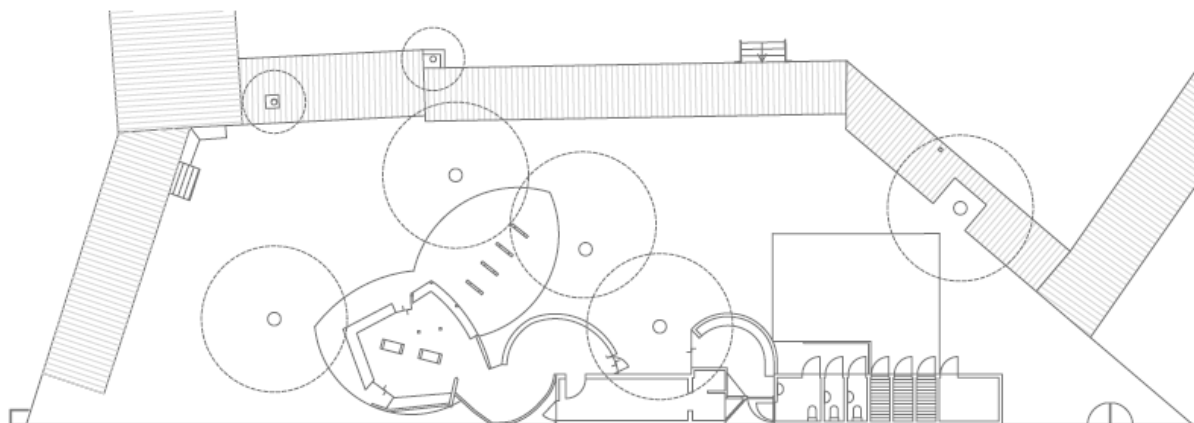
Els colors de l'edifici original separava el volum del mur (vestidors, serveis i magatzem) i el volum orgànic (restaurant, bar i cuina). El volum del mur estava pintat per un color de les tonalitats ocre, mentre que el volum orgànic estava pintat de color blau, coberta inclosa. Es suposa que el color del mur es vol relacionar amb el sauló del passeig peatonal, mentre que la zona orgànica es vol relacionar amb l'estany.

Els elements metàl·lics de la tanca són pintats blaus i tenen permeabilitat visual, mentre que els elements d'obra de la tanca són pintats ocre, i són opacs. Hi ha rajola ceràmica aplacada al mur.



MD.1.3 DESCRIPCIÓ DE L'EDIFICI EXISTENT (ANY 2017)

Durant els anys d'ús, l'edifici ha sofert modificacions, eliminat-se els tancaments dels cossos del bar i restaurant, canvis en el mobiliari interior, així com un desgast evident dels materials de coberta.



Estat actual de l'edifici (any 2017)

A continuació farem una descripció de les patologies i/o mancances que s'han detectat. Per tal de seguir un ordre les hem separat en tipus d'intervencions:

- Aigües pluvials i sanejament
- Condicionament de l'edifici
- Condicionament de l'exterior
- Condicionament de la tanca

Aigües pluvials i sanejament.

Dins de les patologies i/o mancances del conjunt, el més urgent i significatiu és que actualment l'edifici té problemes d'entrada d'aigües pluvials per diverses causes:

- L'edifici té un conjunt de goteres repartides en diferents punts (vidre de lluernaris trencat, zones on es plou, goteres, etc..)
- Entra aigua a nivell de paviment a conseqüència de que l'aigua del passeig té pendent cap a l'edifici.
- El sanejament general de l'edifici està obturat i no engoleix.
- L'edifici té una fossa sèptica de reduïdes dimensions que demana manteniment habitual per la seva poca capacitat.
- A l'espai exterior l'aigua s'estanca i dificulta la mobilitat.
- A l'espai de la cuina hi ha un conjunt d'obertures amb uns ampits de fusta que per la poca inclinació que tenen, l'aigua acaba entrant.
- A l'exterior, en la zona prèvia a l'accés als lavabos, a conseqüència de les pendents del paviment l'aigua queda estancada.

Condicionament de l'edifici.

Amb les visites efectuades i la documentació que hem pogut localitzar (fotografies històriques i plànols originals), a part de les mancances o defectes que s'han detectat, s'observa que les algunes de les zones que estaven dissenyades per utilitzar-les d'una manera concreta, ara tenen un ús completament diferent.

Pel que hem pogut deduir, l'edifici original tenia uns espais que estaven tancats, com són la zona de la barra i l'altre volum annexa de geometria i estructura semblant, que feia la funció de zona de restaurant.

Entre aquests dos volums més diàfans, hi ha un element a mode de caixa metàl·lica semitancada amb prestatges de vidre que feia la funció de mostrador de les ampolles de begudes de licors i copes. Aquest espai, estava destinat a fer de perímetre de l'arbre que havia d'estar a l'interior de l'edifici.

Els tancaments d'aquesta zona de l'edifici, com s'observen de les fotos històriques, estaven compostos per diferents marcs amb vidres de proporcions rectangulars allargades, seguint les corbes de les cobertes, els quals anaven fixats al terra i sostre amb pivots metàl·lics. D'aquest tancament, actualment només en queden com a record les peces encastades a terra que ajudaven a fixar-lo.

Zona bar (espai 01).

Actualment la zona de la barra és força diferent.

La barra del bar és totalment diferent, l'original era més petita i amb formes corbes, i l'actual és més gran i de línies rectes, suposem que per facilitar la col·locació d'un mobiliari més estàndard (neveres, congeladors, etc..).

L'espai inicial de mostrador per ampolles i copes ha estat eliminat i ara és una altra zona destinada a barra.

El tancament exterior amb panells de vidre actualment ha desaparegut i tot el volum està a l'intempèrie durant tot l'any. S'ha incorporat un parell de tancaments tipus ballesta, per tal de

poder-lo tancar quan l'equipament no està en funcionament, que destaquen negativament a l'estètica del conjunt de l'edifici.

En la zona que confronta amb el passeig s'han incorporat un conjunt de tancaments amb xapa metàl·lica per intentar tancar aquest volum i augmentar zones de lleixes i emmagatzematge.



Barra i tancaments metàl·lics actuals.

Zona taules i tamborets (espai 02)

L'altre volum destinat a taules i barra també està totalment canviat. Al igual que la barra, està totalment obert, i en una zona hi ha un biombo de fusta que intenta tancar visualment l'espai i s'utilitza com a magatzem exterior.



Zona cuina (espai 03)

Aquest espai, situat al tercer cos, també ha sofert modificacions executades pels diferents concessionaris.

El canvi més evident són les obertures que es van realitzar per ampliar la zona de barra, eliminant la cuina existent, i que posteriorment, un altre concessionari va a tornar a muntar sense seguir cap compliment de seguretat ni d'higiene.

Entenem que l'espai no compleix els requeriments necessaris per realitzar l'activitat que se li demana. No disposa de sistema d'extracció de fums, tot i tenir elements de planxa, fregidora, etc..., ni tampoc els paviments són els adequats.



Magatzem (espai 04)

Es troba en l'inici del volum que simbolitza el mur, annex a la cuina. Aquest espai disposa d'una porta connectada al passeig que s'utilitza bàsicament com a entrada de mercaderies.

Magatzem (espai 05)

El volum de l'altre magatzem (espai 05), per la distribució, geometria i algunes fotografies que hem trobat, feia la funció d'accés de punt d'informació, i a una petita guixeta de venda d'entrades dels espectacles o concerts en directe que s'hi realitzaven. Aquest cos té un volum que sobresurt del cos horitzontal, que feia la funció de lluernari amb una obertura circular que originalment estava oberta a d'intempèrie.

Actualment, l'equipament només té un punt d'entrada des del passeig, suposo que per facilitar el control d'accés, i per tant aquest entrada ha perdut tot el protagonisme i s'ha reciclat per magatzem.

Per adaptar-lo s'ha tapiat un lluernari que té amb una obertura practicable de fusta, totalment fora del context arquitectònic de l'edifici. També s'ha col·locat una porta de fusta, d'aparença provisional, a l'accés des de l'interior del recinte. Entre la porta d'accés exterior del passeig i l'edifici, hi havia un petit espai sense coberta que s'ha tapiat amb una fusta, de forma també provisional, alhora que la porta metàl·lica amb lames verticals també se li ha col·locat un tauler de fusta interior per tancar-lo de l'exterior.



Bany, vestidors i magatzem (espais 06, 07 i 08)

El volum de bany i vestidors manté la seva distribució original, únicament, el vestidor de l'extrem, que entenem que era de tipus adaptat, ara s'utilitza com a magatzem del concessionari.

A aquest volum, en la zona de bany, s'ha afegit una petita paret a mode de biombo, per ocultar visualment els lavabos des de la resta de l'espai exterior.

Colors edifici actual

Els colors de l'edifici actual no separen el volum del mur (vestidors, serveis i magatzem) i el volum orgànic (restaurant, bar i cuina), ja que el volum de la cuina té el color del mur. El volum mur i el volum orgànic on s'ubica la cuina són un color de les tonalitats ocre, mentre que la part del volum orgànic format per el restaurant i el bar està pintat de color blau, excepte la coberta que té la tonalitat del color ocre. La tanca té un color ocre les parts opaques i blaves les parts metàl·liques. La fusta és de color natural i la rajola aplacada es manté. Hi ha diferents zones amb la pintura deteriorada.

Els colors de l'edifici actual es mantenen respecte l'edifici original, però el volum de la cuina i les cobertes dels volums orgànics han canviat de color, passant del color blau al ocre.

Condicionament exterior.

A l'espai exterior, trobem dues zones diferenciades. Una seria la zona de tarima que confronta amb l'estany i que està a un nivell superior, i l'altre zona és la que quedaria entre aquesta tarima i l'edifici. Aquesta segona zona estava dissenyada amb paviment de sauló i formigó, la qual per motius d'estancament d'aigua, s'han habilitat algunes zones amb tarima a un nivell intermedi, entre el sauló i la tarima vora estany, per tal de que els usuaris puguin circular evitant l'aigua que s'estanca.



L'aigua s'estanca tant en l'interior de la terrassa com en el passeig Vora Estany

En general l'espai es veu força atapeït de mobiliari de diferents tipologies.

El sistema d'il·luminació exterior està situat en arbres, on les connexions amb cables són en molts casos de tipus aeri.

La zona sud de tarima que penetra a l'estany, té un conjunt d'endolls que no compleixen cap normativa i que s'haurien d'anular pel perill evident que representen al estar tan a prop de l'aigua, sense que aquests estiguin dissenyats per aquest us.

També s'aprecien un conjunt de para-sols que estan recolzats sobre la tarima de fusta. Per les dimensions i tipus de peu de que disposen (no estan fixats, només recolzats), poden representar cert perill en períodes de vent.

Condicionament de la tanca.

