



**PROYECTO DE EJECUCIÓN PARA LA REFORMA Y AMPLIACIÓN
DEL EDIFICIO 402 DE SA COMA, PARA SU RECONVERSIÓN EN
ESCUELA DE HOSTELERÍA**

DOCUMENTO I . MEMORIA

PROMOTOR: Consell Insular d'Eivissa

**SITUACIÓN: Polígon 20, Parcel 1a 9009
T.M. SANT ANTONI DE PORTMANY (ILLES BALEARS)**

EQUIPO REDACTOR:

**Josep Torres Torres, Arquitecto
Francisco Funes Alcaraz, Ingeniero Industrial, Jefe de los SSTT**

Febrero 2019

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO I: Memoria

1. Memoria descriptiva

- 1.1 Antecedentes
- 1.2 Agentes
- 1.3 Objeto del proyectos
- 1.4 Localización
- 1.5 Programa de necesidades
- 1.6 Descripción del proyecto
 - 1.6.1 Descripción generales
 - 1.6.2 Estado actual
 - 1.6.3 Cuadro de superficies
 - 1.6.4 Descripción parámetros técnicos definitivos
- 1.7 Normas e instrucciones consideradas
 - 1.7.1 Justificación urbanística
 - 1.7.2 Ficha urbanística
 - 1.7.3 Ley de Cambio Climático y Transición Ecológica
- 1.8 Plazo de ejecución
- 1.9 Resumen del presupuesto

2. Memoria constructiva

- 2.1 Previsiones técnicas del edificio
- 2.2 Demoliciones y actuaciones previas
- 2.3 Sustentación del edificio
- 2.4 Sistema estructural
- 2.5 Sistema envolvente
- 2.6 Sistema de compartimentación
- 2.7 Sistema de acabados
- 2.8 Sistema de fontanería e instalaciones sanitarias.
- 2.9 Sistema de instalaciones de electricidad y iluminación
- 2.10 Sistema de instalaciones de ventilación, climatización
- 2.11 Sistema de calefacción y agua caliente sanitaria y ahorro de energía
- 2.12 Sistema de instalaciones contra incendios
- 2.13 Sistema de telecomunicaciones
- 2.14 Instalación de voz y datos y megafonía
- 2.15 Pinturas y acabados.
- 2.16 Acondicionamiento exterior.

3. Cumplimiento del CTE

- 3.1 Nivel de cumplimiento del CTE
- 3.2 Seguridad estructural (DB SE)
- 3.3 Seguridad en caso de incendio (DB SI)
- 3.4 Seguridad de utilización (DB SUA)
- 3.5 Salubridad (DB HS)
- 3.6 Protección acústica (DB HR)
- 3.7 Ahorro energético (DB HE)

4. Normativa de aplicación y cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones

5. Condiciones administrativas

- 5.1. Especificación de obra completa

- 5.2. Clasificación del tipo de obra
- 5.3. Clasificación del contratista
- 5.4. Forma de adjudicación del contrato de obras
- 5.5. Revisión de precios
- 5.6. Plazo de ejecución
- 5.7. Período de garantía
- 5.8. Obligaciones del contratista
- 5.9. Calendario de la obra

6. Anejos a la memoria

- 6.1 Programa de necesidades
- 6.2 Anejo de justificación de cumplimiento de CTE
- 6.3 Anejo de cálculo de la estructura
- 6.4 Anejo de justificación de instalaciones
- 6.5 Anejo fotográfico
- 6.6 Anejo Estudio geotécnico
- 6.7 Gestión de residuos

DOCUMENTO II: Pliego de prescripciones técnicas

DOCUMENTO III: Presupuesto y mediciones

DOCUMENTO IV: Planos

ÍNDICE DE PLANOS

S01- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

D01- PLANTA BAJA - ESTADO ACTUAL Y DEMOLICIÓN

D02- PLANTA CUBIERTA Y SÓTANO - ESTADO ACTUAL Y DEMOLICIÓN

D03- ESTADO ACTUAL Y DEMOLICIÓN - ALZADOS

D04- ESTADO ACTUAL Y DEMOLICIÓN - SECCIONES

A01- PLANTA BAJA - COTAS Y SUPERFICIES

A02- PLANTA BAJA - MATERIALES Y CARPINTERÍAS

A03- PLANTA BAJA - FALSOS TECHOS

A04- PLANTA PIS - COTAS, SUPERFICIES, MATERIALES, CARPINTERÍA Y FALSOS TECHOS

A05- PLANTA SÓTANO Y PLANTA CUBIERTA

A06- ALZADOS

A07- SECCIONES TRANSVERSALES

A08- SECCIONES LONGITUDINALES

A09- PLANTA BAJA Y PLANTA PISO - ALZADOS INTERIORES

A10- DETALLE LAVABOS

A11- DETALLE VESTUARIOS ALUMNOS

A12- DETALLE VESTUARIOS GENERALES

A13- DETALLE ESCALERAS

A14- DETALLE CARPINTERÍA DE ALUMINIO

A15- DETALLE CARPINTERÍAS VARIAS

A16- DETALLE SECCIÓN CONSTRUCTIVA

A17- DETALLE SECCIÓN CONSTRUCTIVA

A18- DETALLE SECCIÓN CONSTRUCTIVA
A19- IGNIFUGACIÓN Y CONTRA INCENDIOS

E01- MOVIMIENTO DE TIERRAS Y REPLANTEO
E02- CIMENTACIÓN
E03- CUADRO DE PILARES
E04- FORJADO SANITARIO, TECHO SÓTANO INSTALACIONES Y ARMADO ESCALERAS
E05- FORJADO TECHO PLANTA BAJA - PUNZONAMIENTO
E06- FORJADO TECHO PLANTA BAJA - ARMADO INFERIOR
E07- FORJADO TECHO PLANTA BAJA - ARMADO SUPERIOR
E08- DESPIECE VIGAS PLANTA BAJA
E09- FORJADO TECHO P1
E10- DESPIECE DE VIGAS PLANTA PISO
E11- CERCHAS Y ESTRUCTURA EXISTENTE

EC01- IMPLANTACIÓN COCINA TIPO
EC02- INSTALACIÓN ZONA ALMACENAJE
EC03- INSTALACIÓN CÁMARA Y ALMACÉN
EC04- INSTALACIÓN COCINA AULA 01
EC05- INSTALACIÓN COCINA AULA 02
EC06- INSTALACIÓN COCINA AULA 03
EC07- INSTALACIÓN LAVADO Y PLONGE
EC08- INSTALACIÓN PASTELERÍA
EC09- INSTALACIÓN BAR Y OFFICE
EC10- INSTALACIÓN AULA BAR Y COCINA DEMOSTRACIÓN
EC11- INSTALACIÓN AULA CATAS
EC12- REPLANTEO DE TABIQUES EN COCINAS Y CÁMARAS

EL1- PLANTA GENERAL - TRAZADO ACOMETIDA INTERIOR
EL2- PLANTAS - ZONIFICACIÓN ELÉCTRICA
EL3- PLANTA BAJA - ELECTRICIDAD
EL4- PLANTA COCINA - MAQUINARIA
EL5- ZONA BAR Y CATAS - MAQUINARIA
EL6- PLANTA PISO - ELECTRICIDAD
EL7- PLANTA SEMISÓTANO - ELECTRICIDAD
EL8- PLANTA CUBIERTA - ELECTRICIDAD
EL9- PUESTA A TIERRA Y DETALLES
EL10- ESQUEMAS - SUBCUADROS 1
EL11- ESQUEMAS - SUBCUADROS 2
EL12- ESQUEMAS - SUBCUADROS 3
EL13- ESQUEMAS - SUBCUADROS COCINA 1
EL14- ESQUEMAS - SUBCUADROS 4
EL15- ESQUEMAS - VARIADORES
EL16- ESQUEMA – TIERRAS

V1- PLANTA BAJA - CLIMATIZACIÓN
V2- PLANTA BAJA - CALIDAD DE AIRE
V3- PLANTA PISO - CLIMATIZACIÓN Y CALIDAD DE AIRE
V4- PLANTA CUBIERTA - CLIMATIZACIÓN Y CALIDAD DE AIRE
V5- PLANTA SEMISÓTANO - CALIDAD DE AIRE
V6- ESQUEMA - INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN

F1- PLANTA BAJA - FONTANERÍA Y ACS
F2- PLANTA PISO - FONTANERÍA Y ACS
F3- PLANTA CUBIERTA - FONTANERÍA Y ACS
F4- PLANTA SEMISÓTANO - FONTANERÍA Y ACS
F5- ESQUEMA - SOLAR Y ACS

