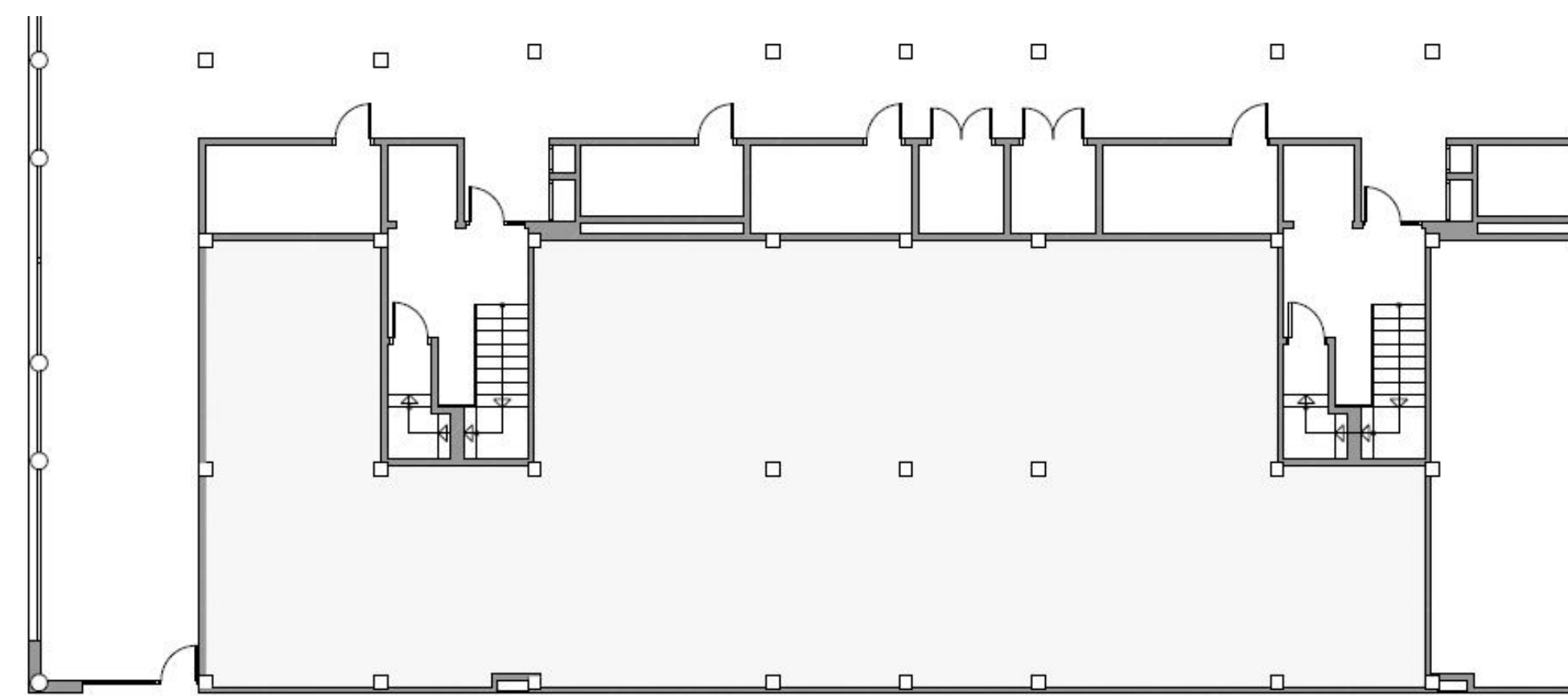


PROYECTO DE ADECUACIÓN DE LOCAL Y ACTIVIDAD PARA CAFÉ-BAR CON AMBIENTACIÓN MUSICAL

- Local de Pública Concurrencia -



METODOLOGÍA

El presente TFG se desarrollará, con el mayor rigor posible, simulando un encargo profesional de un peticionario o promotor cualquiera, con un programa de necesidades definido:

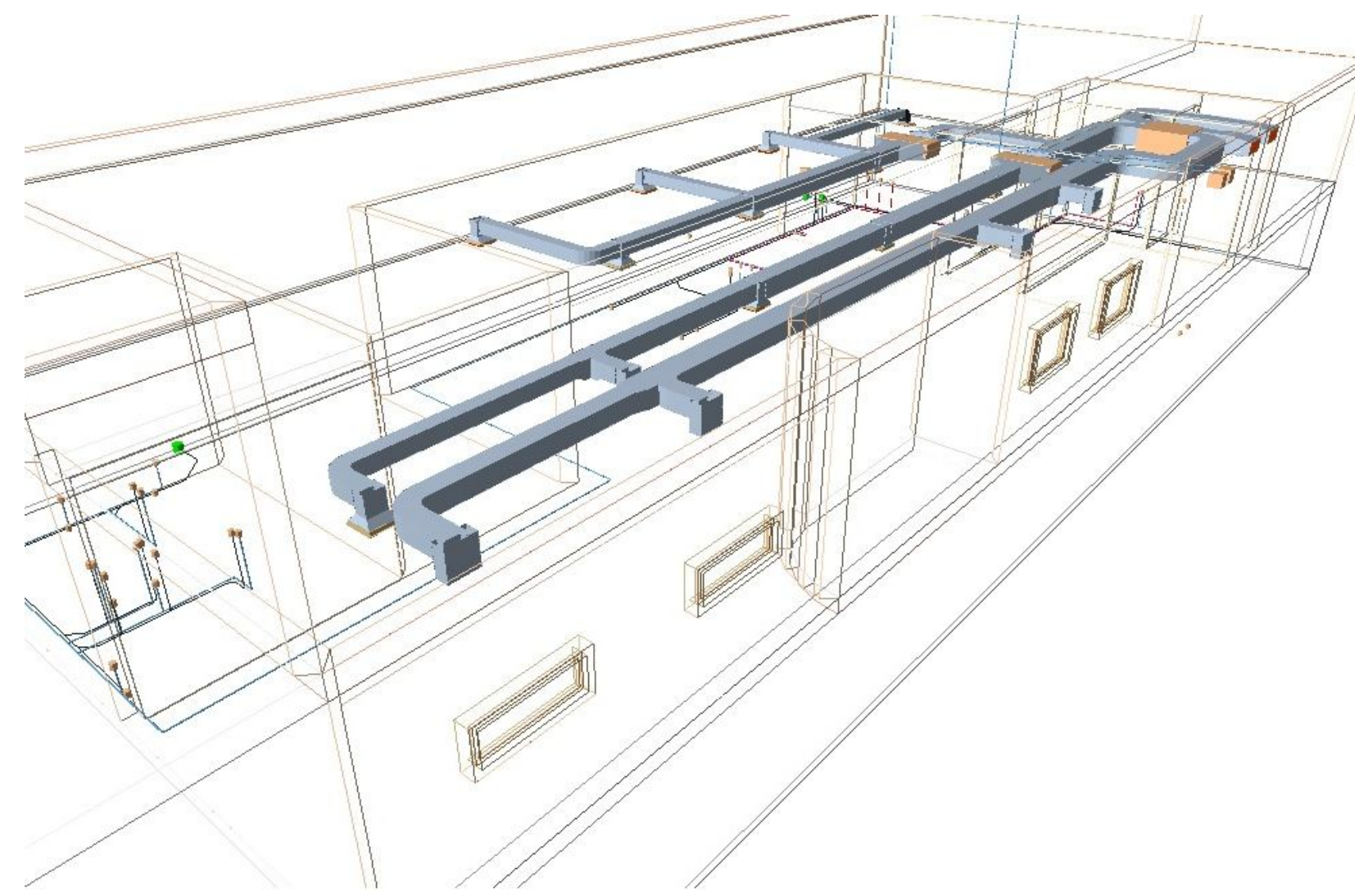
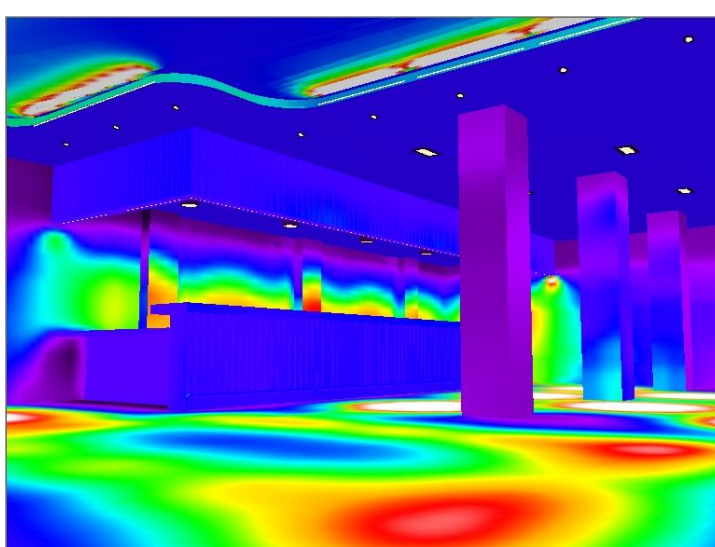
<< La adecuación de un establecimiento existente de su propiedad para su posterior uso como Café - bar con ambientación musical (local de pública concurrencia), diseñando una distribución de espacios conforme a las exigencias que un establecimiento de esta tipología presenta y dotándolo de unas instalaciones ajustadas a la normativa en vigor que les sea de aplicación. >>