La tanca que separa la zona del banys vells i el passeig de l'estany, actualment es bastant semblant a la tanca de l'edifici original, i simplement s'ha eliminat un barret metàl·lic sobre l'accés, per tal de ampliar-la.

La tanca està formada per tres elements principals, els edificis existents, zones de xapa metàl·lica perforada i zones de rastells de fusta, que es van intercalant. . La tanca té un color ocre les parts opaques i blaves les parts metàl·liques. La fusta és de color natural i la rajola aplacada es manté. Hi ha diferents zones amb la pintura deteriorada .

La tanca incorpora un escrit "BAR – BANY– BANYS VELLS – BANYOLES" que està executat en platines d'acer, que al mateix temps són l'estructura de la tanca.

El pla especial de protecció, ordenació i restauració de l'entorn immediat de l'estany de Banyoles (PEPOR) indica que qualsevol reforma que es porti a terme al banys vells, caldrà reduir la opacitat de la tanca.



MD.1.4 ACCESSIBILITAT A LA FINCA

L'accessibilitat als Banys Vells es produeix des del passeig Lluís Maria Vidal nº25. Les condicions dels vials i l'entorn permet desenvolupar les obres plantejades.

MD.2 DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

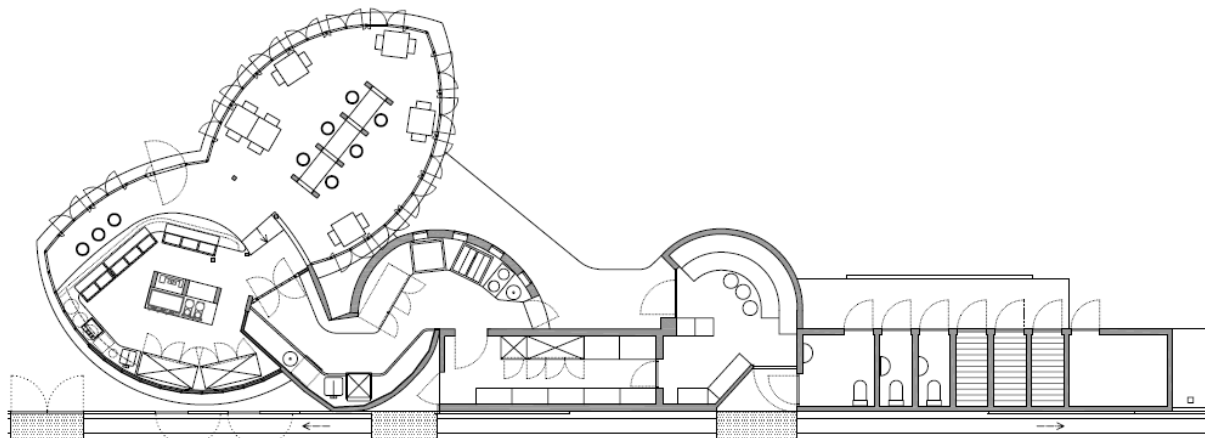
MD.2.1 DESCRIPCIÓ GENERAL DEL PROJECTE I DELS ESPAIS EXTERIORS ADSCRITS.

Aquest projecte de rehabilitació de l'edifici i dels exteriors del Banys Vells, té per objecte recuperar les essències del projecte original, solucionant-li les deficiències detectades a l'edifici i a l'entorn.

- De l'edifici original, els elements més destacables que s'han transformat són:
 - La zona destinada a restaurant, s'utilitza com a magatzem i espai pels futbolins.
 - Els tancaments de la zona de bar i de la zona del restaurant ho hi són.
 - La barra del bar no és l'original, ocupant tot l'espai del bar, sense zona per a clients.
 - S'han modificat i realitzat noves obertures al cos on s'ubica la cuina.
 - S'han modificat obertures en el cos on estava ubicat el punt d'informació.
 - S'han modificat els colors de l'edifici original.
 - S'ha modificat la tanca exterior.
- Deficiències detectades en el seu funcionament de l'edifici original:
 - Zona de barra era petita.
 - Zona de cuina era petita.
 - Zona de magatzem era petita.
- Patologies detectades en l'edifici actual:
 - Entrada d'aigües pluvials en l'edifici.
 - Deficient sistema de sanejament.
 - Deficiències en el sistema elèctric.
- Patologies detectades en els espais exteriors:
 - Embassament d'aigües pluvials en els espais exteriors.
 - Manteniment dels paviments existents (fusta i sauló).
 - Il·luminació exterior deficient.
- Condicionament de la tanca:
 - Reduir la opacitat (prescripció del PEPOR)

El projecte total de rehabilitació proposa:

- Recuperar la zonificació l'edifici original. El volum més a prop de l'estany es tornarà a destinar a menjador del restaurant. La resta d'espais es mantindrà al seu ús, però la circulació interior es modifica per ser pràctica, i poder tancar i ampliar la cuina. La barra és més gran, però deixant un espai per la zona de clients. El magatzem s'amplia ocupant l'espai sense ús on estava al punt d'informació.
- Recuperar el perímetre dels tancaments de l'edifici original, en els cossos del bar i del restaurant. Els tancaments proposats segueixen l'estètica de l'edifici original, amb un especejament interior no ortogonal, amb la voluntat de mimetisme amb l'arbrat de la zona. Recuperar i adequar tancaments en la zona de la cuina i del magatzem nou (antic punt d'informació).
- Recuperar els colors originals de l'edifici.
- Solucionar el conjunt de patologies que actualment té l'edifici.
- Adequar els espai exteriors, mantenint la zonificació existent entre el sauló i el paviment de rastells de fusta.
- Adequar la tanca per tal que sigui menys opaca.

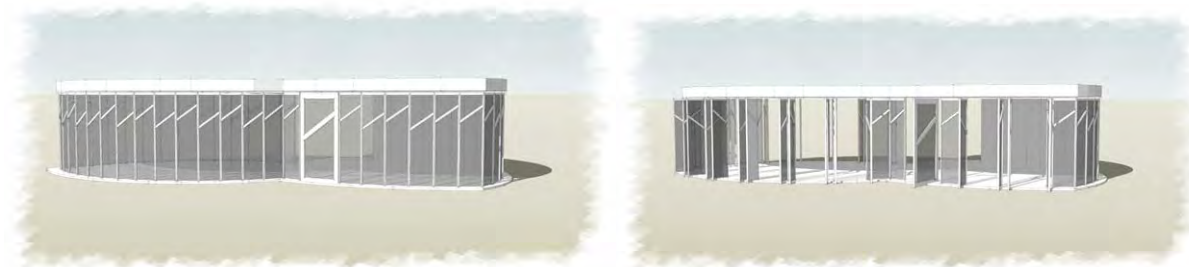


Proposta de rehabilitació edifici Banyes Vells.

Tal com es pot observar en la planta proposta, es recupera la zona de restaurant, tal com era el projecte original. El cos on s'ubica la barra, manté el seu us original, ampliant-se la zona de barra però mantenint l'espai pels clients. La barra projectada, no segueix el perímetre de l'original, però sí que manté unes formes arrodonides, i permet augmentar l'emmagatzematge de neveres, que és imprescindible. En la zona de cuina es diferencien dos àmbits, zona de neteja i zona de cocció que es troben separades per la zona de circulació. El disseny respon a una qüestió higiènica. El magatzem existent s'amplia per usar l'espai sense ús de l'antic punt d'informació. La resta de l'edifici no té cap variació en el seu ús.

La barra es preveu amb acabat de fusta, tant el taulell com el frontal. El frontal serà llistons verticals per seguir la forma corba, com l'original.

Es recuperen als tancaments de la zona del bar i restaurant, seguint la disposició de l'edifici original, per tal de millorar el confort, la higiene i la seguretat en front el vandalisme. La proposta de tancament és seguir el disseny històric, un espequejament no ortogonal, que recordava el moviment del rem, que es puguin obrir per gaudir de l'exterior.



Detall de fusteria tancada i fusteria oberta.

La solució optada es base en seguir el disseny del mòdul original, que es repetia al llarg de la façana. Aquests mòduls són pivotants, permeten que l'edifici s'obri a l'exterior.

L'elecció del sistema pivotant es base en la voluntat de disminuir la perfil·leria, i a més dóna l'avantatge que quan esta obert, el conjunt de mòduls genera un ritme.

El material de perfil·leria utilitzat són perfils d'acer, que permet tenir un gruix mínim de perfil·leria.

La zona de tancament del bar adjacent a la tanca és opaca per tal d'ampliar la superfície d'emmagatzament. Aquesta decisió no afecte a la transparència o lleugeresa de l'edifici respecte l'edifici original, doncs es donava una successió de plans (tanca, tancament cos restaurant, estructura de pilars de fusta laminada del cos del bar i del cos del restaurant) que es perdia la transparència d'aquesta part.

En el cos on s'ubica la cuina es proposa adequar les obertures actuals, executades per un concessionari, a un disseny que s'ajusti més a l'estètica del conjunt. Es proposa unes obertures circular tipus ulls de bou per dues raons, perquè aquest cos originalment hi anaven ubicats els serveis (obertura petita), i perquè aquesta tipologia d'obertura es troba en el cos on estava ubicat el punt d'informació. Aquesta elecció de geometria circular s'ajusta per un cos que té un tancament corb i desplomat, facilitant les entregues, i per tant, simplificant la lectura del cos.

El cos on s'ubica l'ampliació del magatzem, en l'antic punt de informació, hi ha una obertura circular que un concessionari hi va posar una fusteria quadrada. Es proposa posar-hi una fusteria circular que s'adapti a la geometria de l'edifici.



Es proposa recuperar els colors originals de l'edifici. Els colors de l'edifici original separava el volum del mur (vestidors, serveis i magatzem) i el volum orgànic (restaurant, bar i cuina). El volum del mur es pintarà de color ocre (NCS S1515-Y10R), mentre que el volum orgànic es pintarà de color blau, coberta inclosa (NCS 4030-B30G). Els elements metàl·lics de la tanca també es pintaran de color blau (NCS 4030-B30G).

En la terrassa exterior es recuperen els paviments originals, tarima de fusta per trobar-se amb l'estany, i zona de sauló entre la tarima de fusta i l'edifici. Amb aquesta actuació es naturalitza al lloc i s'homogeneïtza l'espai, eliminant els diferents trams de paviment de formigó. En la zona del paviment de sauló es col·locaran un drenatges soterrats per evitar basses. S'arrancarà la soca de un arbre mort (tarima fusta de zona de bany) i es plantarà un arbre jove, però fora la tarima de fusta. La dutxa de la tarima de fusta es desplaçarà fins a la zona de dutxes, al costat del mur. Aquest espai es desmuntarà la instal·lació d'il·luminació existent que es troba suportada pels arbres. Es proposa situar cinc bàculs de mitja alçada 3,5 m (no superen l'alçada màxima de l'edifici existent) amb dos focus cadascú, en la zona de sauló, i es col·locaran balises al paviment de fusta per il·luminar els canvis de desnivell que hi ha en la tarima.

