

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN  
AMPLIACIÓN ESCOLETA MUNICIPAL DE LLUBÍ  
Carrer Ramón Llull 27D. 07430, Llubí.

MEMORIA

PROMOTOR:  
Ajuntament de Llubí

ARQUITECTOS:  
Sebastián Martorell Mateo  
Francisco Cifuentes Utrero  
David Tapias Monné

DICIEMBRE 2024

# ÍNDICE MEMORIA

## I. MEMORIA.

### 1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

- 1.1 AGENTES.
- 1.2 INFORMACIÓN PREVIA.
  - 1.2.1. Antecedentes y condicionantes de partida.
  - 1.2.2. Normativa Urbanística.
- 1.3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.
  - 1.3.1. Demoliciones
  - 1.3.2. Ampliación escoleta.
- 1.4 PRESTACIONES DEL EDIFICIO.
- 1.5 CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA
- 1.6 BASE DE PRECIOS EMPLEADA Y ADAPTACIÓN A PRECIOS DE MERCADO.
- 1.7 REVISIÓN DE PRECIOS.
- 1.8 MEMORIA URBANÍSTICA

### 2. MEMORIA CONSTRUCTIVA.

- 2.1 SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO.
- 2.2 SISTEMA ESTRUCTURAL.
- 2.3 SISTEMA ENVOLVENTE.
- 2.4 SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN.
- 2.5 SISTEMA DE ACABADOS
- 2.6 SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO Y INSTALACIONES.
- 2.7 EQUIPAMIENTO

### 3. CUMPLIMIENTO DEL CTE Y DE OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES.

- 3.1 DB SE SEGURIDAD ESTRUCTURAL
- 3.2 DB SI SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO
- 3.3 DB SUA SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD
- 3.4 DB HS SALUBRIDAD
- 3.5 DB HR PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO
- 3.6 DB HE AHORRO DE ENERGIA

### 4. CUMPLIMIENTO OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES.

- 4.1 HABITABILIDAD. DECRETO 145/97 Y DECRETO 20/2007
- 4.2 ACCESIBILIDAD. LEI 8/2017 Y DB SUA 9.
- 4.3 TELECOMUNICACIONES. REAL DECRETO LEY 1/1998 Y REAL DECRETO 346/2011 ORDEN ITC/1644/2022
- 4.4 REGLAMENT ELECTROTÈCNIC DE BAIXA TENSIO (REBT-02)
- 4.5 NORMATIVA TÉCNICA APLICABLE EN OBRAS DE EDIFICACIÓN

### 5. ANEXOS A LA MEMORIA.

- 5.1 INFORMACIÓN GEOTÉCNICA
- 5.2 ANEJOS ESPECÍFICOS PARA PROYECTOS DE DEMOLICIÓN
- 5.3 CÁLCULO DE ESTRUCTURA
- 5.4 EFICIENCIA ENERGÉTICA
- 5.5 PLAN DE CONTROL Y CALIDAD
- 5.6 ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD
- 5.7 ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS
- 5.8 INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

## II. PLANOS

## III. PLIEGO DE CONDICIONES

## IV. MEDICIONES Y PRESUPUESTO

# I. MEMORIA

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.1. AGENTES

Promotor: Ajuntament de Llubí Cif: P-0703000-J  
C/Sant Feliu nº13, 07430 Llubí  
Tel. 971 522 002  
Mail: ajuntament@ajllubi.net

Arquitectos: Sebastián Martorell Mateo, DNI 43130870M. Nº colegiado: 556343  
Francisco Cifuentes Utrero, DNI 44328019G. Nº colegiado: 424951  
David Tapias Monne, DNI 39890032M. Nº colegiado: 375101  
C/Sant Feliu nº 17 local 16. Cp: 07012. Palma. Illes Balears.  
Tel. 971 723498  
Mail: aulets@aulets.net

Estudio geotécnico: Mateu Oliver Munar, Geólogo, col 3174

### 1.2. INFORMACIÓN PREVIA

El presente proyecto integra el proyecto de obras de la ampliación de la actual escoleta municipal de Llubí, para la que el Ayuntamiento de Llubí ha adquirido un solar adyacente a esta. Para ello, se incluye un proyecto de demolición de 3 porches existentes en la misma, sin valor arquitectónico ni patrimonial.