S1- PLANTA BAJA - SANEAMIENTO Y PLUVIALES
S2- PLANTA PISO - SANEAMIENTO Y PLUVIALES
S3- PLANTA SEMISÓTANO - SANEAMIENTO

C11- PLANTAS - SECTORIZACIÓN
C12- PLANTA BAJA - CONTRAINCENDIOS
C13- PLANTA PISO - CONTRAINCENDIOS
C14- PLANTA SEMISÓTANO - CONTRAINCENDIOS
C15- ESQUEMA - INSTALACIÓN BIEs
C16- DETALLES ARMARIOS EMPOTRAR

IF1- PLANTA BAJA - INSTALACIONES FRIGORÍFICAS
IF2- PLANTA CUBIERTA - INSTALACIONES FRIGORÍFICAS
IF3- ESQUEMA - INSTALACIONES FRIGORÍFICAS

G1- PLANTA GENERAL - TRAZADO ACOMETIDA INTERIOR
G2- PLANTA BAJA - INSTALACIÓN DE GAS

DOCUMENTO V: Estudio de Seguridad y Salud

DOCUMENTO VI: Proyecto de Actividades

DOCUMENTO VII: Equipamiento

1 **MEMORIA DESCRIPTIVA**

1.1 **ANTECEDENTS**

El pasado 24 de enero de 2017 se firmó el ***Protocolo general de intenciones entre el Consejo Insular de Eivissa y la Consejería de Trabajo, Comercio e Industria de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares y el Consorcio Escuela de Hostelería de las Islas Baleares para la instalación de la Escuela de Hostelería de las Islas Baleares en sa Coma*** donde se establece:

En el punto 4. Que el Consejo Insular de Eivissa (en adelante CIE), consciente de la falta de infraestructuras educativas en la isla de Ibiza y para paliarla, adquirió en propiedad los terrenos y las instalaciones del antiguo cuartel de sa Coma en la isla de Ibiza, ubicados en los términos municipales de San Antonio y de Santa Eulalia del Río, en virtud de convenio firmado, a tal efecto, con el Ministerio de defensa el 14 de diciembre de 2009 y de la posterior formalización de la correspondiente escritura pública de compraventa el 11 de enero de 2010.

En el punto 5. El CIE posee un pabellón en el ámbito de sa Coma para que se pueda instalar una delegación de la Escuela de Hostelería de las Islas Baleares en Ibiza, considerándose este nuevo lugar como idóneo para su ubicación.

En el punto 6. Tanto la Consejería de Trabajo, Comercio e Industria de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares como el Consorcio Escuela de Hostelería de las Islas Baleares son conscientes de las necesidades de dotar a la isla de Ibiza de las infraestructuras y del equipamiento necesario para la instalación de una delegación de la Escuela de Hostelería ante la gran demanda y necesidades de la isla.

Y en la estipulación segunda, punto 2.3 dice: *"... el CIE tiene la intención de redactar por medios propios o mediante una asistencia técnica para redactar el correspondiente proyecto de obras de rehabilitación y de equipamiento así como presupuestar el coste de toda la actuación »*

El proyecto técnico que aquí se presenta es el proyecto de ejecución necesario para licitar y ejecutar las obras para la construcción y puesta en funcionamiento de la Escuela de Hostelería a la que hace referencia el citado convenio.

1.2 **AGENTES**

El Consejo Insular de Eivissa, con domicilio en la avenida España, nº 49 y con NIF S-0733001-B, como PROMOTOR, encarga a los Servicios Técnicos: un PROYECTO DE EJECUCIÓN PARA LA REFORMA Y AMPLIACIÓN DEL EDIFICIO 402 DE SA COMA, PARA SU RECONVERSIÓN EN ESCUELA DE HOSTELERÍA

1.3 **OBJETO DEL PROYECTO**

El presente proyecto tiene por objeto la definición a nivel de básico y de ejecución de los documentos que sirvan de base para la reforma y ampliación del edificio 402 de sa Coma para su transformación en escuela de hostelería.

1.4 LOCALIZACIÓN

El edificio 402 es el comedor del antiguo acuartelamiento militar de Sa Coma. Se localiza en el término municipal de Sant Antoni de Portmany a la altura 3,5 km de la Carretera C-731 que va de Ibiza a Sant Antonio. Actualmente está en desuso.



1.5 PROGRAMA DE NECESIDADES

La Escuela de Hostelería de las Islas Baleares ha suministrado el programa de necesidades que se desarrolla así como el equipamiento necesario con el que se debe dotar el edificio. Ver, en anejos a la memoria, el documento 6.1 *PROGRAMA DE NECESIDADES*.

A continuación se realiza un **extracto de dicho programa**:

Espacios que se requieren:

- Cinco (5) Aulas teóricas de 60-85 m² con capacidad para 30 alumnos
- Dos (2) Aulas Informáticas equipadas con 25 ordenadores cada una. Cada aula informática dispondrá con 25 ordenadores equipados con lector de tarjeta chip y un proyector en cada una, equipadas con suites ofimáticas (Microsoft Office y Open Office), conexión a Internet de alta velocidad⁵, software de gestión hotelera (Timón de Evolución informática⁶, Fidelio de Micros-Fidelio⁷, Cuiner de AlTecSoft⁸,).
- Despachos de profesores en general y para los departamentos de Cocina, Restauración y Alojamiento, para poder desarrollar la acción tutorial necesaria y así completar la formación personalizada al alumno.

- Despachos de Dirección y Coordinación académica.
- Secretaría académica.
- Cocina Demostración con capacidad de 150 m² de superficie equipada con TVs, vídeo, megafonía, proyector de opacos y pantallas varias.
- Cocina: Cocina de 750 m², completamente equipada con todo tipo de maquinaria de última generación: hornos de convección-vapor, célula de abatimiento rápido, cámaras de conservación para cada tipo de alimento (carne, verdura y pescado), cuartos fríos para el procesamiento de los alimentos, así como de un obrador de panadería-pastelería-heladería, plonge, tren de lavado y tratamiento de desperdicios.
- Restaurante. Con capacidad para 150 personas y una superficie de 250 m² con Climatización, comedor privado. Es un restaurante abierto al público.
- Aula de catas. Con capacidad para 30 pax con todos los equipamientos necesarios para el desarrollo de actividades formativas relacionadas con el mundo de la enología.
- Bar/Cafetería: con capacidad para 100 personas y una superficie de 150 m². Es un bar-cafetería abierto al público.
- Offices de soporte a : Aula demostración Cocina / Restaurante (15 m²), Taller Bar-Cafetería (servicio) (10 m²), Aula Catas (15 m²), Taller Restauración (20 m²),
- Dos Vestuarios completamente equipados, con duchas y aseos, y taquillas modulares individuales (100 taquillas) para poder adaptar su uniformidad a las necesidades de los diferentes servicios incorporados en las materias impartidas en su itinerario docente.
- Economato, 2 almacenes y 4 (tres cámaras de conservación - congelación, y una de conservación).
- Sala de estudios, aula, biblioteca: similar a un aula teórica, con capacidad para 30 alumnos.

Cuadro resumen de superficies

Espacios	Superficie útil M2	Número Identificador
Aula N°1	60-85	1
Aula N°2	60-85	2
Aula N°3	60-85	3
Aula N°4	60-85	4
Aula N°5	60-85	5
Sala estudio/ Aula/ Biblioteca/	6080	6
Aula Catas	90	7
Taller Bar (aula)	75	8
Taller Bar (servicio)	150	9
Taller Restauración	250	10
Taller Cocina	750	11
Pastelería/Obrador	150	12
Aula demostración Cocina / Restaurante	150	13
Oficces	60	14
Despacho Departamento Cocina	20	15
Despacho Departamento Restauración	15	16
Baños	40	17
Vestuarios	160	18
Taquillas	30	19
Despacho 1 Secretaria	30	20
Economato	80	21
Cámaras	90	22
Almacenes	150	23
Aula PC1 (25 puestos)	80	24
Aula PC2 (25 puestos)	80	25
Despacho Director	20	26
Despacho Coordinación académica	20	27
Sala reuniones / Sala profesores	85	28
Despacho Departamento Alojamiento	20	29

Evolución de la ocupación de las aulas de teoría

Número Aulas		Año 1	Año 2	Año 3	Año 5
1	1	EAL 1	EAL 1	EAL 1	EAL 1
2	1	SOIB / FC	EAL 2	EAL 2	EAL 2
3	1	ESCYR 1	ESCYR 1	ESCYR 1	ESCYR 1
4	1	SOIB / FC	ESCYR 2	ESCYR 2	ESCYR 2
5	1	SOIB / FC	SOIB / FC	SOIB / FC	SOIB / FC
PC1	1				
PC2	1				

1.6 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

1.6.1 Descripción general

Se plantea una actuación que pretende aprovechar al máximo las características espaciales, las proporciones y el buen estado de casi toda la estructura del edificio en el que se actúa. La intervención se divide en tres actuaciones diferenciadas:

Demoliciones

Las cubiertas del edificio 402 están compuestas por fibrocemento con amianto sobre estructura de cerchas metálicas y de cubierta plana transitable acabada con rasilla. Como primera actuación deberá acometerse la retirada del fibrocemento, atendiendo a las condiciones de seguridad y salud necesarias descritas en el presente proyecto.