Por lo tanto, establecido el punto de partida, y teniendo claro que lo que nuestro cliente necesita de nosotros es la redacción de un proyecto de adecuación de local y actividad, pasaremos a definir la metodología a seguir para el desarrollo del mismo.

En primer lugar, tras la localización del establecimiento, búsqueda de la referencia catastral y la comprobación en el Plan General de Ordenación Urbana de la localidad de que la actividad que se pretende desarrollar se considera como admisible en dicha localización, se procederá a la visita del mismo, acompañados por el promotor. En esa primera toma de contacto será necesario analizar pormenorizadamente el establecimiento. Será el momento indicado para informar a nuestro cliente de si su local reúne los requisitos técnicos suficientes para albergar en él la actividad solicitada. En caso de no disponer de la documentación gráfica original, será necesario tomar todas sus medidas, necesarias para la realización del levantamiento de planos posterior. Será interesante localizar la ubicación de las acometidas de las instalaciones, la disponibilidad de huecos de ventilación a cubierta y la composición de los cerramientos originales, entre otras cosas.

Es muy recomendable realizar un buen reportaje fotográfico del establecimiento, tarea que nos ahorrará futuras visitas innecesarias al mismo. El tiempo es oro.

Realizado el trabajo de campo, comenzaremos con la labor de oficina esbozando los primeros diseños de distribución interior y composición de fachadas. Previamente a esto, será necesario realizar un estudio pormenorizado de la normativa técnica de aplicación, identificando los requisitos morfológicos que ha de reunir el establecimiento. ¿Será necesario disponer de cuarto de basuras? ¿Procede dotar al personal del establecimiento de vestuario? ¿La entrada al establecimiento ha de realizarse a través de un vestíbulo previo? Son preguntas concretas, entre otras muchas, que deberán ser solventadas en ese mismo momento.



OBJETIVOS

Un **proyecto de actividad**, proyecto de apertura o proyecto de licencia ambiental, es un documento científico-técnico, firmado por un técnico competente, necesario para la obtención de la correspondiente licencia municipal que permitirá la apertura y explotación de una actividad en un establecimiento determinado, y que justifica que, tanto el establecimiento, las instalaciones previstas en el mismo, como el desarrollo de la propia actividad se ajustan a la normativa de aplicación en vigor, estableciendo unas condiciones ambientales, de seguridad y utilización óptimas para los usuarios y sus trabajadores.