#### 1.2.1. Antecedentes y condicionantes de partida.

El trabajo se desarrolla en la esquina del Carrer Roca Llisa con Carrer Ramon Llull y comparte medianera con el solar de la actual escoleta municipal de Llubí, la longitud de la medianera es de 17,88 ml.

Los parámetros urbanísticos que lo rigen son los definidos por *revisió de les Normes Subsidiàries de Planejament del Municipi de Llubí*, aprobadas definitivamente el día 25 de enero del 2002.

La parcela consta de una superficie de 320,62 m<sup>2</sup>, según estudio topográfico facilitado por el ayuntamiento.

En el emplazamiento de esta Escoleta confluyen dos tramas: la agrícola, que ha ido configurando calles como la de Son Bordoí y Ramon Llull, y sus patios cultivados, y la de la calle Roca Llisa, más urbano, perpendicular a la primera.

Las preexistencias que encontramos en la parcela en la que trabajamos son las siguientes:

- Existen tres porches situados en las medianeras norte y oeste, que se derribarán.
- Los linderos de la parcela están definidos por muros de marés que se mantendrán y entrarán a formar parte del perímetro del patio. El único que se derribará será el que hace de medianera con la parcela que alberga la actual escoleta municipal.

#### 1.2.2. Normativa Urbanística.

##### PLANEAMIENTO VIGENTE

*Revisió de les Normes Subsidiàries de Planejament del Municipi de Llubí*, aprobadas definitivamente el día 25 de enero del 2002.

##### SOBRE PARCELA

*Revisió de les Normes Subsidiàries de Planejament del Municipi de Llubí*, aprobadas definitivamente el día 25 de enero del 2002. Clasificación urbanística EQ-D

### 1.3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

#### 1.3.1. DEMOLICIONES

Se trata del desmontaje de:

- 1 construcción de 54,22 m<sup>2</sup> con estructura de bloques de hormigón prefabricado y cobertura de placa ondulada de fibrocemento en cubierta inclinada.
- 2 construcciones (una de 51,19 m<sup>2</sup> y otra de 15,04 m<sup>2</sup>) con pilares de piedra de marés, vigas de madera y cobertura de teja cerámica curva colocada con mortero en cubierta inclinada. Uno de ellos mide

La superficie total demolida es de: 120,45m<sup>2</sup>.

El procedimiento será el denominado como deconstrucción, esto es, desmontaje manual elemento por elemento, con el orden inverso al de su proceso constructivo.

Se demolerán todas las cubiertas de los porches, inclinadas y planas indistintamente. Posteriormente, se recuperará el 60% del material para su posterior ubicación en otro emplazamiento. El resto, se cargará manualmente sobre el camión o contenedor y se transportará al vertedero autorizado.

Las condiciones de seguridad para la realización de las tareas de desmontaje y retirada de escombros se especifican en el Estudio de Seguridad y Salud anejo al proyecto, y el tratamiento de residuos y su gestión se describen en el correspondiente apartado de esta memoria de justificación de acuerdo con lo que establece el "Plan Director Sectorial para la gestión de residuos de construcción-demolición, voluminosos y neumáticos fuera de uso" (PDSR) y de gestión medioambiental.

#### 1.3.2. AMPLIACIÓN ESCOLETA

Actualmente la escoleta municipal de Llubí dispone de 4 aulas y 1 aula de usos múltiples y comedor, así como el resto de programa complementario para el correcto funcionamiento: baño, vestuario, sala de profesores, despacho dirección y cocina.

El proyecto objeto de la presente memoria nace de la necesidad de disponer de un aula más dada la gran demanda existe. Dada la arquitectura del edificio que en la actualidad alberga la escoleta, hace imposible una redistribución de los espacios para conseguir un aula más cumpliendo los parámetros que marca la normativa.

La única solución viable, por tanto, es la ampliación de esta con un aula exterior, para lo que el Ayuntamiento de Llubí ha adquirido un solar adyacente al que se ubica la actual escoleta.

Al igual que el proyecto existente, se propone una construcción sencilla y ortogonal con un sistema seriado que permita una rápida construcción y control de costes.

En este caso el material elegido para los paramentos verticales es la piedra de mares y la cubierta con estructura de madera.

El aula, con una superficie útil de 41,92 m<sup>2</sup> está orientada al sur oeste con vistas al nuevo patio, y su funcionamiento es idéntico a las aulas existentes.

