

## 0. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PRESENTE ESTUDIO PREVIO

### Documento nº 1 MEMORIA

1. Datos Generales
  - 1.1. Objeto del estudio previo
  - 1.2. Emplazamiento
  - 1.3. Promotor
  - 1.4. Autor del estudio previo
2. Antecedentes
  - 2.1. Parcela
  - 2.2. Condiciones urbanísticas
  - 2.3. Cuadro resumen de la memoria urbanística
  - 2.4. Fotografías del lugar
3. Memoria descriptiva
  - 3.1. Criterios funcionales y compositivos
  - 3.2. Cuadro de superficies
4. Presupuesto
5. Normativa general de aplicación
6. Perspectivas del conjunto de la edificación

### Documento nº 2 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Listado de planos:

010	SITUACIÓN E IMPLANTACIÓN	1/5.000
020	PLANTAS BAJA. SUPERFÍCIES	1/200
021	PLANTA PRIMERA-SEGUNDA. SUPERFÍCIES	1/200
030	SECCIONES. PLANTA CUBIERTA	1/200-400
040	FACHADAS	1/200

### Documento nº 3 ANEXOS

1. Cumplimiento de D. 145/1997 de habitabilidad.

# **DOCUMENTO Nº1**

## **MEMORIA**

### **INDICE**

#### **1. DATOS GENERALES**

- 1.1. Objeto del estudio previo
- 1.2. Emplazamiento
- 1.3. Promotor
- 1.4. Autor del estudio previo

#### **2. ANTECEDENTES**

- 2.1 Parcela
  - 2.1.1 Ubicación de la parcela
  - 2.1.2 Descripción de la parcela
- 2.2 Condiciones urbanísticas
  - 2.2.1 Clasificación y calificación del suelo
  - 2.2.2 Situación urbanística. Planeamiento y ordenanzas que afectan al terreno.
- 2.3 Cuadro resumen de la memoria urbanística
- 2.4 Fotografías del lugar

#### **3. MEMORIA DESCRIPTIVA**

- 3.1. Criterios funcionales y compositivos
- 3.2. Cuadro de superficies

#### **4. PRESUPUESTO**

#### **5. NORMATIVA GENERAL DE APLICACIÓN**

#### **6. PERSPECTIVAS DEL CONJUNTO DE LA EDIFICACIÓN**

## **1. DATOS GENERALES.**

### **1.1. Objeto del estudio previo.**

El estudio previo contiene la documentación necesaria para la tramitación de las autorizaciones necesarias para la construcción de un instituto de educación secundaria (16+6).

### **1.2. Emplazamiento.**

La parcela forma parte de la finca conocida como can Micolau des Moli, ubicada al Sur del núcleo urbano de la población de Sant Antoni de Portmany.

### **1.3. Promotor.**

IBISEC. Institut Balear d'Infraestructures d'Educació i Cultura.  
NIF: Q 0700452 F  
C/ Capità Salom 29  
07004 Palma de Mallorca

### **1.4. Autor del estudio previo.**

El estudio previo lo redacta D. Toni Marí Torres, colegiado nº 305146 del COAIB. Teléfono: 971 31 33 62, fax: 971 31 53 70 y dirección electrónica: [tjmt@arrakis.es](mailto:tjmt@arrakis.es); en colaboración con Manresa i Pareras arquitectes, S.L

## **2. ANTECEDENTES**

### **2.1. Parcela**

#### **2.1.1 Ubicación de la parcela**

La parcela donde se ubica la edificación procede de la finca conocida como Can Micolau des Molí. El ayuntamiento prevé la ubicación de una parcela destinada a uso docente para la construcción de una escuela y un instituto, así como, una residencia asistida. Sobre la finca en cuestión se está tramitando un proyecto de urbanización de iniciativa municipal para dotar la parcela de los servicios y los accesos necesarios.