Tras la retirada del fibrocemento con amianto, se procederá a la demolición parcial de los forjados planos de vigueta pretensada de hormigón, atendiendo al estado de conservación en que se encuentran y en función de los patios y nuevas aperturas que se incorporan en el diseño.

Seguidamente se procederá a la demolición interior, eliminando tabiquería, carpintería, falsos techos, paramentos y solados deteriorados, mobiliario de obra (barras, encimeras, cámaras, depósitos, chimeneas) aceras perimetrales exteriores, así como la eliminación de la totalidad de instalaciones interiores y exteriores.

Se genera un movimiento de tierra que consiste en excavar la ampliación del sótano cuarto técnico, adecuación del lado suroeste, excavación de la cimentación para el volumen ampliado y excavación de la estructura en la nueva losa de la cocina.

Actuaciones en el edificio existente y ampliación por el lado noroeste y en planta primera.

El proyecto recoge todas las medidas necesarias para transformar el inmueble en un edificio para su uso como escuela de hostelería.

El edificio existente tiene dos accesos diferenciados: por el lado oeste acceden los alumnos y profesores en el uso diario de las aulas y por el lado este accede el público general a eventos y celebraciones.

La organización de los espacios que se ha realizado es la siguiente:

-Espacios públicos (aula demo cocina, aula demo-bar, cafetería y restaurante) en la nave que mira al patio de armas y en relación directa a la terraza exterior. Son los espacios más flexible que igual pueden atender a una clase practica, a una presentación de una marca de comida o a la celebración de un congreso o evento público. Queda excluida de esta zona la sala de catas, que para evitar la interferencia de olores se aparta de la zona donde se manipulan comida y bebida; dicha sala se ubica en la planta baja esquina noroeste en la parte ampliada.

-Espacios de cocina: se agrupan las zonas de cocción, lavado y plonge, pastelería y obrador así como las cámaras de frío (congelado, lácteos, frutas y verduras) en una zona de unos 750m2. Se

realizan tres aulas: aula de primero (con 12 puestos de cocina), aula de segundo (con 8 puestos de cocina) y aula de tercero con 6 puesto de cocina).

-Economato y almacén: con acceso independiente por la fachada noroeste se dispone de un espacio de unos 200 me para recepción, limpieza y almacenaje de alimentos y productos.

-Zona administrativa: se agrupan los espacios relacionados con, recepción, administración, sala de estudios y despacho de secretaría, jefe de estudios y dirección en la nave oeste del edificio existente.

-Aulas de teoría e informática: se disponen en planta baja entre la zona de cocina y el patio de la zona de administración y agrupadas en planta primera con apertura al noroeste. Se disponen en la zona donde hay menos tránsito de personas y un ambiente más tranquilo y sosegado.

-Zona despacho de profesores y administración: los despachos de profesores y consultas se disponen en la zona noreste, planta piso. Se ubican 6 despachos individuales y una zona de atención común.

-Zonas de aseo, vestuarios y taquillas: se disponen dos zonas de aseos en planta baja, dos zonas de aseos en planta piso y una zona de vestuarios y taquillas que permite el almacenaje y cambios de vestimenta necesarios para el uso de las zonas de cocina.

-Además de los espacios que dan cumplimiento al programa, se dispone de un cuarto técnico en planta baja y un cuarto técnico en planta semisótano.

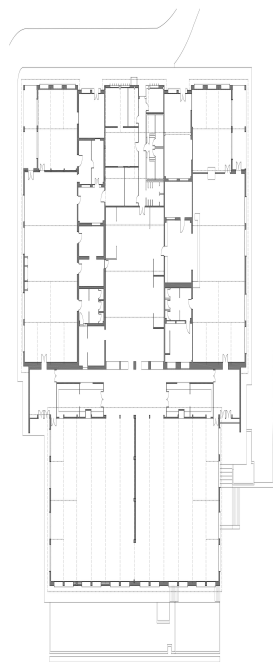


1.6.2 Estado actual

El edificio 402 se encuentra en la actualidad sin uso. Es un edificio de una sola altura, domado por tres grandes volúmenes formados con estructura de pilares de hormigón embebidos en muros de bloque, y con cubierta de fibrocemento sustentada en cerchas metálicas y unos volúmenes secundarios, que unes las naves principales, que forman los espacios de servicio; estos espacios de servicio son de de estructura de hormigón y forjados planos de viguetas pretensadas (son los que se encuentran en peor estado de conservación)



Vista general desde el sureste del edificio 402



El interior de la edificación está formado por espacios diáfanos, con solados de baldosas de terrazo en la mayoría de superficie, salvo zonas deterioradas y reparadas con hormigón, techos de escayola sustentados en la propia cercha metálica, paredes enlucidas y pintadas en blanco y carpinterías metálicas originales con vidrio simple. El edificio 402, a rehabilitar, ha sido transformado interiormente en diversas ocasiones y se aprecian las demoliciones realizadas en parte del falso techo y modificaciones puntuales en tabiquería e instalaciones en diversas partes del mismo. También, por cuestiones de vandalismo ha tenido que ser tapiado en la mayoría de sus huecos.



Interior de nave principal, antiguo comedor de tropa



Interior zonas de servicio y cocina.

El exterior del edificio 402 presenta leves fisuraciones que se corresponden con el ritmo de los pilares de hormigón embebidos en los muros. Se localizan diferentes problemas de humedades que tienen dos causas principales:

- La colmatación de los desagües: la ausencia de drenaje por acumulación de suciedad y falta de mantenimiento ha provocado la filtración de agua en la estructura de forjado plano hecha con viguetas pretensadas. Se procederá a la demolición de todos los paños en mal estado y a la reconstrucción de los paños con refuerzo de acuerdo al nuevo estado de cargas y necesidades.
- Humedad proveniente del suelo: ausencia de barreras de humedad y filtración por capilaridad que ha deteriorado los elementos en contacto con el suelo y especialmente la base de algunos pilares que deberán ser reparados.

Las instalaciones de ambas naves se encuentran inutilizadas y obsoletas, por lo que serán retiradas en su totalidad.

La estructura portante se encuentra en aparente buen estado de conservación. Las cimentaciones no presentan asentamientos representativos; los pilares están protegidos por el cerramiento; el zuncho superior de apoyo de las cerchas mantiene la continuidad y el recubrimiento, sin oxidaciones visibles de armadura; y las cerchas metálicas mantienen la pintura de protección antioxidante y no se observan problemas de oxidaciones o de afecciones por sobrecargas.

La cubierta de ambas naves, de fibrocemento, se encuentra en buen estado salvo perforaciones puntuales. No obstante, está prevista su retirada completa.

1.6.3 Cuadro de superficies

Se adjunta a continuación el cuadro de superficies útiles del edificio reformado y ampliado:

QUADRE DE SUPERFÍCIES PL. BAIXA

espais interiors		
01	CORREDOR PRINCIPAL 1	225,10 m2
02	CORREDOR PRINCIPAL 2	91,52 m2
03	CORREDOR SECUNDARI 1	90,06 m2
04	CORREDOR SECUNDARI 2	16,04 m2
05	CORREDOR SECUNDARI 3	86,05 m2
06	CORREDOR SECUNDARI 4	12,54 m2
07	AULA DEMO CUINA	222,92 m2
08	AULA BAR	114,58 m2
09	AULA 1	66,55 m2
10	AULA 2	68,47 m2
11	AULA 3	63,09 m2
12	AULA 4	68,89 m2
13	SALA DE GATES	92,25 m2
14	SECRETARIA RECEPCIÓ	49,32 m2
15	DESPATX GERENT	20,96 m2
16	DESPATX SECRETARI	20,96 m2
17	DESPATX DIRECTOR	20,96 m2
18	SALA DE REUNIONS	50,57 m2
19	SALA ATENCIÓ ALUMNES	48,80 m2
20	TALLER BAR	90,45 m2
21	TALLER RESTAURANT	397,31 m2
22	CUINA	825,44 m2
23	DESPATX CUINA	15,99 m2
24	VESTUARIS 1	55,09 m2
25	VESTUARIS 2	63,36 m2
26	VESTUARIS 3	63,36 m2
27	LAVABO 1	13,09 m2
28	LAVABO 2	13,09 m2
29	ECONOMAT I MAGATZEMS	120,47 m2
30	CUARTO TECNIC	51,70 m2
31	ESCALES I ASCENSOR	23,44 m2
32	ESCALES DE SERVEI	8,09 m2
33	PORXET ENTRADA-1	6,96 m2
34	PORXET ENTRADA-2	7,85 m2
35	PORXET ENTRADA-3	7,31 m2
Total superfície útil		3.192,63 m2

TOTAL PL. BAIXA total sup. const.