Se opta por la realización de este tipo de proyecto técnico como **Trabajo de Fin de Grado** debido a que ofrece la posibilidad de sintetizar en un único documento la gran mayoría de conocimientos adquiridos en la titulación cursada (construcción, materiales, instalaciones, prevención y seguridad, etc.) y permite analizar y poner en aplicación un amplio espectro de reglamentos y normativas (nacionales, regionales y municipales) muy útiles para nuestra futura vida profesional.

Los objetivos propuestos a alcanzar durante la realización del TFG y tras su finalización serán los siguientes:

Conocer los diferentes **procedimientos**, por parte de la **administración**, de control previo de los establecimientos e instalaciones en los que se proyecta desarrollar una actividad (procedimiento para actividades inocuas, procedimiento para actividades clasificadas, etc.).

Conocer y saber elaborar la **documentación** necesaria a adjuntar con la **solicitud de licencia**, declaración responsable o comunicación previa, según el caso (proyecto, memoria técnica, etc.).

Conocer y saber aplicar las diferentes **normativas administrativas y técnicas** en vigor, dentro del ámbito medioambiental y de aplicación en la apertura de actividades.

Saber analizar las **necesidades de nuestros clientes**, realizar el asesoramiento necesario y saber plasmar, en base a dichas necesidades, cuanta documentación previa como sea necesaria (bocetos, diseños previos, etc.).

Aprender a realizar **levantamientos de planos** de establecimientos tras la medición "in situ" de los mismos. Saber desarrollar el **proceso constructivo**, fase por fase, para la adecuación de un establecimiento en el que se proyecta implantar una actividad, y saber plasmarlo en una programación de obra.