La tanca que separa els banys vells del passeig de l'estany es modifica seguint les prescripcions de PEPOR per tal de reduir-ne l'opacitat. La solució adoptada consisteix en no modificar l'esquelet de la tanca, que serveix per generar les lletres "BANYS VELS", però canviant el grau d'opacitat de la xapa metàl·lica perforada existent així com el grau d'opacitat dels rastells de fusta existents, que són els elements que serveixen de plafons per ocupar els espais de l'esquelet de la tanca. Es proposa una xapa metàl·lica que mantingui el forat, 20 mm de costat, però reduint la separació entre eixos de forats de 40 mm a 27 mm; i els rastells de fusta passaran de tenir una amplada de 10 cm a 5 cm amb els cantos aixamfranats. La proposta manté l'aspecte original però reduint la opacitat del conjunt.

La resta d'actuacions, que fan referència a les aigües pluvials i sanejament, a la condicionament de l'edifici, i al condicionament de l'exterior, tenen l'objectiu de manteniment de l'edifici. No suposa cap canvi estètic o d'ús.

MD.2.2 DESCRIPCIÓ DE LES ACTUACIONS A REALITZAR.

Les actuacions a realitzar es separen en dos grups, una fa referència a l'edifici i l'altre a l'exterior.

MD.2.2.1 CONDICIONAMENT EDIFICI

TANCAMENTS, COBERTA I PAVIMENTS INTERIORS

Tancaments.

Els tancaments primaris de l'edifici tenen deficiències, sobretot els tancaments del cos de la cuina. L'espai de la cuina actual té una zona de barra amb unes obertures, amb uns tancaments metàl·lics, que tenen uns ampits de fusta. Aquesta zona quan plou hi entra aigua. La causa és que aquestes obertures no tenen un tancament hermètic, alhora que els ampits de fusta tenen l'inclinació cap a l'interior o molt poca, això provoca que quan plou entra l'aigua. També hem vist que en general la cuina té unes mancances importants per a poder-hi desenvolupar correctament el seu ús. Les superfícies haurien de ser fàcilment netejables i sense racons. Manca un sistema d'extracció per a la zona de coccio.

Es evident que l'espai actual no està adaptat a les necessitats funcionals ni sanitàries exigibles per aquests tipus d'espais.

Per tot això, proposem de replantejar la totalitat de la cuina dotant-la de tots els elements necessaris perquè si pugui desenvolupar les seves funcions d'acord amb el seu ús. Redissenyar la zona de cuina i rentat, per això primerament proposem de tancar les obertures de la façana, que actualment no s'utilitzen, per augmentar l'espai d'emmagatzematge necessari (prestatges, grill, etc...), alhora que la il·luminació zenital per lluernari actual és del tot suficient. Aquestes es realitzarien amb una xapa metàl·lica seguint el volum exterior de l'edifici.

Els tancaments originals estan formats per una xapa exterior i una estructura metàl·lica, on es recolzen els diferents mobles de cuina. La fase 1 proposa completar els tancaments existents amb un trasdossat interior, que permetrà, tant el pas d'instal·lacions, com un acabat superficial apte pel seu ús. En la zona de la l'acabat serà rajola ceràmica fins a una alçada de 1,50 m.

Es realitzarà un tram de 5 m de tancament nou a la zona de la barra. Seguirà els mateixos criteris establerts en el cos de la cuina. Estarà format per una estructura metàl·lica vertical, que en la part exterior es finalitzarà amb una xapa metàl·lica pintada i la part interior amb un planxa de guix hidròfug.

La distribució interior s'executarà amb envans d'estructura metàl·lica i trasdossats amb plaques de guix hidròfug. En la zona de cuina hi ha dos trams de fals sostre que seguirà al mateix criteris constructius que els envans interiors, trasdossat amb estructura metàl·lica i acabat amb plaques de guix hidròfug.

En general l'edifici s'hauria de pintar totalment, per que proposem de recuperar la cromatografia i paleta de colors originals. Elements de fusta natural, acer lacat en color blau (NCS 4030-B30G), elements d'obra color ocre (NCS S1515-Y10R).

Coberta.

L'edifici té una part on la coberta es de xapa metàl·lica, una altra acabada amb rajola ceràmica.

La zona de coberta ceràmica (vestidors, et...) s'observa que s'ha fet una reparació a través de col·locar una làmina impermeable auto protegida amb acabat mineral de color vermell, amb un remat perimetral a través d'un perfil tipus "L" d'acer galvanitzat i pinta color ocre (NCS S1515-Y10R).

La coberta metàl·lica es molt senzilla, bàsicament son planxes metàl·liques que estan soldades entre elles, generant els diferents plans de la coberta i aquesta no disposa de cap tipus d'aïllament tèrmic.

Els plans de coberta horitzontals tenen una pendent molt petita i en alguns punts l'aigua queda estancada, això genera petites basses d'aigua de pluja i també de condensació, el que provoca el deteriorament més ràpid de la pintura de protecció. En general les unions de les planxes es veuen en bon estat, i les planxes també. Únicament en els punts on l'aigua queda estancada la pintura comença a presentar un estat de deteriorament avançat que pot provocar el deteriorament de la planxa. L'edifici té tres lluernaris (espai 01, 02 i 03), compostos de diferents vidres amb perfils

metàl·lics entre ells. Un d'aquests lluernaris (espai 03) té un vidre que està fissurat per on entra aigua.

En aquesta fase es realitzarà una neteja de la coberta metàl·lica i es tornarà a pintar. Es repassaran els segellats entre els diferents plans metàl·lics. Substituir el tros de vidre malmès per un altre de les mateixes característiques (laminat transparent, forma arrodonida, etc....). S'haurà de treure una plantilla per tal d'assegurar que el nou encaixi amb l'actual, i realitzar un segellat perimetral amb materials adequats al suport i entregues.

En general l'edifici s'hauria de pintar totalment, per que proposem de recuperar la cromatografia i paleta de colors originals. Elements de fusta natural, acer lacat en color blau (NCS 4030-B30G), elements d'obra color ocre (NCS S1515-Y10R).

Paviments interiors.

El paviment no és apropiat des d'un punt de vista sanitari. El paviment original de formigó desactivat, en reformes posteriors, per tal d'impermeabilitzar el paviment se li va aplicar una tipus de pintura, la qual al llarg del temps s'ha anat degradant. Aquest tipus de pintura no és una bona solució amb paviment on hi ha un trànsit elevat, donat que té una resistència a la fricció molt baixa, el qual provoca que s'hi hagi de fer un manteniment elevat.

El projecte proposa fer un paviment continu multicapa de resines en la zona de la barra, cuina i magatzem. En la zona destinades a clients es realitzarà un polit del paviment de terratzo existent.

TANCAMENTS PRACTICABLES I MOBILIARI

Tancaments practicables.

Actualment, la zona de la barra (i per connexió, la zona de la cuina) està totalment obert a les inclemències del temps (vent, humitat, insectes, animals, etc..), el qual proposa diferents inconvenients a nivell de manteniment i neteja molt evidents i perjudicials per l'equipament.

En aquest moment l'edifici té uns tancaments tipus ballesa que únicament fan la funció de tancar l'equipament a nivell de seguretat quan aquest no està obert.

Originalment, com ja hem descrit anteriorment, aquest edifici estava tancat, i per tant pensem que seria oportú recuperar aquest tancament per solucionar els problemes exposats.

El projecte proposa tornar a tancar de l'exterior les zones de la barra i restaurant. Això ajudaria a crear una zona de recés als usuaris de l'equipament i per tant milloraria el seu ús. El tancament es situaria linealment seguint els extrems del volum, com era originalment.

S'eliminarien els tancaments tipus ballesa, i es dissenya la zona de barra controlant les distàncies entre aquesta i el nou tancament perquè siguin suficients per les seves necessitats.

El tancament serà format per la repetició de un mòdul de marcs metàl·lics i vidre, seguint les formes originals de franges verticals i un especejament no ortogonal. En les zones on hi han els accessos a l'edifici es modifica el mòdul de tancament, passant a amb una amplada superior, per tenir un pas adequat, i a un canvi de material, fusta, per facilitar-ne la localització.

Mobiliari.

La barra actual està formada per diferents elements que no tenen cap estètica comuna, i no permet modificar-la per ajustar-se a la nova distribució. Es procedirà a desmuntar.

Es proposa un moble de barra nou que s'ajusti a la distribució proposada, i amb unes línies corbes com l'original, permeten la situació d'electrodomèstics a la barra millorant la funcionalitat del conjunt. La barra es preveu amb acabat de fusta, tant el taulell com el frontal, com l'original. El frontal serà llistons verticals per seguir la forma corba, com l'original.

Zona vestidors i banys.

En la zona d'accés al banys hi ha un tancament tipus biombo en forma de "L". Aquest biombo només protegeix la zona dels banys i no la zona de vestidors. Aquest espai també serveix d'espera quan

estan ocupats els banys. Alhora el paviment no està dissenyat (pendents i desaigües) per recollir l'aigua de pluja.

Es proposa modificar el biombo existent, i augmentar-lo per un que protegeixi la zona de banys i la zona de vestidors. Aquest serà de tipus metàl·lic, similar a la tanca amb el passeig.

El paviment interior dels banys, originalment l'edifici té un paviment de formigó desactivat. Es reformes posteriors, per tal d'impermeabilitzar el paviment se li va aplicar una tipus de pintura, la qual al llarg del temps s'ha anat degradant.

Aquest tipus de pintura no és una bona solució amb paviment on hi ha un trànsit elevat, donat que té una resistència a la fricció molt baixa, el qual provoca que s'hi hagi de fer un manteniment elevat.

Es proposa col·locar un tipus de paviment de rajoles apropiat.

La zona de vestidors hi ha un conjunt de tarimes de fusta flotants sobre un paviment de formigó. Part d'aquestes tarimes estan malmeses.

El grau d'humitat de la zona es força elevat, el que provoca que aquests elements de fusta s'han de mantenir amb una freqüència més elevada.

Es proposa substituir les peces malmeses per altres de característiques equivalents.

Es realitzarà un repàs del sistema d'il·luminació de lavabos i vestidors, ja que actualment el sistema d'il·luminació d'aquestes zones és molt deficitari.

Es proposa substituir per nous elements més apropiats als espais i més eficients tipus led.

Respecte els acabats de pintura, en general, la zona està en mal estat per d'incidència de l'aigua.

Es proposa de fer un repàs general de pintura de parets i sostres a tot l'equipament mantenint el criteri de colors de l'edifici original, color ocre (NCS S1515-Y10R).

INSTAL·LACIONS.

Les instal·lacions es separen en els següents apartats:

- Sanejament i drenatges.
- Fontaneria.
- Electricitat i il·luminació.
- Telecomunicacions i senyals dèbils.
- Gas.
- Climatització.