Superfície construïda interior	3.246,29 m2
Superfície construïda exterior (50%)	11,06 m2
Total superfície construïda pl. baixa	3.257,35 m2

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES	
SUP. CONSTRUÏDA SOTERRANI TECNIC:	289,92 M2
SUP. CONSTRUÏDA PLANTA BAIXA:	3.257,35 M2
SUP. CONSTRUÏDA PLANTA PIS:	702,52 M2
SUPERFÍCIE TOTAL CONSTRUÏDA	4.249,79 M2

QUADRE DE SUPERFÍCIES PL. PIS

espais interiors		
01	CORREDOR PRINCIPAL	73,99 m2
02	CORREDOR SECUNDARI 1	14,19 m2
03	CORREDOR SECUNDARI 2	14,18 m2
04	AULA 1	82,76 m2
05	AULA 2	69,03 m2
06	AULA D'INFORMÀTICA	76,26 m2
07	AULA D'INFORMÀTICA 2	76,36 m2
08	DESPATX 1	15,00 m2
09	DESPATX 2	15,40 m2
10	DESPATX 3	16,86 m2
11	DESPATX 4	19,11 m2
12	DESPATX 5	17,17 m2
13	DESPATX 6	14,81 m2
14	SALA DE PROFESSORS	46,31 m2
15	LAVABO 1	13,09 m2
16	LAVABO 2	13,09 m2
17	LAVABO 3	8,85 m2
18	LAVABO 4	4,10 m2
19	LAVABO 5	6,73 m2
20	ESCALES I ASCENSOR	23,44 m2
21	ESCALES DE SERVEI	10,62 m2
22	PORXET SERVEI	5,30 m2
total superfície útil interior		636,65 m2

TOTAL PL. PIS total sup. const.

total superfície construïda interior	699,87 m2
total sup. construïda exterior (50%)	2,65 m2
total superfície construïda pl. pis	702,52 m2

QUADRE DE SUPERFÍCIES PL. SOTERRANI

espais interiors	
1 Sala existent	173,66 m2
2 Sala amplïada	111,26 m2
Total superfície útil	284,92 m2

Total sup. construïda pl. soterrani 289,92 m2

1.6.4 Descripción parámetros técnicos definitorios

Sistema estructural

Los elementos estructurales que se realizan o modifican en el edificio existente son:

- Cerchas metálicas rehabilitadas: se revisarán, repararán y limpiarán en su totalidad, para posteriormente protegerlas con pintura antioxidante e intumescente (90 minutos).
- Los pilares de hormigón no se modifican ni si ven afectados por las aperturas de huecos.
- Las cimentaciones existentes no se modifican, y las nuevas cimentaciones de la parte ampliada son independientes y no interfieren con éstas.
- La estructura de la parte ampliada consiste en un sistema de pilares metálicos y forjado reticular de 35cm de canto o de una losa de 25cm de canto. Se arriostra el sistema con pantallas de hormigón en los testeros y con la caja del ascensor.

Sistema envolvente

Se plantean dos formas diferentes de tratar las construcciones: la fachada del edificio existente se repara, se rellenan las cámaras con aislamiento térmico y se reparan los paramentos exteriores sin cambiar sustancialmente su manera de funcionar. La fachada del edificio ampliado, de obra nueva, se realiza con una fachada ventilada que protege completamente la estructura evitando los puentes térmicos.

La cubierta se resuelve con dos tipologías: la cubierta inclinada sobre las cerchas existentes se realiza con panel compuesto Termoship Plus y con una barrera impermeable de PVC blanco por encima. Las cubiertas planas, tanto en la parte existente como en la parte nueva, se resuelven con una cubierta plana transitable a base de tela asfáltica acabada con rasilla.

Sistema de compartimentación

Las compartimentaciones interiores se ejecutan con bloque de ladrillo cerámico hueco enlucido y pintado o alicatado en cuartos húmedos y cocina. Con un sistema de mamparas divisorias para montaje de paneles ciegos de tablero de melamina o vidrio en zonas administrativas. Las compartimentaciones en de baños y vestuarios se realizan con divisiones de tableros de fibra de vidrio fenólicos.

Acabados

Los acabados exteriores son:

- Fachada ventilada en el volumen ampliado e interior del patio en edificio existente.
- Mortero pintado acabado blanco en el edificio existente.
- Carpinterías metálicas lacadas en color gris RAL a elegir por la D.F. y persianas metálicas lacadas en color RAL a elegir por la D.F.
- Vidrios dobles en carpinterías, incluyendo láminas adhesivas para evitar impactos en puertas de paso con vidrio.
- Puertas metálicas de chapa en acceso a zonas de servicio y almacenes.

Los acabados interiores son:

- Paredes enlucidas y pintadas. Suelo de gres gran formato en las zonas públicas, pavimento continuo hormigón acabado los resina de metacrilato en la cocina i cámaras. Falso techo registrable de placas de aluminio perforado perfilería oculta en zona de aulas y administración y falso techo de vinilo registrable en cocinas y zonas húmedas.
- En la zona pública de restaurante, cafetería y aulas demo se prevé falso techo, se dejará expuesta la cercha metálica y el panel de cubierta.

Instalaciones

Están previstas las siguientes instalaciones: fontanería y abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, voz y datos, calefacción, ventilación, gas propano para cocina, protección contra incendios, solar térmica y fotovoltaica. Se acometerán las instalaciones de electricidad, agua a las redes existentes dentro de la parcela.

1.7 NORMAS E INSTRUCCIONES CONSIDERADAS

1.7.1 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

El edificio 402 de sa Coma pertenece al T.M. de Sant Antoni de Portmany. Esta clasificado por el PGOU del 87 como zona miliar Sistema General.

Por otra parte, la Ley 10/2010 de 27 de Julio de medidas urgentes relativas a determinadas infraestructuras y equipamientos de interés general en materia de ordenación territorial, urbanismo y de impulso a la inversión en su **Artículo 1**, fija de forma directa la delimitación y ordenación de espacios dotacionales de ámbito supramunicipal relativos a la parcela de Sa Coma.

A continuación se transcribe lo referido a este artículo:

Artículo 1: *Ordenación del sistema general de equipamientos e infraestructuras supramunicipal de Sa Coma en la isla de Ibiza*

1. Se califica como sistema general un ámbito de actuación de carácter supramunicipal en los terrenos del antiguo acuartelamiento de Sa Coma, en la isla de Ibiza, para la implantación y la ejecución de equipamientos e infraestructuras, según la delimitación que recoge el anexo I de esta ley. En consecuencia, se ajustan los límites del área natural de especial interés a la nueva delimitación.

2. La ordenación conjunta del ámbito de Sa Coma se efectuará mediante un plan especial formulado y aprobado por el Consejo Insular de Ibiza, de conformidad con la legislación urbanística y ambiental aplicable. Con carácter previo a la formulación del plan especial, el Pleno del Consejo Insular de Ibiza, habiendo informado a los ayuntamientos de la isla de Ibiza, asignará a las diferentes zonas los correspondientes usos previstos y su intensidad. Los usos mencionados se considerarán, en todo caso, uso específico admitido.

3. Mientras no esté aprobado el plan especial al que se refiere el punto anterior, se podrán llevar a cabo en el ámbito de Sa Coma actuaciones de rehabilitación de edificios e instalaciones preexistentes y asignar usos provisionales. Asimismo, se podrán implantar equipamientos e infraestructuras de interés insular justificadas por razones ambientales y equipamientos e instalaciones de interés insular.