La parcela limita por el norte con la zona verde proyectada que se corresponde con el bosque existente. A levante con la residencia asistida a proyectar. Por el sur con la calle de Sa Perdiu y las viviendas unifamiliares existentes y, por poniente con el camino de Benimussa. En todos sus límites, la parcela estará delimitada por viales rodados.

La finca queda al sur del núcleo urbano de Sant Antoni de Portmany, con acceso desde la ctra. con destino a Sant Agustí, tomando el camino de Benimussa en la rotonda existente en su encuentro con la ronda de ses Païsses.

La ubicación de la parcela aparece definida en los planos de situación y emplazamiento.

#### **2.1.2 Descripción de la parcela**

La parcela del instituto tiene una superficie de 10.350 m<sup>2</sup>; es de proporción alargada, con el eje mayor orientado Nordeste-Suroeste. Tiene forma regular, con una cierta pendiente descendiente hacia el sudoeste. Antiguamente la parcela se destinaba al uso agrícola, por lo cual la vegetación se reduce a unos pocos almendros y algarrobos.

En la actualidad la parcela no cuenta con la infraestructura suficiente para cumplir las condiciones de solar, dado que la urbanización prevista en el correspondiente proyecto de urbanización está pendiente de ejecutarse.

Actualmente se accede a la parcela por el camino de Benimussa y por la calle de sa Perdiu en su linde sur.

### **2.2. Condiciones urbanísticas. Planeamiento vigente.**

#### **2.2.1. Clasificación y calificación del suelo.**

La parcela se encuentra en suelo Rústico Común según el Plan General de Sant Antoni de Portmany, aprobado por la Comisión de Urbanismo en sesión celebrada el día 20 de junio de 1.987.

## 2.2.2. Situación urbanística. Planeamiento y ordenanzas que afectan al terreno.

Según el P.G.O.U. de Sant Antoni de Portmany, en los terrenos con la calificación de Área Agrícola - Ganadera, los parámetros urbanísticos se encuentran afectados por la Ley 6/97, de fecha 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares. La norma territorial cautelar aprobada en fecha del 27/10/00, y su modificación aprobada el 23/7/02, modifican las variables urbanísticas que marca la Ley 6/97.

## 2.3. Cuadro resumen de la memoria urbanística.

Conforme con lo establecido en el art. 20.4 de la Ley 6/97, de fecha 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares (LSR), las actuaciones que supongan la construcción de edificaciones o instalaciones de nueva planta se someterá para la autorización a lo establecido en el Título IV de esta Ley. Según el art. 19.2.b la actividad que se propone está vinculada a la Declaración de Interés General, siendo el uso docente de iniciativa pública una actividad que sobrepasa los límites de los intereses individuales, art. 26.2., siendo compatible con el grado de protección de la zona. Dando cumplimiento al art. 34.1, la edificación a construir se someterá a las normativas específicas para la construcción de centros educativos. Por todo ello, en cumplimiento del art. 37 del LSR, se solicita la declaración de Interés General para la construcción del centro docente.

	Ley 6/97	Ordre M.E.C. 4/ nov/1991	PROYECTO
Uso permitido	Residencial	Docente	Docente
Tipo de ordenación	Aislada		Aislada
Parcela mínima	15.000 m2.	10.350 m2.	10.350 m2.
Edificabilidad	4%	55,26 % 5.719 m2.	55,07 % 5.700,04 m2.
Ocupación	5%	33,33 % 3.450 m2.	28,47 % 2.947,20 m2.
Volumen max.	1.500 m3.		> 1.500 m3.
Altura max.	7,5 m.		11,10 m.
Nº de plantas	P.B.+1	P.B.+2	P.B.+2
Sep. linde fachada	10 m.		5 m.
Sep. Linde fondo	10 m.		5 m.
Sep. linde derecha	10 m.		5 m.
Sep. linde izqu.	10 m.		10 m.

- Cumplimiento de los parámetros urbanísticos.