Sanejament i drenatges.

Els sanejament actual de l'edifici, en la zona de barra i cuina, no funciona correctament. La bonera de la zona de la cuina està obturada i es concessionari es queixa que la pica i el rentaplats no desaigüen correctament.

També hi ha problemes d'embossos, no poden connectar el desaigua ni la cafetera ni altres aparells (màquina de begudes, neveres, etc...). Aquesta xarxa arriba a una fosa sèptica amb dos basos que es comuniquen per decantació. En un primer vas es dipositen els residus més sòlids, i l'altre vas, per decantació, van a parar els residus més líquids. D'aquest segon vas hi ha una petita canonada, que per les característiques de la xarxa municipal té poca pendent, i que connecta amb xarxa general del municipi.

Aquest sistema, pel poc volum respecte el seu ús en l'edifici, necessita d'un control i buidatge habitual.

El projecte proposa construir una nova xarxa de sanejament a la zona de la barra i la cuina que s'adapti a la nova distribució. Aquesta xarxa es connectarà al clavegueró existent a la zona de la cuina.

El projecte proposa un sistema alternatiu tipus bomba, ja que un dels problemes es la poca pendent que disposa el sistema, i per tant per pendents semblaria més costós el refer la xarxa que no pas aquest sistema.

Es col·locarà una sistema de bombeig amb doble bomba dimensionat per un local comercial tipus SANICUBIC 2 CLASSIC.

Es preveu, anular la fossa sèptica existent. A l'interior del recinte de l'equipament, al costat de l'edifici en el seu extrem nord, es realitzarà una fosa registrable on col·locar aquest nou sistema. Els tubs de sanejament s'hauran de modificar en el seu tram final per adaptar-los al nou sistema i es durà una línia elèctrica individual des del quadre elèctric.

El drenatge de l'edifici és inexistent. A l'edifici li entra l'aigua provinent del sauló del Passeig. La pendent del passeig, i el fet que no es recull, provoca que tota l'aigua del tram amb que confronta entri a l'interior de l'edifici. Un factor que determina el disseny és el gran nombre de fulles que s'acumulen.

Fontaneria.

La xarxa d'aigua de l'edifici només és d'aigua freda, i en la zona de la cuina de la barra segueix la distribució del mobles actuals.

El projecte proposa desmuntar la xarxa aigua freda de la zona de la cuina i la barra, i fer una nova instal·lació que s'adapti a la nova distribució. Aquesta nova xarxa incorporarà el circuit d'aigua calenta sanitària, que es produirà en un escalfador, que no s'instal·la en aquesta fase.

Electricitat i il·luminació.

A l'estiu salten els diferencials sovint. Els factors d'aquest problema podrien estar en l'entrada d'aigua a l'edifici o que el consum supera la potència contractada. També hi ha alguns mecanismes elèctrics es troben en mal estat.

El projecte proposa l'adequació d'instal·lació elèctrica interior segons esquema de projecte i normativa vigent. S'inclouen caixes de derivació, accessoris, petit material, desmuntatge de circuits, mecanismes i accessoris obsolets, connexió a quadre existent i demés elements per deixar la partida acabada.

En la zona de la barra es col·locarà uns downlights de leds, i en la zona de cuina i magatzem l'il·luminaran amb tubs fluorescents estancs.

Telecomunicacions i senyals dèbils.

Es desmuntarà els sistema de telecomunicacions existent.

El projecte proposa instal·lar un nou sistema de telecomunicacions que s'ajusti a la nova distribució, i estarà format per presa de senyal de veu i dades, de tipus universal, amb connector RJ45 simple categoria 6 U/FTP, i amb caixa per a mecanismes, instal·lada. També incorpora armari metàl·lic mural per a sistemes de transmissió de veu, dades i imatge,

Gas.

El projecte proposa generar una instal·lació de gas per alimentar la zona de cocció. Les bombones de gas estan situades al magatzem. La instal·lació és de tub de coure R250 (semidur) de 16 mm de diàmetre nominal, d'1 mm de gruix, segons la norma UNE-EN 1057, soldat per capil·laritat, amb grau de dificultat mitjà i col·locat superficialment.

Climatització.

El projecte proposa la col·lació de una pre-instal·lació per una bomba de calor. La unitat interior es situarà en el fals sostre i donarà servei a la zona destinada als clients. Es preveu tub de fred aïllat, desguàs de condensats i alimentació elèctrica.

MD.2.2.2 CONDICIONAMENT EXTERIORS

En els espais exteriors s'haurien de reordenar amb establint un conjunt de criteris.

Primerament s'hauria d'establir l'ocupació real màxima d'aquest espai, en quan a zones de taules i cadires i zona de bany a l'estiu. A partir d'aquí establir quin tipus de mobiliari (dimensions, materials, colors, textures, etc....) s'hauria d'utilitzar i quines zones.

En referència als para-sols que actualment no estan fixats, s'haurien de buscar la situació idònia i buscar un tipus de fixació apropiada per evitar situacions de risc en períodes de vent. Això aniria acord amb el dimensionar l'ocupació de la zona, el tipus de mobiliari i per tant la situació amb ancoratges més sòlids de fixació d'aquests para-sols.

PAVIMENTS EXTERIORS

Paviment tarima de fusta existent

Al ser un element de fusta, i haver-hi un grau d'humitat tant elevat, hi ha alguns punts de la tarima exterior que s'han "podrit".

També hi ha alguna zona de tarima que s'haurà de refer de nou.

Es proposa substituir els elements malmesos per altres de les mateixes característiques.

Paviment de formigó existent

Hi ha tres zones de paviment de formigó separades per sauló.

La primera zona es troba en l'entrada. Aquest paviment no té pendents de desaigua, i quan plou genera una bassa. La segona zona està situada entre el cos més a prop de l'estany i la tarima de fusta. Aquest paviment no forma part del projecte original. La tercera zona es troba davant la zona de banys i vestidors. Aquest paviment no forma part del projecte original.

Es proposa reduir la zona de paviment de formigó, ampliant la zona de sauló, per tal de naturalitzar la terrassa. S'elimina el paviment de la zona d'entrada, i així es soluciona el tema de bassa d'aigua, s'elimina el paviment de la segona zona, i es redueix el paviment de la tercera zona, limitant-se entre el biombo i l'edifici de banys i vestuaris. Es genera una petita zona de paviment entre el magatzem i d'edifici per qüestions d'higiene i funcionalitat.

Paviment de sauló existent

Quan plou, l'aigua queda estancada en diferents punts de la terrassa exterior.

Hi ha un problema de nivells, no drena ni evacua a cap punt de recollida ni cap a l'estany.

Actualment el concessionari ha col·locat diferents paviments de tarima de fusta que no estan al mateix nivell que els originals que confronten amb l'estany, per tal d'eleva-se el suficient per evitar les basses que es produeixen.

Es proposa reformular les pendents de sauló, realitzar sobreexidors de l'aigua de pluja cap a l'estany o punts que estigui connectats amb l'estany. També es preveu realitzar una rasa central amb un tub de drenatge connectat a l'estany pels seus dos extrems per evacuar amb més rapidesa l'aigua que es pugui estancar.

ARBRAT I ZONA DE DUTXA EXTERIOR

Arbrat exterior.

Actualment en la zona on està ubicada la tarima de fusta annexa a l'estany hi ha tres arbres, dos estan molt mal podats i el tercer l'Ajuntament el va talar per motius de seguretat, però es va deixar la soca. De la soca surten nous brots, i les arrels d'aquesta han fet malbé part de la tarima.

Es proposa d'eliminar la soca i arrels del pollancre, reposar la part de tarima malmesa, plantar un arbre de la mateixa espècie adjacent al que s'ha mort (fora de la tarima), i podar de manera adequada els dos arbres existents.

Dutxa exterior.

Actualment la situació de la dutxa en la zona de tarima més propera al l'estany està molt mal ubicada. Alhora, tot i que no es pot fer, alguns banyistes utilitzen sabó, el quan per proximitat va a parar a l'estany. La tarima on està ubicada també està en molt mal estat per el continu d'aigua.

Es proposa de desplaçar la dutxa a una zona propera a l'extrem nord dels vestidors (lateral del mur del magatzem), sobre una superfície adient i amb un desaigua connectat a la xarxa de sanejament de l'equipament.

Es realitzarà una rasa per encastar tub d'abastament d'aigua (es col·locarà una clau de pas interior per sectoritzar la dutxa) i una altre per tub de sanejament connectat a la xarxa de sanejament. També es realitzarà plataforma de 1,80x1,80 amb paviment antilliscant sobre base de formigó en massa. Es re aprofitarà la dutxa existent d'acer inoxidable.

ENLLUMENAT EXTERIOR

Actualment hi ha un conjunt de focus que estan subjectats a diferents elements de l'edifici o arbres per tal d'obtenir un nivell d'il·luminació òptim per l'activitat. Aquests s'han col·locat de forma aleatòria i en punts que es consideren no adients, com són arbres.

S'hauria de replantejar el sistema d'enllumenat exterior i electricitat acord amb les característiques de l'entorn i l'arquitectura de l'edifici.

Proposem d'il·luminar amb balises baixes les plataformes contigües a l'estany, la zona intermitja entre la plataforma i l'edifici amb un conjunt de columnes i focus repartits.

S'hauria de realitzar un estudi lumínic per garantir un nivell d'il·luminació òptim respectant les normatives sectorials al respecte.

Es desmuntaran els focus existents i també s'eliminarà el cablejat aeri existent.

CONDICIONAMENT DE LA TANCA

La tanca actual, tal com s'especifica en el pla especial de protecció, ordenació i restauració de l'entorn immediat de l'estany de Banyoles (PEPOR), s'ha de reduir la opacitat d'aquesta.

La solució proposada vol mantenir el caràcter de la tanca, i per aquest motiu, no es modificarà l'especejament de la tanca, ni els materials en què està formada, ni amb el text incorporat, sinó que simplement s'opta per modificar les característiques dels materials (grau d'opacitat) que omplen els diferents espais de la tanca.

Zona xapa metàl·lica perforada.

La xapa metàl·lica perforada que forma part de la tanca té un tipus de forat quadrat de 20 mm de costat, i separats 40 mm entre centres. El coeficient de perforació és del 25%. Aquest grau de perforació es considera insuficient.

Es proposa col·locar un tipus de xapa metàl·lica perforada que mantingui la mateixa grandària i geometria del perforat (quadrat de 20 mm de costat) amb un coeficient de perforació del 54%, augmentant més del doble respecte l'actual. La xapa metàl·lica perforada que es proposa per la tanca té un tipus de forat quadrat de 20 mm de costat, i separats 27 mm entre centres.

Zona rastells de fusta.