4. Las actuaciones que se pueden llevar a cabo de acuerdo con los puntos anteriores deberán adoptar medidas de integración paisajística, las cuales también pueden afectar a las zonas colindantes del ámbito delimitado. La adopción de estas medidas podrá ir acompañada de la

implantación de usos relacionados con la educación ambiental.

Para la ejecución de los proyectos concretos se declara la exención de los actos de control previo municipal del artículo 179 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares, y del artículo 84.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, y tan sólo resultará necesaria la aprobación de estos proyectos por parte del Consejo Insular de Ibiza, con el informe previo del ayuntamiento afectado por razón del territorio.

5. Las determinaciones previstas en este artículo vinculan directamente el planeamiento urbanístico y territorial.

La actuación se enmarca dentro del “Convenio entre la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa y el Consejo Insular de Eivissa en relación con la infraestructura, terrenos e instalaciones del acuartelamiento ‘Sa Coma’, el Polvorín de Santa Gertrudis y tres parcelas en las proximidades de la antigua Comandancia Militar, en la isla de Eivissa”. Actualmente no se ha aprobado ningún Plan Especial relativo a Sa Coma, por esto la actuación que se contempla se ajusta a la reforma y ampliación del edificio 402 para dotarlo como uso de equipamiento de carácter insular.

Urbanísticamente, se alteran los parámetros edificatorios ya que se aumenta la superficie construida, la superficie de ocupación y el volumen, todo ello justificado por necesidades del programa.



Edificios. Calificación del suelo y áreas de protección de riesgos obtenido del IDEIB



Calificación del suelo según PGOU-87 del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany

1.7.2 FICHA URBANÍSTICA

PROYECTO: PROYECTO DE EJECUCIÓN PARA LA REFORMA Y AMPLIACIÓN DEL EDIFICIO 402 DE SA COMA, PARA SU RECONVERSIÓN EN ESCUELA DE HOSTELERÍA

EMPLAÇAMENT: Avinguda de Sant Antoni de Portmany. Poligon 2 Parcel·la 5

MUNICIPI: TM de Sant Antoni de Portmany

PROPIETARI: Consell Insular d'Eivissa

ARQUITECTE: Josep Torres Torres

ANEX A LA MEMÒRIA URBANÍSTICA

Art. 6.1. de la llei 10/90 de Disciplina Urbanística de la CAIB (BOCAIB nº 141 de 17/11/90)

Planejament vigent: Municipal PTI-2005 i PGOU 1987 de Sant Antoni de Portmany (2)

Sobre Parcel·la SUNP - PGOU 1987 (3)

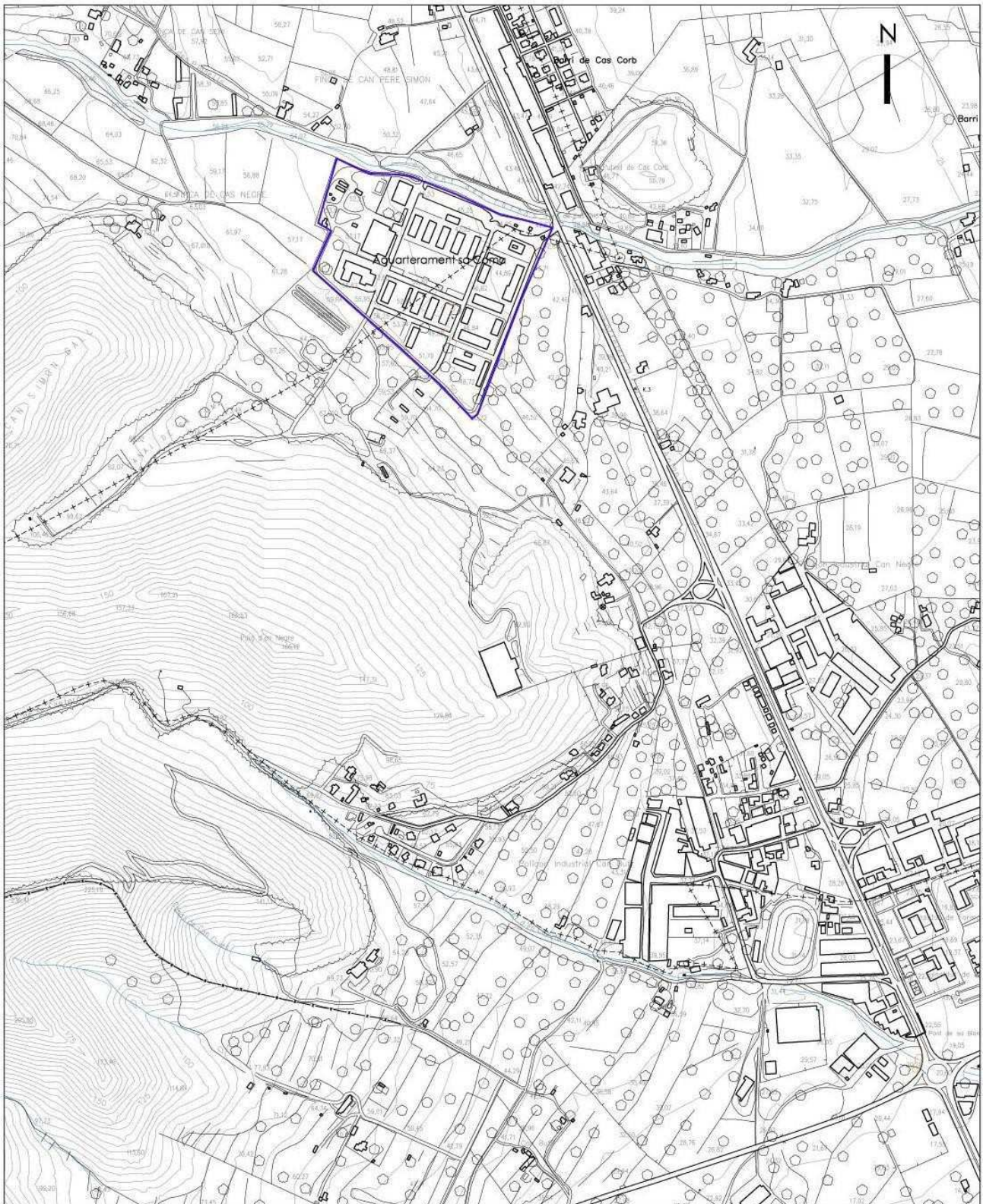
Reuneix la parcel·la les condicions de solar segons l' Art. 82 de la llei del Sol (R.D. 1346/76) Si No

CONCEPTE		PLANEJAMENT	ESTAT ACTUAL	PROJECTE	
Classificació del sòl		URBÀ	URBÀ	URBÀ	
Qualificació		SISTEMA GENERAL SUPRAMUNICIPAL SA COMA	SISTEMA GENERAL SUPRAMUNICIPAL SA COMA	SISTEMA GENERAL SUPRAMUNICIPAL SA COMA	
Parcel·la	Façana mínima	-	NO VARIA	-	
	Parcel·la mínima	-	-	-	
Ocupació o profunditat edificable		-	-	-	
Volum (m³/m²)		EXISTENT	NO VARIA	EXISTENT	
Edificabilitat (m²/m²)		EXISTENT	NO VARIA	EXISTENT	
Ús		EQUIPAMENT E INFRASTRUCTURES	MILITAR FORA D'ÚS	EQUIPAMENT E INFRASTRUCTURES	
Situació Edifici a la Parcel·la / Tipologia		EXISTENT	NO VARIA	EXISTENT	
Separació finques colindants	Entre Edificis		EXISTENT	NO VARIA	EXISTENT
	Façana		EXISTENT	NO VARIA	NO VARIA
	Fons		EXISTENT	NO VARIA	NO VARIA
	Dreta		EXISTENT	NO VARIA	NO VARIA
	Esquerra		EXISTENT	NO VARIA	NO VARIA
Alçada Màxima	Metres	Reguladora	EXISTENT	NO VARIA	NO VARIA
		Total	EXISTENT	NO VARIA	NO VARIA
	Nº de Plantes		-	1 (UNA PLANTA)	2 (DOS PLANTES)
Índex d'intensitat d'ús		EXISTENT	NO VARIA	NO VARIA	
*Observacions: sense observacions		El projecte planteja obres de reforma i ampliació d'un edifici existent. A l'edifici 402 se li fa una reforma integral, ampliació i canvi d'ús.			