Tipología: Instituto de educación secundaria.

En el cuadro adjunto o ficha urbanística, se pone de manifiesto las condiciones del planeamiento así como las características urbanísticas de la construcción.

El proyecto y la actividad no se ajusta a la Ley 6/97 Suelo Rústico de las Islas Baleares, cumpliendo con la misma, se solicita la declaración de Interés General para la construcción del centro docente.

Se solicita la exoneración del cumplimiento de la parcela mínima, ajustándose este parámetro, así como, el resto de los parámetros urbanísticos a las normativas específicas para la construcción de centros docentes. La separación a lindes se fija en 5 m. excepto en el linde oeste de la parcela que, se mantiene en los 10 m. al limitar este con el camino de Benimussa que hace de transición con el suelo rústico. Asegurando su condición de edificación aislada, adaptándose la construcción a la topografía del solar y, planteando un cerramiento de parcela de piedra seca para integrarse con el suelo rústico circundante.

<b>TOTALS</b>	m2/ut	ut	m2	total
<b>TOTAL SUPERFÍCIE ÚTIL CENTRE</b>				4.208,78
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUIDA</b>				5.350,35
PORXOS (100%)			349,69	
<b>TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUIDA</b>				5.700,04
RELACIÓ M2/ALUMNE		690	8,26	
<b>ESPAIS EXTERIORS</b>	m2/ut	ut	m2	total
<b>SOLAR</b>				
OCUPACIÓ			2.947,20	
NOMBRE DE PLANTES		3		
PORXO COBERT	349,69	3	349,69	
ZONA DE JOCS	2070,00	1	2.070,00	
PISTA POLIESPORTIVA	924,00	2	1.848,00	
HORTA	276,11	1	276,11	
ESTACIONAMENT DE VEHICLES	452,98	1	452,98	
ZONA AJARDINADA		1	517,00	
RESERVA PER A FUTURES AMPLIACIONS	321,60	2	643,20	

#### 2.4. Fotografías del lugar.

### **3 MEMORIA DESCRIPTIVA.**

#### **3.1. Criterios funcionales y formales.**

La parcela elegida es de proporción rectangular, siendo el eje predominante la directriz nordeste – sudoeste.

El edificio se coloca siguiendo la traza de su límite sur a partir de su linde este, intentado alejarse del camino de Benimussa.

Los accesos se disponen en la franja sur de la parcela y, las zonas de juego exteriores al oeste, de forma que la edificación nace en su límite de levante, quedando liberada la zona norte de la parcela para futuras ampliaciones.

Se proyectan dos volúmenes paralelos entre sí, de dos y tres plantas respectivamente, conectados entre sí por dos pasos, uno exterior y el otro calefactado, creando un patio arbolado entre los edificios. El volumen norte de tres plantas alberga el aulario y, el otro edificio contiene los servicios comunes y partes más públicas del programa del instituto.

El volumen sur es más transparente, con un gran porche de acceso que recorre toda la fachada desde donde nacen los accesos al inmueble. Por el contrario el volumen norte es más compacto, con la salvedad de los patios que desde la fachada se adentran hacia el interior del edificio para dotarlo de iluminación y ventilación,

Todas las aulas de secundaria y de bachillerato quedan orientadas hacia el sureste, de forma que se aprovecha la orientación óptima.