Els rastells de fusta que forma part de la tanca tenen una amplada de 10 cm i es troben separats 8 cm entre rastell i rastell. El coeficient de perforació (espai transparent) és del 44%. Aquest grau de perforació es considera insuficient. A més cal tenir en compte el gruix de la fusta (2 cm), que quan no és mira frontalment la tanca, encara s'accentua més la sensació de opacitat.

Es proposa, per tal de reduir la sensació d'opacitat, però a la vegada, que la tanca compleixi la seva funció de protecció, es proposa mantenir l'espai entre rastells de fusta (8 cm) i reduir el gruix de fusta de 10 cm a 5 cm. El coeficient de perforació (espai transparent) augmenta fins al 55%. També es proposa aixamfrantar les arestes, per tal que, quan la visió de la tanca no sigui frontal, augmenti la sensació de transparència.

Zona d'entrada d'aigua no coberta

Hi ha un punt entre els tres volums (espai 01, 02 i 03) que està descobert. Quan plou, a conseqüència de les pendents de les cobertes i lluernaris, entra certa quantitat d'aigua l'aigua de pluja que va a parta al paviment de grava que no engoleix i s'escampa.

La zona on cau l'aigua no té prou drenatge per absorbir l'aigua i per tant acaba rebassant al espai que confronta.

Per les característiques de l'arquitectura de l'edifici, no es va dissenyar que aquest espai fos cobert. Es proposa de col·locar un embornal a nivell de paviment i connectar-lo al sistema de drenatge previst de la zona de sauló.

Acumulació aigua zona sauló

Quan plou, l'aigua queda estancada en diferents punts de la terrassa exterior.

Hi ha un problema de nivells, no drena ni evacua a cap punt de recollida ni cap a l'estany.

Actualment el concessionari ha col·locat diferents paviments de tarima de fusta que no estan al mateix nivell que els originals que confronten amb l'estany, per tal d'eleva-se el suficient per evitar les basses que es produeixen. També en les zones de paviment de formigó, que no tenen ni desaigua ni pendents s'acumula l'aigua de pluja generant basses.

En els punts on hi ha sauló, per eliminar l'aigua, s'ha de fer manualment a través d'un sistema de basos comunicants.

Pensem que gran part de l'aigua que s'acumula prové del passeig, per tant si s'elimina l'entrada d'aquesta aigua, s'eliminarà gran part del problema, tot i així les pendents actuals del sauló fan que es generis basses.

Es proposa reformular les pendents de sauló, realitzar sobreexidors de l'aigua de pluja cap a l'estany o punts que estigui connectats amb l'estany. També es preveu realitzar una rasa central amb un tub de drenatge connectat a l'estany pels seus dos extrems per evacuar amb més rapidesa l'aigua que es pugui estancar. S'eliminaran les zones de paviment de formigó.

MD.2.3 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

La zona dels banys vells té la classificació de sòl urbà consolidat, i la qualificació de sistema de l'Estany (clau S.E), i ve regulat per l'art. 42 del TRPGOU de Banyoles.

- El projecte presentat compleix les determinacions de l'art. 42.

Els banys vells es troben dins l'ÀMBIT DE **JARDÍ HISTÒRIC (B.C.I.N)** (plànol O-10 ÀMBIT BCIN /JARDÍ HISTÒRIC 1996), segons el **Pla Especial de Protecció, Ordenació i restauració de l'entorn immediat de l'estany de Banyoles** (PEPOR) (aprobat per la Comissió d'urbanisme de Girona el 22 de novembre de 2016).

Els banys vells es troben en al SECTOR PASSEIG (art. 24 PEPOR, plànol O.1) , i ve regulat des de l'art. 39 fins al 41 del PEPOR. L'art. 40, en l'apartat que parla dels banys vells, regula que no es podrà augmentar la superfície d'ocupació, i que qualsevol reforma que s'hi porti a terme caldrà reduir la opacitat de la tanca.

- El projecte presentat compleix les determinacions de l'art. 40 del PEPOR, perquè no augmenta la ocupació i proposa reduir la opacitat de la tanca.

Els banys vells també es troben dins l'àmbit **P.E.I.N. Pla Especial d'interés Natural**. (Pla especial de delimitació definitiva de l'espai PEIN de l'Estany de Banyoles aprovat definitivament el 30 de novembre de 2004)

MD.2.4 RELACIÓ DE SUPERFÍCIES ÚTILS I CONSTRUÏDES.

QUADRE SUPERFÍCIES

Superfícies construïdes habitatge:

Interior 139.00 m²

Exterior (50%) 0.00 m²

Total : 139.00 m²

Superfícies útils interiors:

01 – Zona clients (barra i taules) 39.75 m²

02 – Barra (zona cambrers) 22.70 m²

03 – Cuina 20.45 m²

04 – Magatzem 01 11.35 m²

05 – Magatzem 02 13.70 m²

06 – Bany i vestidor adaptat 4.00 m²

07 – Bany homes 1.80 m²

08 – Bany dones 1.80 m²

09 – Vestidor 1 1.80 m²

09 – Vestidor 2 1.80 m²

09 – Vestidor 3 1.80 m²

09 – Magatzem 3 5.45 m²

Total PB: 126.40 m²

MD.3 PRESTACIONS DE L'EDIFICI

Per la tipologia d'obra que proposa aquest projecte, (rehabilitació que no altera la configuració arquitectònica de l'edifici, ja que les intervencions parcials que es proposen no són una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria, o el conjunt del sistema estructural, i no s'hi produeixi un canvi d'ús), no li és d'aplicació el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), tal com es descriu en l'art. 2, àmbit d'aplicació, (del capítol 1, disposicions generals).

4. A aquests efectes, s'entendrà per obres de rehabilitació aquelles que tinguin per objecte actuacions tendents a aconseguir algun dels següents resultats:

- a) L'adequació estructural, considerant com a tal les obres que proporcionin a l'edifici condicions de seguretat constructiva, de manera que quedi garantida la seva estabilitat i resistència mecànica.*
- b) L'adequació funcional, entenent com a tal la realització de les obres que proporcionin a l'edifici millors condicions respecte dels requisits bàsics a als quals es refereix aquest CTE. Es consideren, en tot cas, obres per a l'adequació funcional dels edificis, les actuacions que tinguin per finalitat la supressió de barreres i la promoció de l'accessibilitat, de conformitat amb la normativa vigent; o*
- c) La remodelació d'un edifici amb habitatges que tingui per objecte modificar la superfície destinada a habitatge o modificar el nombre d'aquestes, o la remodelació d'un edifici sense habitatges que tingui per finalitat crear-les.*

Tal com es pot observar, les obres no tenen per objecte l'adequació estructural o similar, com tampoc l'adequació funcional (condicions d'habitabilitat o incorporació de telecomunicacions) ni de supressió de barreres i promoció de l'accessibilitat, i no es tracte d'un edifici d'habitatges.

Per aquest motiu, aquest document no incorpora les justificacions del compliment del CTE. En aquest apartat s'especificaran les característiques de l'edifici en relació als requisits exigits, estructurats de la següent manera

- Funcionalitat
 - Utilització: Condicions d'ús
 - Accessibilitat
- Seguretat
 - Estructural
 - En cas d'incendi
 - D'utilització
- Habitabilitat
 - Habitabilitat i Salubritat
 - Protecció contra el soroll
 - Estalvi d'energia

MD.3.1 CONDICIONS DE FUNCIONALITAT DE L'EDIFICI

MD.3.1.1 Condicions funcionals relatives a l'ús.

És un edifici de pública concurrència amb un ús de restauració.

Per les característiques del projecte no es varien els usos de cap dels espais, i per tant, es manté les característiques del projecte inicial.

MD.3.1.2 Condicions funcionals relatives a l'accessibilitat.

Per les característiques del projecte no es modifiquen els paràmetres existents relatius a l'accessibilitat.

1. Accessibilitat en l'exterior de l'edifici.

Actualment d'edifici disposa d'un itinerari accessible des de l'exterior fins a les diferents zones (restaurant, bar adaptat, terrassa exterior).

2.Dotació d'elements accessibles.

Actualment compleix els requisits mínims de serveis higiènics i vestuaris adaptats. Hi ha una cambra de bany amb vestidor adaptada i dos banys no adaptats i tres vestidors no adaptats, complint amb una unitat adaptada per cada deu.

MD.3.2 SEGURETAT ESTRUCTURAL (DB-SE)

Aquest projecte no intervé ni afecta elements estructurals existents.

MD.3.3 SEGURETAT EN CAS D'INCENDI (DB-SI)

No es realitza cap canvi d'ús de l'edifici, mantenint el seu ús de restauració.

Les úniques variacions respecte l'estat actual, són aspectes de distribució puntual, per tant només aplicarem aquest DB als elements de l'edifici modificats per la reforma, sempre que això suposi una major adequació a les condicions de seguretat establertes en aquest DB.

La reforma només afecta elements constructius puntuals, com són envans i parets. Aquests hauran de complir la resistència a foc segons la sectorització prevista.

SI 1 PROPAGACIÓ INTERIOR.

1. Compartimentació en sectors d'incendi.

Les modificacions d'algunes distribucions no modifiquen els sectors d'incendi establerts ja que el conjunt de l'edifici és un sol sector d'incendi. Té una superfície construïda inferior al 2.500 m².

2. Locals i zones de risc especial.

La cuina projectada té risc mig (segons taula 2.1) perquè té una potència instal·lada superior a 30 KW, i inferior a 50 KW. Aquesta cuina portarà un sistema automàtic d'extinció, i amb aquesta mesura no té la consideració de local de risc especial, i no li és d'aplicació la taula 2.2.

3. Espais ocults. Pas d'instal·lacions a través d'elements de compartimentació d'incendis.

Les compartimentacions han de tenir continuïtat en els espais ocults. Excloses les penetracions de secció inferior a 50 cm² (p.ex. forats circulars superiors a 7,97 cm de diàmetre). Per la tipologia d'aquest edifici no es superen aquestes ratios.

4. Reacció al foc dels elements constructius, decoratius i de mobiliari.

Els revestiments de les zones ocupables tindran les següents característiques de reacció al foc.

Zones ocupables: Sostres i parets = Cs2, d0 i en terres= E_{FL}.

SI-2 PROPAGACIÓ EXTERIOR.

1. Mitjaneres i façanes.

És un edifici aïllat i un sol sector d'incendi.

SI-3 EVACUACIÓ D'OCUPANTS.

La ocupació de l'edifici és de 55 persones (34 m² * 1.5 pers/m² = 51 clients + 4 treballadors).

La superfície Les dimensions de les portes compleixen les amplades mínimes i les característiques en base a la seva capacitat d'evacuació. L'edifici disposa de tres sortides d'amplada de 100 cm, i la longitud d'evacuació és inferior a 10 m.

Totes les sortides d'evacuació estaran senyalitzades.

SI-4 INSTAL·LACIONS DE PROTECCIÓ CONTRA INCENDIS.