Josep Torres Torres , Arquitecto

Febrero 2019

PLANO DE EMPLAZAMIENTO



E:1/10.000

1.7.3 LEY DE CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ECOLÓGICA

Durante la fase final de este proyecto de ejecución tuvo lugar la aprobación parlamentaria del Proyecto de Ley de Cambio Climático. Dicha ley será de aplicación al proyecto que se redacta. El borrador de dicha ley, en su artículo 52, punto 5 establece:

5. Sin perjuicio de lo establecido en la normativa básica estatal, se incorporará generación solar fotovoltaica para autoconsumo en las cubiertas de edificaciones en suelo urbano con una superficie construida superior a 5.000 metros cuadrados, o aquellas con una superficie en planta superior a 1.000 metros cuadrados.

Esta disposición será de aplicación en edificios de nueva construcción y en aquellos existentes que sean objeto de una reforma integral o cambio de uso. Quedan exceptuados aquellos edificios con cubierta de fibrocemento.

En el momento en que se redacta este proyecto no se ha desarrollado el reglamento que establecerá los valores y niveles a alcanzar en la aportación de energía fotovoltaica y otros parámetros evaluadores, es por ello que se hace una previsión de placas fotovoltaicas en cubierta de 52 unidades y su correspondiente conexión a la red y se espera incorporar durante la dirección de obra cualquier otro requisito de obligado cumplimiento que resulte de dicho reglamento.

Descripción del sistema fotovoltaico: instalación solar fotovoltaica 20,16kWp conectada a la red compuesta por

- Paneles solares fotovoltaicos SunPower SPR-X22-360, monocristalino, 360Wp de potencia, +5/0 de tolerancia, eficiencia +-5% respecto al modelo propuesto y dimensiones no diferentes a un 5% de las dimensiones nominales del modelo propuesto (1559x1046x46 mm altioxanchoxespesor).
- Estructura autolastrate de bloque de homigón con inclinación de 18º para la instalación en paralelo de 7 módulos en vertical u horizontal, según replanteo.
- Cableado necesario para la conexión entre los módulos fotovoltaicos e inversores, según ubicación habilitada para los mismos y definida en planos.
- Inversores de 10kW de potencia nominal, marca Fronius Symo 10.0-3-M o similar, de dimensiones variables según 5% de tolerancia, y potencia igual 10 kW nominales.
- Puesta a tierra de partes metálicas para defectos.
- Cuadro eléctrico de control y conexión a red, con protecciones precisas.
- Cableado de interconexión a instalación general a la edificación, según punto de conexión aceptado por la empresa distribuidora e integrado en el cálculo del proyecto eléctrico, sin suponer peligro de exceso de la intensidad máxima calculada para el cableado de suministro al cuadro donde se conecte.

1.8 PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución de la obra será de **20 meses**.

1.9 RESUMEN DE PRESUPUESTO

Presupuesto de ejecución por contrata 10.017.095,55€, asciende el presupuesto de ejecución por contrata a la expresada cantidad de DIEZ MILLONES DIECISIETE MIL NOVENTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS.

LOS AUTORES DE PROYECTO

El Arquitecto

Josep Torres Torres

El Ingeniero Industrial,
Jefe de los SSTT del Consell Insular de Eivissa

Francisco Funes Alcaraz

Ibiza, Febrero 2019

2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

La justificación detallada del cumplimiento de los requisitos técnicos y legales se realiza en el punto 6. ANEJOS A LA MEMORIA.

2.1 Previsiones técnicas del edificio

Las previsiones técnicas de las actuaciones previas y demoliciones, del sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura vertical), el sistema de compartimentación, el sistema envolvente, el sistema de acabados, el sistema de acondicionamiento ambiental y el de servicios se describen a continuación:

2.2 Demoliciones y actuaciones previas

Las labores de demolición se dividen en diferentes labores diferenciadas:

- El desmantelamiento de las cubiertas de fibrocemento de las naves con cubierta inclinada.

- Demolición de los paños de forjado plano de viguetas pretensadas que estén en mal estado además del paño que se demuele para dejar formar el patio de la zona de aulas. Demolición también de los pilares y muros que sostienen dichos forjados planos.

- Demolición de todos los tabiques, mamparas, divisiones, cámaras barrar, encimeras, lavabos, platos de ducha, sanitarios etc.

- Demolición de falsos techos.

- Demolición de la solera de hormigón en la antigua cocina.

- Retirada de canalones, bajantes y arquetas que conforman la recogida de aguas.

- Retirada de aceras, muros de jardín, escalera exterior de acceso noreste.

- Se levantarán todas las carpinterías, puertas interiores, ventanas exteriores, rejas, persianas, barandillas y vallados ligeros, por medios manuales.

- En el exterior, además de las aperturas o cierres de huecos existentes, se levantarán el vierteaguas, bajantes y el alero prefabricado. También se levantará el acerado perimetral para sustituirlo por un nuevo acerado. Se demolerán pavimentos y peldaños exteriores para la nueva organización de accesos.

- Retirada de todas las instalaciones. Agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones y gas.

Movimiento de tierras perimetral: excavación de semisótano para crecer el cuarto técnico existente; excavación de cimentación en la zona donde se produce la ampliación (lado noroeste) y excavación de canales, zanjas y arquetas para la redefinición del saneamiento.

Se adecua por el lado este un acceso para vehículos de servicio (carga y descarga de suministros).

Todos los escombros se trasladarán a planta de reciclaje.

2.3 Sustentación del edificio

Las obras que se plantean son una ampliación de un edificio construido en los años 70. Se conocen las obras que se realizaron por la observación y ensayos que se han hecho sobre él pero no se dispone de planos de obra, datos de cálculo ni ensayos del proceso constructivo.

A efectos de cálculo de las zapatas se ubica el nivel de cimentación a -1,40m sobre el 0,0 del edificio existente y se toma como valor de **cálculo 1,5 kg/cm²**.

En cuanto al DB-SE-C: Se dispone de diferentes estudio hechos en la zona por la empresa EGE geotecnia S.L y en concreto un informe específico sobre el lugar donde se realiza la ampliación.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN C-1
Construcciones de menos de 4 plantas.

TIPO DE TERRENO T-1

Terrenos favorables: aquellos con poca variabilidad, y en los que la práctica habitual en la zona es de cimentación directa mediante elementos aislados.

La cimentación es con zapatas corridas flexibles de hormigón en superficie.

2.4 Sistema estructural

Estructura existente: estructura de cerchas metálicas apoyadas sobre pilares de hormigón armado. Se sanearán las cerchas, los apoyos en los pórticos de hormigón, se añadirán los perfiles necesarios, tal como se indica en planos, para llegar a la masividad exigible para cumplir con la estabilidad al fuego y se sanearán los pilares y pórticos existente de H.A. que presenten humedades, carbonatación fisuras o inicios de oxidación en armaduras.

Estructura nueva: la ampliación se realiza con una estructura de pilares metálicos y pantallas de hormigón que soportan un forjado reticular de H.A. En el forjado plano que se realiza en la cocina se realiza una losa de H.A. sobre pilares H.A.

La estructura metálica de la cubierta llevará una pintura intumescente R-90

La cimentación se realizará con zapatas aisladas, vigas de atado y zapatas continuas en muros, de hormigón armado HA-25/P/20/I y acero B500S sobre 10 cm. de hormigón de limpieza HM-200.

Se realizará un vaciado por medios mecánicos con un espesor suficiente para albergar la solera, Las excavaciones de las zapatas también se realizarán a máquina. El volumen sobrante después de los rellenos se trasladará a cantera autorizada próxima.

2.5 Sistema envolvente

Fachada en el edificio existente: el acabado exterior se realizará mediante un repicado del revestimiento existente y su posterior enlucido y pinado. Se rellenará la cámara existente con un aislamiento térmico y se realiza un trasdosado interior de cartón yeso.

En la parte ampliada, obra nueva, se realiza una fachada ventilada de tres hojas: hoja central de ladrillo cerámico hueco, trasdosado interior de cartoy yseo y trasdosado exterior con aislamiento térmico de poliuretano proyectado y panel metálico de aluminio colgado. Este sistema también se realiza en el patio nuevo del edificio existente.

Los huecos de fachada modificados se completarán con la misma tipología de cerramiento, esto es, bloque de hormigón – cámara – ladrillo.

2.6 Sistema de compartimentación

DIVISIONES INTERIORES

Se prevén tabiques de ladrillo revestido de cerámica gres en la redistribución de los baños. Se prevé la utilización de paneles melamina en la zona pública y se prevé la realización de mamparas de vidrio para la zonas de administración y aulas.