### 3.2. Cuadro de superficies

**INSTITUT D'ENSENYANÇA  
SECUNDÀRIA COMPLETA (IES 16+6)  
NOMBRE D'ALUMNES: 690**

<b>ZONA DOCENT</b>		m2/ut	ut	m2	total
<b>SECUNDÀRIA OBLIGATÒRIA</b>					1.380,02
AULA	A1	50,97	16	815,52	
AULA-TALLER TECNOLOGIA	A2	102,25	2	204,50	
AULA MÚSICA	A3	60,00	2	120,00	
AULA INFORMÀTICA	A4	60,00	2	120,00	
AULA DE PLÀSTICA I VISUAL	A5	60,00	2	120,00	
<b>LOCALS COMUNS</b>					879,65
SEMINARIS	B1	10,00	10	100,00	
BIBLIOTECA	B2	106,37	1	106,37	
GIMNÀS + VESTUARIS	B3	482,11	1	482,11	
SERVEIS ALUMNES	B4	191,17		191,17	
<b>BATXLLERAT</b>					1.023,30
AULA	C1	64,20	6	385,20	
AULA INFORMÀTICA	C2	60,00	1	60,00	
LABORATORIS	C3	61,50	3	184,50	
AULA DIBUIX	C4	91,20	1	91,20	
AULA-TALLER TECNOLOGIA	C5	120,00	1	120,00	
AULES ESPECÍFIQUES	C6	91,20	2	182,40	
<b>SUPERFÍCIE ÚTIL</b>					3.282,97
<b>ZONA ADMINISTRACIÓ</b>		m2/ut	ut	m2	total
DESPATX DIRECCIÓ	D1	22,70	1	22,70	
DESPATX CAP D'ESTUDIS	D2	15,56	1	15,56	
DESPATX ADMINISTRACIÓ	D3	15,12	1	15,12	
DESPATX ORIENTACIÓ	D4	15,12	1	15,12	
DESPATX APAS	D5	16,00	1	16,00	
DESPATX ALUMNES	D6	16,00	1	16,00	
SALA PROFESSORS	D7	60,30	1	60,30	
SERVEI + GUAR. PROFESSORS	D8	22,40	1	22,40	
SECRETARIA	D9	50,22	1	50,22	
CONSERJERIA+REPROGRAFIA	D10	12,66	1	12,66	
<b>SUPERFÍCIE ÚTIL</b>					246,08

<b>ESP AIS COMUNS</b>		m2/ut	ut	m2	total
MAGATZEM	E1		2	50,77	
CAFETERIA	E2	43,33	1	43,33	
SERVEIS VEST. PERS. NO DOCENT	E3	12,65	1	12,65	
CALEFACCIÓ	E4	20,18	1	20,18	
COMPTADORS	E5	5,17	1	5,17	
CAMBRA DE NETEJA	E6		4	10,75	
CAMBRA D'ESCOMB RARIES	E7	5,00	1	5,00	
HABITATGE CONSERGE	E8	80,20	1	80,20	
INSTAL·LACIONS	E9	11,04	3	33,12	

**SUPERFÍCIE ÚTIL** 261,17

<b>ESP AIS COMPLEMENTARIS</b>		m2/ut	ut	m2	total
CUINA	F1	90,00	1	90,00	
MENJADOR	F2	226,62	1	226,62	
SALA DE REFORÇ INTEGRACIÓ	F3	50,97	2	101,94	

**SUPERFÍCIE ÚTIL** 418,56

#### 4. PRESUPUESTO

El presupuesto de Ejecución por contrata asciende a la cantidad de:

<b>Total presupuesto de ejecución material:</b>	<b>3.404.810,20 euros.</b>
+13 % Gastos Generales	442.625,33 euros.
+ 6% Beneficio Industrial	204.288,61 euros.
Subtotal	4.051.724,14 euros.
+16% IVA	648.275,86 euros.
<b>Total presupuesto por contrata:</b>	<b>4.700.000,00 euros.</b>

## 5. NORMATIVA GENERAL DE APLICACIÓN.

### **NBE-AE-88 Acciones en la edificación**

Las acciones a considerar se ajustarán a lo prescrito en la NBE-AE-88 así como la NTE-ECG-88 Cargas Gravitatorias.

### **NBE-CPI-96 Condiciones de protección contra incendios en los edificios**

Se cumplirán los aspectos en los que afecta al proyecto.