1. Dotació d'instal·lacions de protecció contra incendis.

S'han col·locat una instal·lació automàtica d'extinció a la cuina i dos extintors d'eficiència 21A-113B.

2. Senyalització de les instal·lacions manuals de protecció contra incendis.

Els elements de protecció contra incendi d'utilització manual s'han de senyalitzar mitjançant senyals definides a la norma UNE 23033-1, les mides de les quals i distàncies d'observació són:

Senyal de 210x210 mm (distància observació inferior a 10m), .

La senyal serà de tipus foto luminescent, complint les normes UNE 23035-1:2003, UNE 23035-2:2003 i UNE 20035-4:2003.

SI-5 INTERVENCIÓ DELS BOMBERS.

1. Condicions d'aproximació i entorn.

El projecte no intervé en aspectes que modifiquin l'actual accessibilitat de bombers.

2. Accessibilitat per façana.

El projecte no intervé en aspectes que modifiquin l'actual accessibilitat de bombers.

SI-6 RESISTÈNCIA AL FOC DE L'ESTRUCTURA.

Aquest projecte no intervé ni afecta elements estructurals existents.

MD.3.4 SEGURETAT D'UTILITZACIÓ I ACCESSIBILITAT (DB-SUA)

Només aplicarem aquest apartat al nous elements que es realitzin.

SUA 1 SEGURETAT FRONT AL RISC DE CAIGUDES.

1. Relliscabilitat dels terres.

Edifici de pública concurrència

Zones interiors seques:

Pendent < 6%: Classe 1 ($15 < Rd \leq 35$)

En general els paviments que es restauren.

Zones interiors humides:

Pendent < 6%: Classe 2 ($35 < Rd \leq 45$)

En general els paviments que es restauren.

Zones exteriors: Classe 3 ($Rd > 45$)

2. Discontinuitats en el paviment.

El terra haurà de complir les següents condicions (zones de reparació):

No hi hauran imperfeccions o irregularitats que representin una diferència de nivell de més de 4 mm.

3. Desnivells

El projecte no preveu intervenció al respecte.

4. Escales i rampes.

El projecte no preveu intervenció al respecte.

5. Neteja envidraments exteriors.

L'edifici és de planta baixa.

SUA 2 SEGURETAT FRONT AL RISC D'IMPACTE O D'ATRAPAMENT.

Per les característiques d'aquest projecte no s'intervé en aquest apartat.

SUA 3 Seguretat front al risc d'atrapament en recintes.

Per les característiques d'aquest projecte no s'intervé en aquest apartat.

SU 4 Seguretat front al risc causat per il·luminació inadequada.

1. Enllumenat normal en zones de circulació.

Per les característiques d'aquest projecte no s'intervé en aquest apartat.

2. Enllumenat d'emergència.

El projecte preveu la substitució i col·locació de nous punts d'il·luminació d'emergència .

SUA 5. Seguretat front al risc causat per situacions d'alta ocupació.

Per les característiques d'aquest projecte no s'intervé en aquest apartat.

SUA 6. Seguretat front al risc d'ofegament.

Per les característiques d'aquest projecte no s'intervé en aquest apartat.

SUA 7. Seguretat front al risc causat per vehicles en moviment

Per les característiques d'aquest projecte no s'intervé en aquest apartat.

SUA 8. Seguretat front al risc causat per l'acció d'un llamp

Per les característiques d'aquest projecte no s'intervé en aquest apartat.

SUA 9. Accessibilitat

Només aplicarem aquest apartat al nous elements que es realitzin.

Les amplades de les portes seran superiors a 80 cm.

MD.3.5 SALUBRITAT (DB-HS)

Només aplicarem aquest apartat al nous elements que es realitzin.

HS 1 Protecció davant l'humitat.

L'edifici projectat per la seva situació geogràfica i topogràfica es correspon amb els següents paràmetres :

<i>Zona pluviomètrica (figura 2.4):</i>	III
<i>Zona Eòlica (figura 2.5):</i>	C
<i>Altura de coronació de la façana/terreny:</i>	<15 m
<i>Grau d'exposició al vent:</i>	V3
Zona eòlica C, alça de l'edifici ≤ 15m, classe de l'entorn de l'edifici E1 (Classe tipus terreny IV: Zona urbana).	

D'acord amb el DB-HS "*Habitabilitat i Salubritat*" i en base els paràmetres detallats amb anterioritat, s'estableixen els següents graus d'impermeabilitat segons la tipologia d'element constructiu:

<i>Element constructiu</i>	<i>Grau d'impermeabilitat</i>
Murs (Taula 2.1)	1
Terres (Taula 2.3)	1
Façanes (Taula 2.5)	3

Els diferents elements constructius del projecte s'han dissenyat d'acord amb les solucions definides en el DB-HS "*Habitabilitat i Salubritat*", en funció del grau d'impermeabilització establert.

MD.3.5.2 Recollida i evacuació de residus (HS 2)

L'espai destinat als residus es situa a la cuina amb el mateix tamany que té l'actual. Es preveu un espai d'emmagatzematge corresponent a les 5 fraccions de residus ordinaris.

MD.3.5.3 Qualitat de l'aire (HS 3)

En l'edifici projectat s'ha previst dos tipus de sistema de ventilació, un mecanitzat per la cuina, i un de natural per a la resta.

MD.3.5.4 Subministrament d'aigua (HS 4)

El disseny de la part nova de la xarxa de subministrament i distribució d'aigua freda i calenta s'ha realitzat segons les exigències establertes pel CTE en aquest Document Bàsic.

MD.3.5.5 Evacuació d'aigües (HS 5)

El disseny de la part nova de la xarxa d'evacuació d'aigües s'ha realitzat segons les exigències establertes pel CTE en aquest Document Bàsic de manera que es satisfà el requisit bàsic d'habitabilitat establert a la LOE.

MD.3.6 PROTECCIÓ CONTRA EL SOROLL (DB-HR)

Només aplicarem aquest apartat al nous elements que es realitzin.

Per edificis de pública concurrència, no és d'aplicació el DB HR.

Els tancaments seran un vidre laminar de 5+5 mm, amb un dBA superior a 30.

MD.3.7 ESTALVI D'ENERGIA (DB-HE). LIMITACIÓ DE LA DEMANDA ENERGÈTICA.

Secció HE-0. Limitació del consum energètic.

Quantificació de l'exigència. Consum energètic d'energia primària no renovable.

No es d'aplicació aquest apartat perquè es tracte de un edifici aïllat amb una superfície climatitzada inferior a 50 m² (zona clients i zona barra 34.05 + 15.90 = 49.95 m²).

Secció HE-1. Limitació de la demanda energètica.

Quantificació de l'exigència.

No es d'aplicació aquest apartat perquè es tracte de un edifici aïllat amb una superfície climatitzada inferior a 50 m² (zona clients i zona barra 34.05 + 15.90 = 49.95 m²).

Secció HE-2. Rendiment de les instal·lacions tèrmiques (RITE).

L'edifici disposarà d'instal·lació tèrmica apropiada destinada a proporcionar el benestar tèrmic dels seus ocupants. Aquesta exigència es desenvolupa actualment en el vigent Reglament d'instal·lacions Tèrmiques als Edificis (RITE).

Secció HE-3. Eficiència energètica de les instal·lacions d'il·luminació.

No es d'aplicació aquest apartat perquè la superfície útil és inferior a 1.000 m².

Secció HE-4. Contribució solar mínima d'ACS.

No es d'aplicació aquest apartat perquè no es preveu una demanda d'aigua calenta sanitària superior a 50 l/dia

Secció HE-5. Contribució fotovoltaica mínima d'energia elèctrica.

Aquest apartat no es aplicable, per tractar-se d'un edifici inferior a 5.000 m².

MD.3.8 ADOPCIÓ DE CRITERIS AMBIENTALS I D'ECO-EFICIÈNCIA EN ELS EDIFICIS (DECRET 21/2006)

Ecoeficiència. Criteris ambientals i d'ecoeficiència adoptats a l'edifici.

No es d'aplicació aquest apartat perquè té un ús de restauració, que no està inclòs en l'art. 1.2 del Decret 21/2006 d'adopció de criteris ambientals i d'eco-eficiència en els edificis.

REHABILITACIÓ DE L'EDIFICI I DELS ESPAIS EXTERIORS DELS BANYS VELS

II. PRESSUPOST

		% s/PEM	IMPORT
Act. 01	Cobertes	3,29%	3.824,47 €
Act. 02	Aigues pluvials i drenatges	4,05%	4.712,15 €
Act. 03	Sanejament	4,30%	5.000,17 €
Act. 04	Cuina	10,04%	11.675,94 €
Act. 05	Tancaments	17,29%	20.116,03 €
Act. 06	Vestidors i banys	4,75%	5.528,08 €
Act. 07	Electricitat i telecomunicacions	4,17%	4.851,37 €
Act. 08	Pintures i vernisos	2,36%	2.746,84 €
Act. 09	Paviments exteriors	22,88%	26.620,47 €
Act. 10	Arbrat i zona dutxa exterior	1,10%	1.285,06 €
Act. 11	Ellumentat exterioror	12,36%	14.385,78 €
Act. 12	Tanca	6,96%	8.100,00 €
Varis	Imprevistos	4,30%	5.000,00 €
Varis	Seguretat i salut	2,15%	2.500,00 €
TOTAL PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL		100,00%	116.346,36 €

El pressupost d'execució material puja a la quantitat de 116.346,36 € (cent setze mil tres-cents quaranta-sis euros amb trenta-sis cèntims.

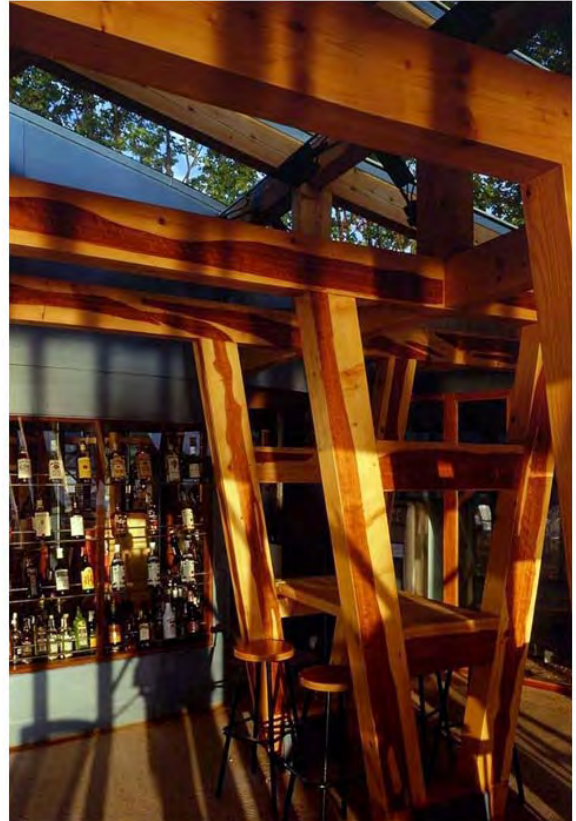
El pressupost total de contracte (21% IVA inclòs) puja a la quantitat de **167.527,12 €** (cent seixanta-set mil cinc-cents vint-i-set euros amb dotze cèntims.