ALBAÑILERÍA Y REVESTIMIENTOS

La nueva tabiquería interior utiliza un conjunto de soluciones que varían en función de las necesidades y las preexistencias:

-Revestimiento de melamina, placa de yeso o gres sobre muro existente. Se utiliza el muro existente en buenas condiciones y se reviste de acuerdo a las necesidades de nuevo programa.

-Tabique simple o doble de ladrillo hueco con revestimiento de melamina: en espacios públicos (aula demo restaurantes etc), se utiliza un doble tabique para conseguir buenas prestaciones de aislamiento acústico y durabilidad así como la posibilidad de ocultar cableados y pasos de instalaciones.

-Tabique doble o simple con ladrillo hueco con revestimiento de gres: en zonas húmedas (baños y vestuarios).

Los muros que no estén acabados con revestimiento de melamina o gres se revestirán con guarnecido y enlucido de yeso y se pintarán con una pintura al silicato.

2.7 Sistema de acabados

PAVIMENTOS

-Gres gran formato en todas las zonas públicas, comunes , aulas, administración y oficinas.

-Suelo acabado con metacrilato sobre una solera de hormigón en la cocina.

-Hormigón alisado en las terrazas exteriores. Incluirá un acabado epoxi antideslizante, con áridos de cuarzo coloreado.

-Tarima sintética encapsulada y nivelada en el patio interior de la zona administrativa.

SOLADOS Y ALICATADOS

Los cuartos húmedos y cocina llevarán un alicatado de gres porcelánico mosaico tamaño medio con tratamiento superficial repelente a la humedad.

MAMPARAS Y DIVISIONES

Se plantea la utilización de un sistema de tabiquería seca (Laam Air o similar) formado por un perfil superior oculto en el falso techo, un perfil inferior embutido en el suelo técnico y un doble vidrio laminar 6+6 con butiral fabricado de acuerdo a la UNE-41955.

CARPINTERÍA

Todas las carpinterías exteriores son sustituidas por carpinterías metálicas con rotura de puente térmico. Existen carpinterías fijas y correderas.

Las carpinterías con vidrio de suelo a techo o grandes dimensiones incluyen una señalización de bandas de vinilo adherido para evitar impactos de personas o animales.

Las carpinterías interiores son de diferentes tipos (ver plano memoria de carpinterías): las puertas de paso son de madera lacada, acústicas las de la aulas.

VIDRIOS, TRASLÚCIDOS, AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIONES.

Los vidrios exteriores serán dobles 6/12/6, excepto en las ventanas que llegan hasta el suelo, que tienen que ser de seguridad 3+3/12/3+3.

En la mampara de la sala de reuniones se instalará un vidrio laminar 6+6 compuesto por dos vidrios de 6 mm de espesor unidos mediante lámina de butiral de polivinilo incolora de 0,38 mm.

El aislamiento térmico se realiza de dos formas: inyectado de poliestireno extruido en cámara existente del edificio que se rehabilita y proyectado exterior de poliuretano para conformar una fachada ventilada en la parte ampliada.

En cubierta, la impermeabilización se resuelve con dos soluciones diferentes:

- Lámina de PVC, cubierta existente inclinada, sobre panel Termiship o similar.
- Tela asfáltica con acabado transitable en los forjados planos, tanto de la parte rehabilitada como de la ampliada.

2.8 Sistema de fontanería e instalaciones sanitarias.

INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Para la evacuación de las nuevas instalaciones sanitarias se procederá a realizar una conexión a la red interior existente.

En todo caso se dará cumplimiento al documento básico HS5 evacuación de aguas.

FONTANERÍA Y SANITARIOS

Consistirá en la instalación de suministro de agua potable a los nuevos aseos, vestuarios, zonas de servicio y cocinas, proyectados desde la red interior existente, mediante tuberías de polipropileno en montaje empotrado.

En todo caso se dará cumplimiento al documento básico HS 4 suministro de agua.

Toda la instalación de fontanería y saneamiento del edificio se renueva por completo, desde su acometida hasta la grifería y aparatos sanitarios.

2.9 Sistema de instalaciones de electricidad e iluminación

ELECTRICIDAD

El proyecto y la ejecución de la instalación se realizará de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de baja Tensión.

Se prevé la electrificación mediante una derivación individual enterrada desde el trafo existente en la Coma.

El cableado interior discurrirá por techo. Toda la instalación eléctrica queda renovada por completo.

Se prevé la separación con subcuadros de la cocina respecto a la zona educativa. La alimentación de los sistemas de climatización vendrá desde el cuadro general.

La iluminación interior se realiza mediante luminarias led integradas o colgadas del techo. Los aseos y vestuarios dispondrán de detectores de presencia.

La zona exterior dispone de iluminación en la zona de perimetral del edificio y en la terraza del restaurante.

2.10 Sistema de instalaciones de ventilación y climatización

Instalación de climatización: el edificio cuenta con un sistema de climatización frío-calor mediante sistema de expansión directa compuesto por bomba de calor exterior y unidades interiores tipo cassette alojada en falso techo de las estancias. El sistema dispone de recuperador de calor, y es además utilizado para calentar el agua caliente sanitaria, junto con el apoyo de los paneles solares térmicos.

El aire será canalizado mediante un sistema de conductos. Se dispone de un sistema de atemperamiento en cocinas. Se dará cumplimiento al reglamento de instalaciones térmicas en edificios.

2.11 Sistema de calefacción i agua caliente sanitaria y ahorro de energía

Instalación de gas: se prevé la conexión del edificio al la red general de gas natural.

2.12 Sistema de instalaciones contra incendios

Se dotaran todos los espacios con un sistema de alarma, detección automática, bocas contra incendios, extintores.

Se dispone de una una red de extinción automática en cocinas y campanas de extracción.

Se dará cumplimiento al documento básico SI4 instalaciones de protección contra incendios, así como al reglamento de instalaciones de protección contra incendios.

2.13 Sistema de telecomunicaciones

Se dotará a la sala con servicios de telecomunicaciones y audiovisuales facilitando a los diferentes ponentes conectarse a Internet mediante cableado estructurado o wifi, proyectar imágenes desde un ordenador o sistema de reproducción de audio o video y realizar videoconferencias y asistir a clases online. Se dispone además de wifi para la totalidad de los espacios.

2.14 Instalación de voz y datos y megafonía

El edificio dispone de una red de voz/datos con cableado estructural distribuido por toda la escuela. El sistema de sonido está preparado para la celebración de eventos públicos, presentaciones etc.

2.15 Pinturas y acabados

Todos los paramentos verticales del edificio existente así como los enlucidos de las partes ampliadas o reformadas, tanto interiores como exteriores, incorporan pintura al silicato.

2.16 La estructura metálica de la cubierta llevará una pintura intumescente o un proyectado de vermiculita que le otorgue R-90.

2.17 Acondicionamiento exterior

Las actuaciones principales en el exterior del edificio consisten en:

-Adecuación de 4 entradas independientes: una general para alumnos y profesores (lado suroeste), una para visitantes y comensales (lado sureste), acceso de servicio y mercancías (lado noreste) y acceso secundario para alumnos (lado noroeste).

-Se genera una terraza en la fachada que mira al patio de armas , que permite instalar mesas de restaurante al exterior así como generar un recorrido perimetral al edificio a cota 0.

-En la zona de entrada para alumnos se adecua un banco exterior-gradita como lugar de encuentro y zona de espera con sombra.

-Se pavimenta toda la zona exterior no ajardinada con hormigón pulido coloreado y tratado con resina antideslizante. El proyecto incluye la incorporación de arbolado, especialmente en el lateral más soleado sur así como la adecuación de las palmeras existentes.

3. CUMPLIMIENTO DEL CTE

3.1 Nivel de cumplimiento del CTE

El CTE se aplicará íntegramente a todo el proyecto atendiendo al ámbito de aplicación correspondiente para una reforma y ampliación de un edificio existente. El presente proyecto de ejecución, en aplicación del artículo 6.1.3. de la Parte I del CTE, define las prestaciones del edificio mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Para ello se adoptarán los criterios y sistemas constructivos que establecen cada uno de los Documentos Básicos en que se divide el CTE, o cuando esto no sea posible, mediante la adopción de criterios constructivos equivalentes avalados por la buena práctica constructiva.