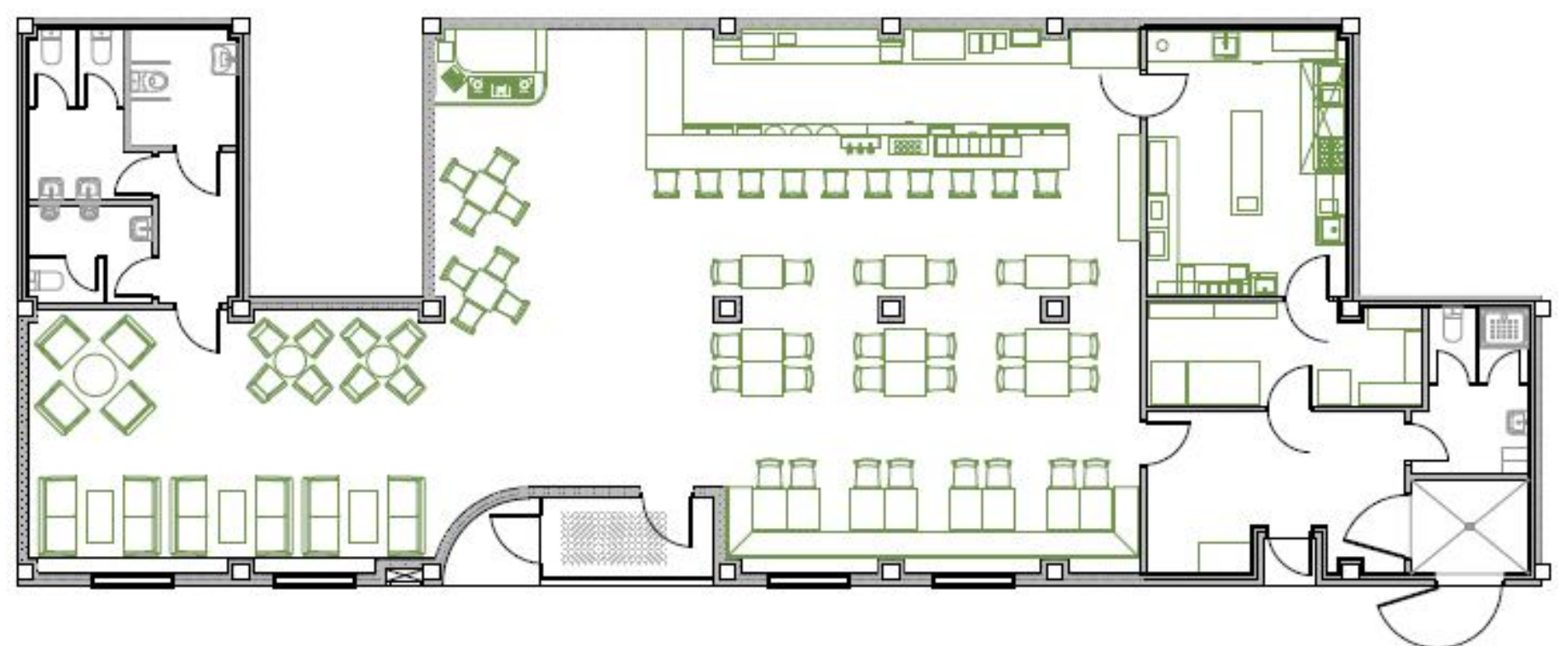
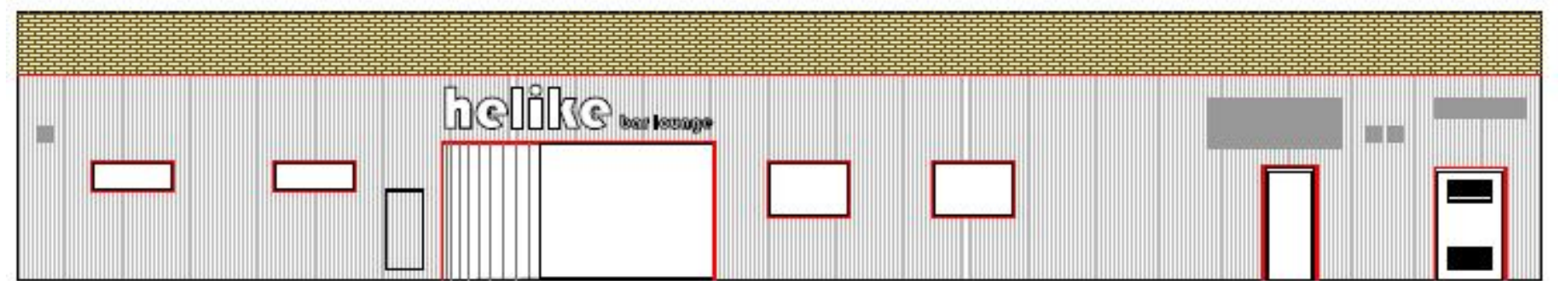
Saber diseñar y dimensionar las diferentes **instalaciones** necesarias para el correcto funcionamiento de la actividad.

Conocer los requisitos y el **equipamiento mínimo necesario**, según normativa específica, para establecimientos de comidas preparadas.

Conocer los diferentes sistemas de **aislamiento acústico** específicos para establecimientos de pública concurrencia y saber elaborar el pertinente estudio acústico de justificación.

Conocer el contenido y saber elaborar **estudios básicos de seguridad y salud** teniendo como referencia el proyecto de ejecución.

Saber realizar las **mediciones** del proyecto y elaborar el **presupuesto** de ejecución material de la obra.



Cabe indicar que los Servicios de Urbanismo de todos los municipios, y sus técnicos en particular, disponen de horario de visitas en las que pueden sernos de gran ayuda.