### **NBE-CA-88 Condiciones acústicas en los edificios**

El centro docente se ajusta al contenido de la norma sobre condiciones acústicas, al haberse colocado materiales de masa suficiente y carpintería con cristales suficientes.

### **R.D./1751/98 Reglamento de Instalaciones Térmicas en edificios**

Cumpliendo con lo dispuesto por el Real Decreto, se redactará un proyecto de las instalaciones térmicas en régimen de generación de calor o frío, al tener una potencia nominal superior a los 70 Kw..

### **REBT Reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones técnicas complementarias (ITC) BTO1 a BT51**

El centro docente cumple con el Reglamento al instalarse en la zona afectada por las obras los mecanismos, puntos de luz, teléfono y televisión normativos, con las calidades y características reguladas por el Reglamento.

### **NBE-CT-79 Condiciones térmicas en los edificios**

El inmueble cumple con la norma sobre condiciones térmicas al haberse colocado materiales y aislamiento suficiente en los cerramientos.

### **D/20/03 Reglamento para la mejora de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas**

El inmueble en su globalidad cumple con lo dispuesto por el reglamento.

### **R.D./1627/97 Reglamento de Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en obras de construcción**

Cumpliendo con lo dispuesto por el Real Decreto, será obligatorio la redacción de un Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico de Seguridad y Salud según sea el caso, que acompañará al Proyecto de Ejecución.

**Anexo: Normativa específica de Centros de Enseñanza.**

- **ORDEN DE 4 DE NOVIEMBRE DE 1991 POR LA QUE SE APRUEBAN LOS PROGRAMAS DE NECESIDADES PARA LA REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE CENTROS DE EDUCACIÓN INFANTIL, EDUCACIÓN PRIMARIA, EDUCACIÓN INFANTIL Y PRIMARIA, EDUCACIÓN SECUNDARIA OBLIGATORIA Y EDUCACIÓN SECUNDARIA COMPLETA.**
- **REAL DECRETO 1537/2003, DE 5 DE DICIEMBRE, DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIA POR EL QUE SE APRUEBAN LOS PROGRAMAS DE NECESIDADES.**

## **6. PERSPECTIVAS DEL CONJUNTO DE LA EDIFICACIÓN.**

Eivissa, septiembre de 2.004.

Los arquitectos

Toni Mari Torres

Xell Manresa Traguany

David Pareras Acebes

## 1. CUMPLIMIENTO DE D. 145/1997 DE HABITABILIDAD

### D/145/97 Condiciones higiénicas y normas de habitabilidad

Cumpliendo con lo dispuesto por el Decreto, vivienda del conserje con una capacidad de 4 plazas, altura mínima interior libre de 2,80 m. y compuesta por las dependencias y parámetros que se indican a continuación:

VIVIENDA		SUP. ÚTIL	S. ILUMIN.	S.VENTIL	D.MIN
EC	Estar-Comedor	23,43	3,32	3,32	4,05
K	Cocina	8,17	1,00	1,00	2,35
B1	Baño 1	6,06	1,00	1,00	1,75
Ci	Circulación	5,3			1,75
D1	Dormitorio 1	16,56	2,00	2,00	3,57
D2	Dormitorio 2	16,56	1,00	1,00	3,57
LA	Lavadero	4,12	1,00	1,00	1,75
SUP. UTIL TOTAL		80,20			

## DOCUMENTO Nº2

### DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

#### LISTADO DE PLANOS

<b>010</b>	SITUACIÓN E IMPLANTACIÓN	1/5.000
<b>020</b>	PLANTA BAJA. SUPERFICIES	1/200
<b>021</b>	PLANTA PRIMERA. SUPERFICIES	1/200
<b>030</b>	SECCIONES. PLANTA CUBIERTA	1/200-400
<b>040</b>	ALZADOS	1/200

## **DOCUMENTO Nº3**

### **ANEXOS**

#### **1. CUMPLIMIENTO DE D. 145/1997 DE HABITABILITAT**