Banyoles, març 2017
 ESTUDI D'ARQUITECTURA ÀUREA SLP
 Joan Busó i Jordi Camps, arqs.

III. ANNEX FOTOGRÀFIC

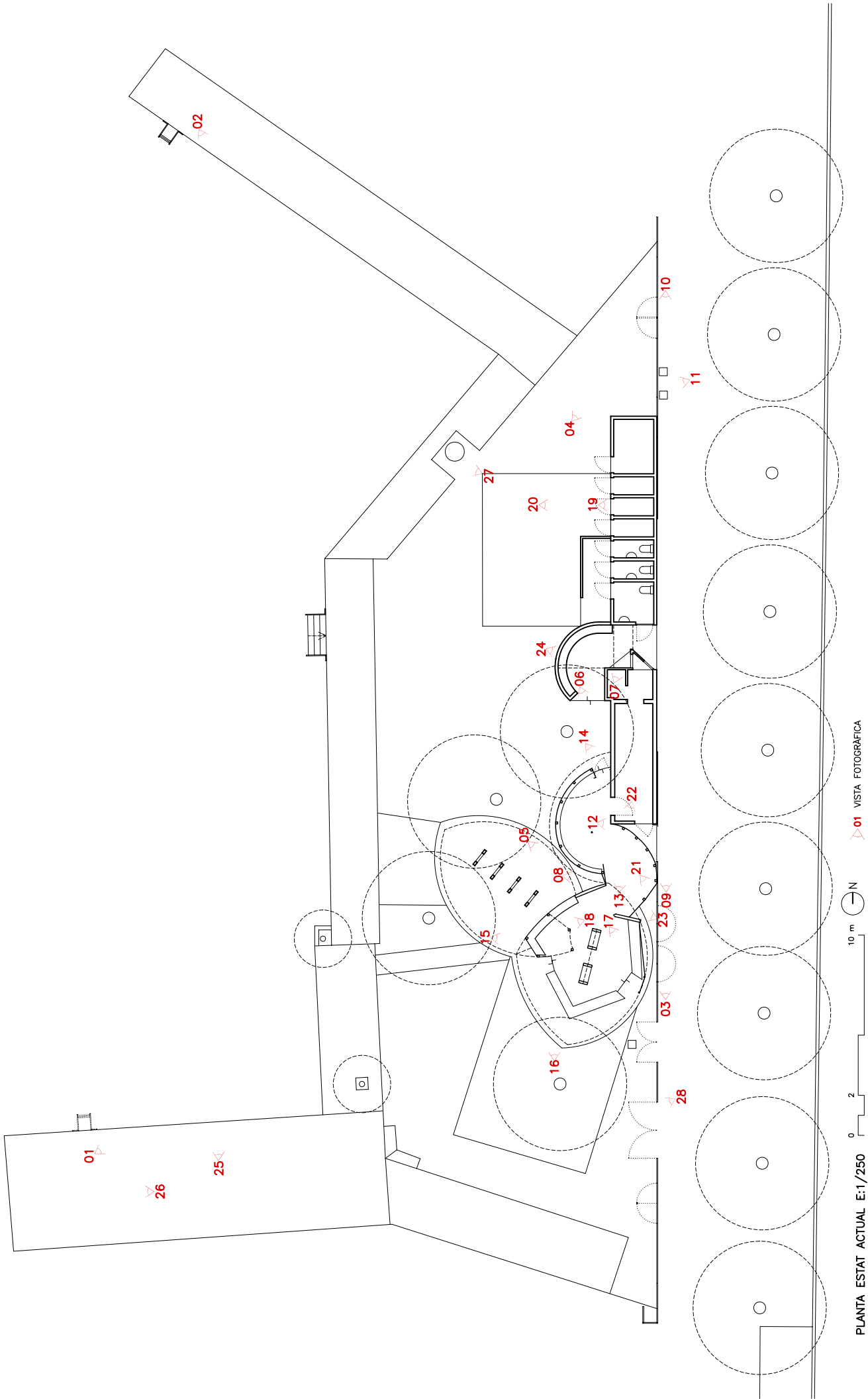
3.1 FOTOGRAFIES D'ARXIU







3.2 FOTOGRAFIES ESTAT ACTUAL



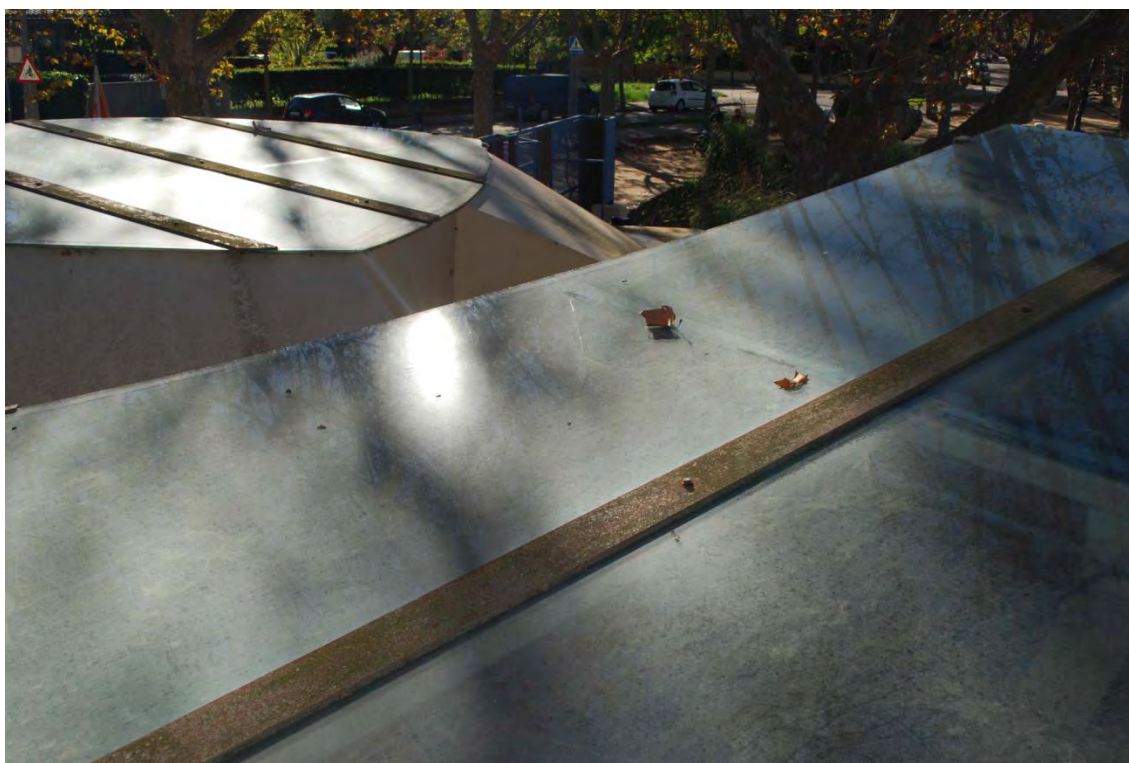
SITUACIÓ GENERAL



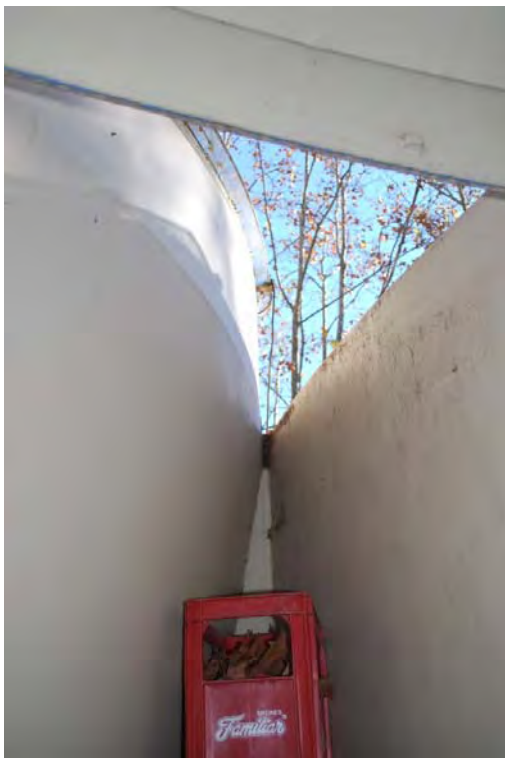
SITUACIÓ GENERAL



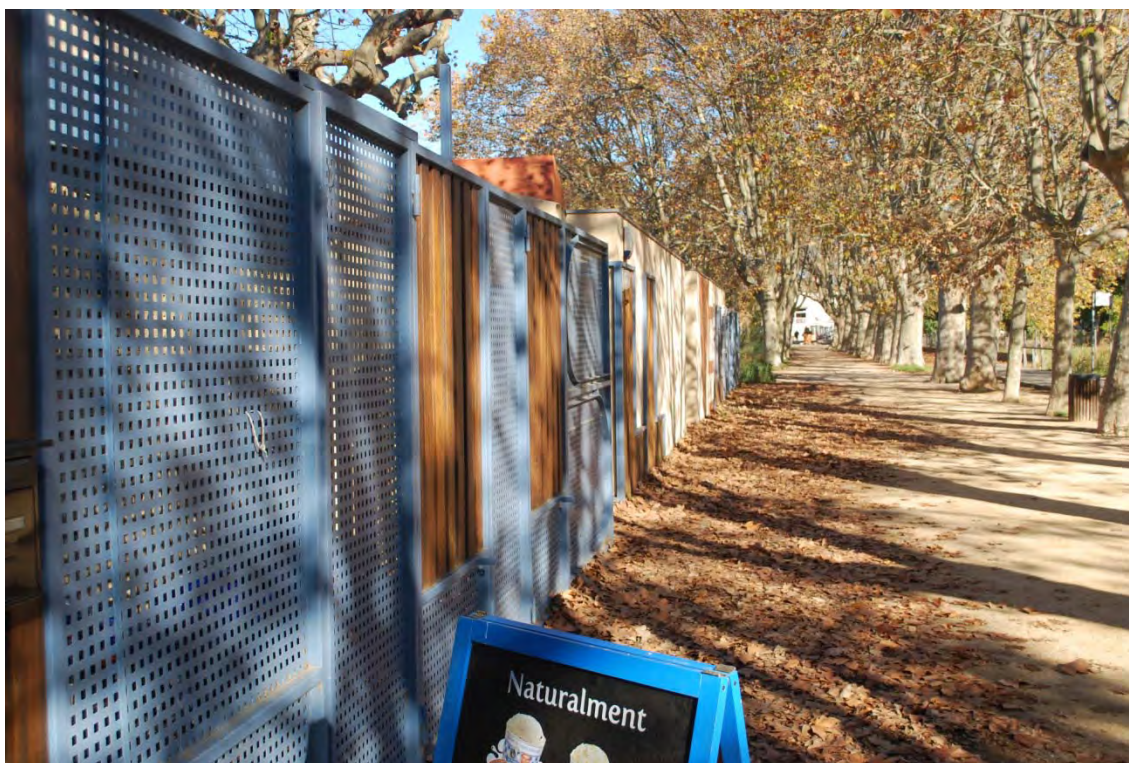
ACT.01 COBERTES



ACT.01 COBERTES



ACT.02 PLUVIALS I DRENATGES



ACT.03 SANEJAMENT



ACT.04 CUINA



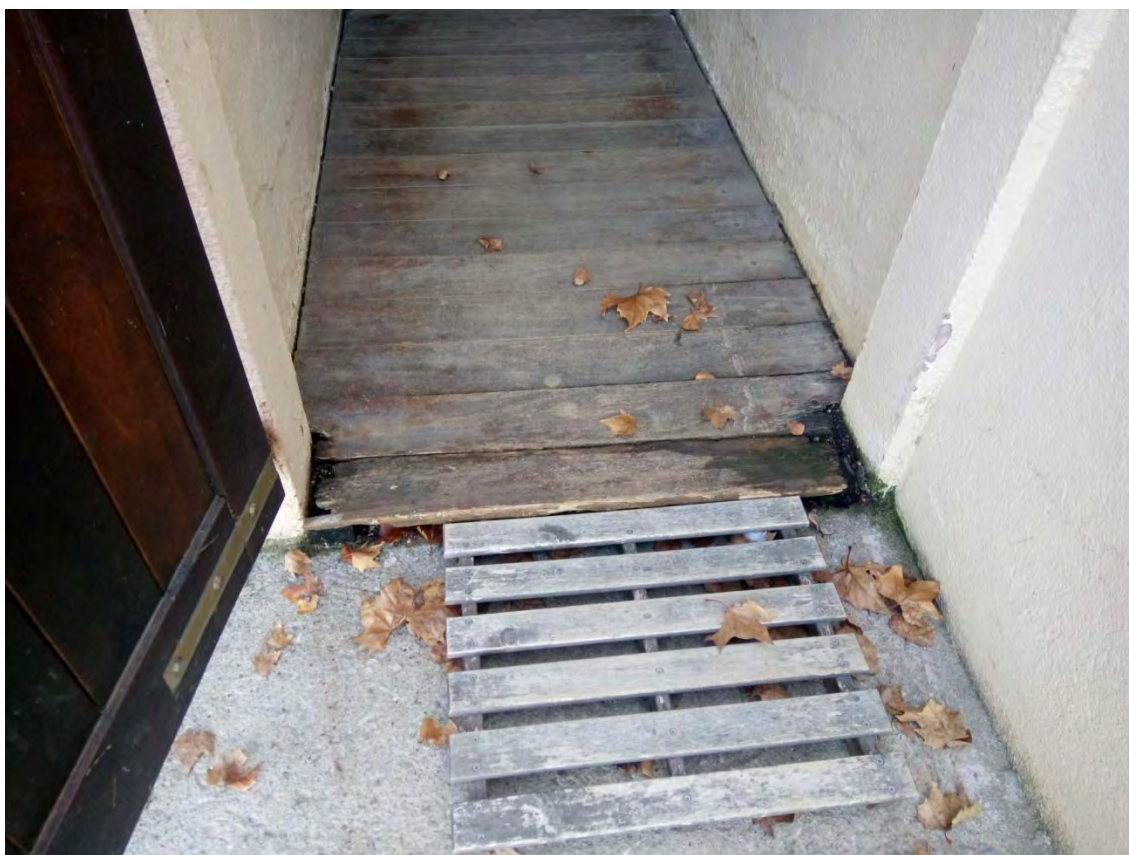
ACT.05 TENCAMENTS



ACT.05 TENCAMENTS



ACT.06 VESTIDORS I BANYS



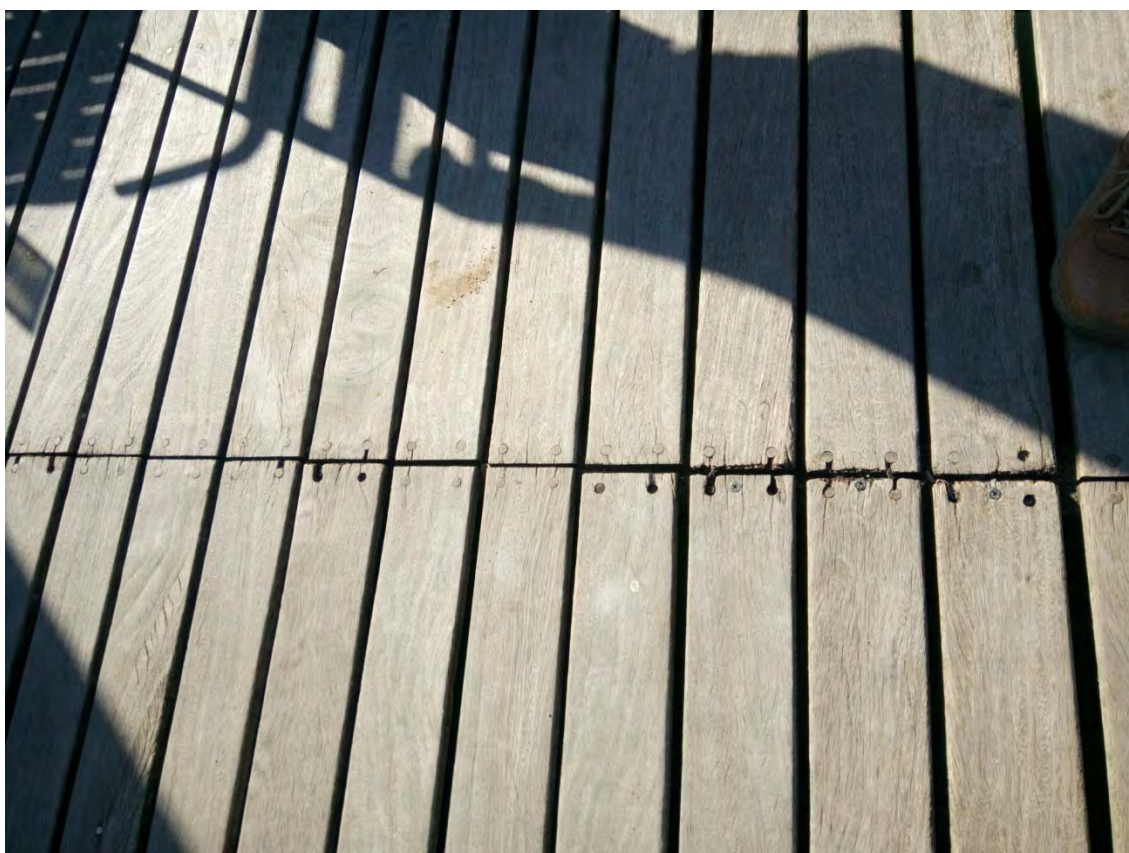