En el momento en que se obtiene la distribución interior definitiva de nuestro establecimiento, comienza el proceso de equipamiento del mismo. Aunque previamente, será vital comprobar si nuestro establecimiento cumple con todos y cada uno de los requerimientos establecidos por el Código Técnico de la Edificación. Si así no lo fuera, se procederá a su rediseño o a la aplicación de medidas correctoras.

El diseño y dimensionado de las instalaciones necesarias se realizará en base a la normativa de aplicación en vigor.

Simultáneamente al proceso de diseño será conveniente avanzar con el trabajo de redacción de todos los documentos que compondrán nuestro proyecto, excepto con el estudio básico de seguridad y salud y el presupuesto, ya que éstos se realizarán en base al proyecto de ejecución finalizado.

En este caso, ya que se solicita la redacción de un proyecto de adecuación de local y de actividad integrados, será necesario elaborar una buena memoria constructiva, donde queden claramente definidos todos y cada uno de los elementos que compondrán nuestro establecimiento. Será necesario describir los procesos constructivos, fase por fase, la composición de los elementos y los materiales seleccionados. Es interesante plasmar todo lo descrito en una planificación; documento que nos facilitará la posterior tarea de coordinación entre equipos a pie de obra.

Con el proyecto ya finalizado, como hemos comentado anteriormente, llegará el momento de redactar el estudio básico de seguridad y salud. Este documento se elaborará teniendo en cuenta las características particulares de nuestra obra y los procesos constructivos definidos. Tras la tarea de medición y presupuesto de nuestro proyecto se dará por finalizado nuestro trabajo de oficina.

Hasta este punto abarcará el desarrollo del presente TFG, pero además, de manera informativa, se describirán los pasos a dar para la tramitación administrativa de la correspondiente licencia de actividad y la apertura final del establecimiento.

CONCLUSIONES

Como era de suponer, la realización de un proyecto de actividad para un establecimiento de pública concurrencia ha sido una tarea laboriosa. Cuando además es necesario realizar reformas, esta aún se complica más. La normativa de aplicación para este tipo de establecimientos es muy extensa y variada; además, el hecho de que cada Comunidad Autónoma y cada municipio dispongan de su legislación particular supone un handicap añadido. Esto hace imprescindible un estudio exhaustivo de la misma antes de comenzar a trabajar.

Durante la fase de diseño, encontrar el equilibrio entre proyectar unas instalaciones atractivas y cómodas y que a su vez sean seguras, accesibles, funcionales y energéticamente eficientes, supone el mayor de los desafíos para nosotros los proyectistas.

Además, satisfacer los requisitos del cliente, más aún cuando éste dispone de un presupuesto limitado, a la par con las exigencias de la administración, particularmente de los técnicos municipales, supone un gran reto profesional. Debemos esforzarnos en hacer ver a nuestros clientes que nuestra tarea es una tarea de creación más que una tarea de intermediación entre él y la administración.

Considero alcanzados y superados todos y cada uno de los objetivos fijados antes del comienzo de la realización del presente TFG, además de otros no planteados en un inicio, como por ejemplo aprender a realizar renders e infografías en 3 dimensiones mediante software especializado.

Finalmente, siento la necesidad de añadir, como comentario crítico, que durante la elaboración del presente TFG he detectado que los proyectos de actividad están muy poco valorados en el mercado. Los promotores saben que disponer de ellos es un requisito imprescindible para la obtención de la licencia de actividad, pero puedo afirmar que, en general, no son conscientes de la importancia de su contenido. Posiblemente, cuando se trata de proyectos de adecuación de local y actividad integrados, su valoración, por parte de los promotores, aumenta ligeramente.

En definitiva, considero que el presente documento será una magnífica referencia para la elaboración de futuros proyectos profesionales de similares características y, por consiguiente, para la obtención de las correspondientes licencias urbanísticas de ámbito municipal (licencia de obra menor y licencia de apertura de actividad), así como para la obtención cualquier otra autorización administrativa de ámbito regional o estatal.