A continuación se describen los DBs considerados y su cumplimiento total o parcial:

3.2 DB SE Seguridad estructural. Bases de cálculo: Es de aplicación.

DB SE-AE. Acciones en la edificación. **Es de aplicación.**

DB SE-C. Cimientos. Con referencia al estudio geotécnico. **Es de aplicación.**

DB SE-A. Acero. **Es de aplicación.**

DB SE-F. Fábrica. **No se proyecta.**

DB SE-M. Madera. **No se proyecta.**

EHE-08 Las estructuras de hormigón están reguladas por la Instrucción de Estructuras de Hormigón Estructural que también regula la ejecución de forjados mixtos de hormigón y acero estructural. **Es de aplicación.**

NCSR 02. Norma de Construcción Sismorresistente. **Es de aplicación.**

3.3 DB SI Seguridad en caso de incendio: Es de aplicación.

3.4 DB SUA Seguridad de utilización: Es de aplicación.

3.5 DB HS Salubridad. Es de aplicación.

HS1. Protección frente a la humedad. **Es de aplicación.**

HS2. Recogida y evacuación de residuos. **No es de aplicación, se justifica la recogida de residuos por su uso específico.**

HS3. Calidad del aire interior. **Es de aplicación.**

HS4. Suministro de agua. **Es de aplicación.**

HS5. Evacuación de aguas. **Es de aplicación.**

3.6 DB HR Protección frente al ruido. Es de aplicación.

3.7 DB HE Ahorro de energía

HE 0 Limitación del consumo energético. **Es de aplicación.**

HE 1 Limitación de la demanda energética. **Es de aplicación.**

HE 2 Rendimiento de las instalaciones térmicas. **Es de aplicación.**

HE 3 Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación. **Es de aplicación.**

HE 4 Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria. **Es de aplicación.**

HE 5 Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica. **Es de aplicación.**

La justificación detallada del cumplimiento de cada uno de los DBs se realiza en el ANEJO 6.2 ANEJO DE JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DEL CTE

4. NORMATIVA DE APLICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES

La justificación de la normativa de obligado cumplimiento, aparece reflejada en los ANEJOS de esta Memoria.

- NIVEL DE HABITABILIDAD OBJETIVO. D. 145/97. D20/2007
El proyecto cumple con el citado decreto, según se justifica en la Memoria del Proyecto Básico.

- REGLAMENTO DE SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS. D.110/2010, de 28 de febrero de la CAIB.
El reglamento no requiere ninguna previsión específica al tratarse de una vivienda unifamiliar. En el apartado anejos a la memoria se adjunta ficha justificativa de su cumplimiento.

- REGLAMENTO REGULADOR DE LAS INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIONES.
R.D. 401/2003 (BOE: 14/05/03)
No es de aplicación por tratarse de una edificación que no debe acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal (Art. 3 del Reglamento).

- PROCEDIMIENTO BÁSICO PARA LA CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA DE EDIFICIOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN. RD. 47/2007.
No es de aplicación ya que no es un edificio de nueva construcción y la reforma es de una superficie inferior a 1.000 m².

- DECRETO 59/1994 DE CONTROL DE CALIDAD EN LA EDIFICACIÓN.
El proyecto cumple con el citado decreto.

- REGLAMENTO ELECTROTÉCNICO DE BAJA TENSIÓN. REBT 02. REAL DECRETO 842/2002
El proyecto cumple con el citado decreto.

- USO Y MANTENIMIENTO. D 35/2001.
En las Islas Baleares es vigente el Decreto 35/2001 de 9 de marzo, de la Consejería de Obras, Vivienda y Transporte, referente a Medidas reguladoras del uso y mantenimiento de los edificios, el cual se superpone con las exigencias del CTE y a la espera de la modificación o concreción de la Administración competente, se adjuntará a la documentación del Final de Obra, las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio terminado, las cuales se realizan según el mencionado Decreto y cumplirán los requerimientos del CTE según los DB de aplicación al presente proyecto.

- GESTIÓN DE RESIDUOS. R.D. 105/2008 de 1 de febrero.
En aplicación del presente R.D., se adjunta en el apartado anejos a la memoria el estudio de gestión de residuos.

5. CONDICIONES ADMINISTRATIVAS

5.1 ESPECIFICACIÓN DE OBRA COMPLETA

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 125 y 127 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001 de 12 de octubre, se hace manifestación expresa de que el Proyecto de Reforma y ampliación del antiguo edificio 402 de Sa Coma como Escuela de Hostelería de les Illes Balears es una obra completa que comprende todas las actuaciones necesarias para el fin previsto. (Art. 125.4 Los proyectos relativos a obras de reforma, reparación o conservación y mantenimiento deberán comprender todas las necesarias para lograr el fin propuesto).

5.2 CLASIFICACIÓN DEL TIPO DE OBRA

Según el Artículo 232 de la ley de contratos del sector público, (Ley 9/2017 de 8 de noviembre) las obras a realizar se pueden clasificar como OBRAS DE REFORMA.

5.3 CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA

Según el Artículo 77 de la ley de contratos del sector público, (Ley 9/2017 de 8 de noviembre) para contratar con las Administraciones Públicas la ejecución de contratos de obras cuyo valor estimado sea igual o superior a 500.000 euros, es necesaria la clasificación del contratista.

De conformidad con el Art. 133 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RD 1098/2001 de 12 de octubre –BOE de 26 de octubre de 2001) del Ministerio de Hacienda sobre clasificación de empresas contratistas de Obra, se fijarán los grupos y subgrupos a los que se adscribirán los contratistas.

La clasificación de grupos, según el artículo 25 del Reglamento, es:

GRUPO C- EDIFICACIÓN
SUBGRUPOS: 4
CATEGORÍA: 6

5.4 FORMA DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE OBRAS

De acuerdo con lo preceptuado en el artículo 131 de la ley de contratos del sector público, (Ley 9/2017 de 8 de noviembre, se propone un procedimiento de adjudicación abierto, valorándose las ofertas según los criterios de mayor a menor puntuación, según lo dispuesto en el artículo 150.

5.5 REVISIÓN DE PRECIOS.

No es necesaria la revisión de precios según el artículo 103 de la ley de contratos del sector público, (Ley 9/2017 de 8 de noviembre), en el que se indica:

“5. Salvo en los contratos de suministro de energía, cuando proceda, la revisión periódica y predeterminada de precios en los contratos del sector público tendrá lugar, en los términos establecidos en este Capítulo, cuando el contrato se hubiese ejecutado, al menos, en el 20 por ciento de su importe y hubiesen transcurrido dos años desde su formalización. En consecuencia, el primer 20 por ciento ejecutado y los dos primeros años transcurridos desde la formalización quedarán excluidos de la revisión”.

5.6 PLAZO DE EJECUCIÓN

Se fija un plazo global para la ejecución de las obras de **20 meses**.

5.7 PERÍODO DE GARANTÍA

Se fija un **plazo de garantía de UN AÑO**, según el artículo 210 apartado 3, de la ley de contratos del sector público, (Ley 9/2017 de 8 de noviembre)

5.8 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

El Contratista al que se adjudique la obra comunicará al Consell d'Eivissa y a la Dirección Técnica el nombre de la persona designada como delegado suyo en la obra, la cual tendrá el carácter de jefe de esta obra con plena dedicación, durante toda la jornada legal de trabajo con facultades para representarlo y adoptar en todo momento cualquier decisión que sea competencia del contrato y corresponda al Contratista. La calificación del delegado del Contratista y jefe de obra será Arquitecto Técnico o superior, con una experiencia acreditada en obras similares.

El contratista realizará a sus expensas cuantos proyectos parciales o de detalle resulten necesarios para la ejecución de las obras e instalaciones, así como para la legalización de las mismas.

Corre por cuenta del contratista la confección y presentación de los boletines de la instalación y libro de mantenimiento oficial, así como el resto de documentos que reglamentariamente tienen que ser preparados y aportados por el contratista.

Corre por cuenta del contratista la redacción, visado y tramitación delante de Organismos Oficiales (Delegación de Industria, Ayuntamiento, etc.) de los proyectos necesarios para obtener todos los permisos oficiales para la construcción, puesta en marcha y conexión de las instalaciones objeto del presente proyecto y de las modificaciones que durante su ejecución pudieran producirse.

Asimismo, el contratista es responsable de la confección, visado y tramitación de los certificados finales de obra necesarios.

Los costes de las tasas de visado y tramitación corren por cuenta del Contratista.

5.9 CALENDARIO DE LA OBRA

Se prevé empezar la ejecución en 2019 y un plazo de ejecución de 20 meses.

6. ANEJOS A LA MEMORIA

- 6.1 Programa de necesidades**
- 6.2 Anejo de justificación de cumplimiento de CTE**
- 6.3 Anejo de cálculo de la estructura**
- 6.4 Anejo de justificación de instalaciones**
- 6.5 Anejo fotográfico**
- 6.6 Anejo estudio geotécnico**
- 6.7 Gestión de residuos**