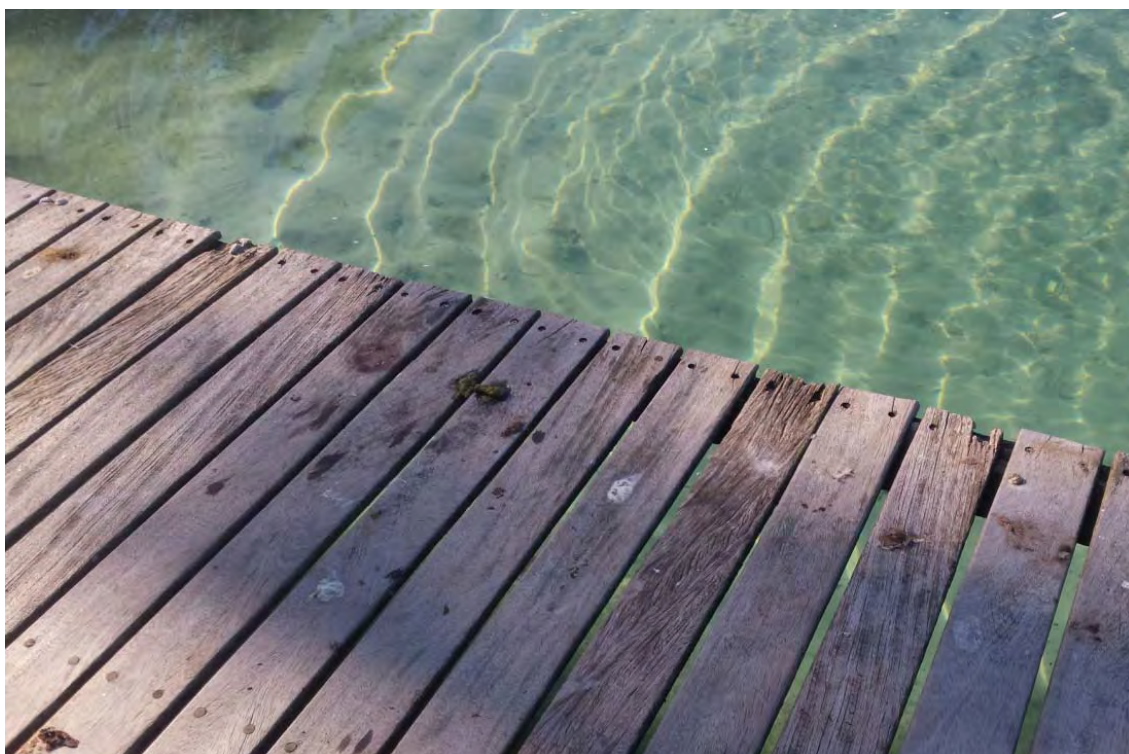
ACT.07 ELECTRICITAT I TELECOMUNICACIONS



ACT. 08 PINTURES I VERNISSOS



ACT.09 TARIMES



ACT.10 ARBRAT I DUTXA EXTERIOR



ACT.11 ENLLUMENAT EXTERIOR



IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

(A1, dossier A3 escales x 2)

A-01 Situació	E:1/5.000
A-02 Estat actual. Enderroc i desmuntatge, planta	E:1/100
A-03 Estat actual. Enderroc i desmuntatge, alçats, seccions i coberta	E: 1/50 1/100
A-04 Proposta. Planta general	E: 1/100
A-05 Proposta. Planta i alçats	E: 1/50
A-06 Proposta. Alçats, seccions i planta coberta	E: 1/100
A-07 Fusteria exterior	E:1/25