Se realiza una reserva de espacio para la siguiente ampliación de la escoleta dejando una reserva de espacio equivalente a la propuesta en el presente proyecto. Así pues en el presente proyecto se deja prevista la conexión de la estructura.

Tiempo de ejecución de las obras 6 meses.

#### CUADROS DE SUPERFICIES

SUPERFICIE ÚTIL INTERIOR	
Aula	41,92 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>41,92 m<sup>2</sup></b>
SUPERFICIE ÚTIL EXTERIOR	
Espacio abierto de patio	105,12 m <sup>2</sup>
Porche 01. Acceso	16,75 m <sup>2</sup>
Porche 02	16,75 m <sup>2</sup>
Aparcamiento	93,40 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>232,02 m<sup>2</sup></b>
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
Edificio	52,91 m <sup>2</sup>
Aleros y porches 50%	16,75 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>69,66 m<sup>2</sup></b>

#### 1.4 NIVEL DE CUMPLIMIENTO CTE Y PRESTACIONES DEL EDIFICIO

El CTE es de aplicación en su totalidad.

A continuación, se indican las prestaciones del edificio proyectado a partir de los requisitos básicos indicados en el Art. 3 de la LOE y en relación con las exigencias básicas del CTE.

En el segundo y si procede, se indican las prestaciones del edificio acordadas entre el promotor y el proyectista que superen los umbrales establecidos en el CTE.

Finalmente, en el tercer apartado se relacionan las limitaciones de uso del edificio proyectado.

Prestaciones del edificio:

Requisitos básicos:	Según CTE	En proyecto	Prestaciones según el CTE en proyecto	
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	De tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	De tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
	DB-SUA	Seguridad de utilización y accesibilidad	DB-SUA	De tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas, así como en facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los mismos a las personas con discapacidad.
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	Higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	De tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
	DB-HE	Ahorro de energía y aislamiento térmico	DB-HE	De tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.  Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio
Funcionalidad	-	Habitabilidad D145/1997 D20/2007	-	De tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

- Accesibilidad L 3/1993  
D 110/2010 De tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.
- Acceso a los RDL1/1998  
servicios RD401/2003 De telecomunicación audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

Limitaciones de uso:

Limitaciones de uso del edificio: El edificio solo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto. La dedicación de algunas de sus dependencias a uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de licencia nueva. Este cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.

Limitaciones de uso de las dependencias: Las dependencias solo podrán utilizarse de acuerdo con el uso asignado contemplado en el proyecto. Cualquier cambio respecto de las mismas será comunicado previamente y por escrito a los Técnicos Directores de la obra en cuestión, para su aprobación, no pudiéndose ejecutar sin el consentimiento de la Dirección Facultativa de la obra y consensuado con el Promotor.

Limitaciones de uso de las instalaciones: Las instalaciones se ejecutarán siguiendo las indicaciones contenidas en los planos del Proyecto en ejecución. Cualquier cambio respecto de las mismas será comunicado previamente y por escrito a los Técnicos Directores de la obra en cuestión, para su aprobación, no pudiéndose ejecutar sin el consentimiento de la Dirección Facultativa de la obra, la cual habrá hecho las comprobaciones oportunas para la viabilidad técnica de los cambios, y consensuado siempre con el Promotor.

### 1.5 CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA

El grupo, subgrupo y categoría de aplicación para la clasificación de empresas en los contratos de obras, a los efectos previstos en la actual Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, para efectuar los trabajos detallados en el presente proyecto, son los siguientes:

Clasificación	Grupo	Subgrupo	Categoría
C-1.1	C- Edificaciones	1- Demoliciones.	1
C-1.2		2- Estructura de fábrica u hormigón.	1
C-1.3		3- Estructura metálica.	1
C-1.4		4- Albañilería, revocos y revestimientos.	1
C-1.5		5- Cantería y marmolería.	1
C-1.6		6- Pavimentos, solados y alicatados.	1
C-1.7		7- Aislamientos e impermeabilizaciones.	1
C-1.8		8- Carpintería de madera.	1
C-1.9		9- Carpintería metálica.	1
I-1.1	I- Instalaciones eléctricas	1- Alumbrados, iluminaciones y balizaciones luminosas,	1
I-6.1		6- Distribuciones de baja tensión,	1
I-7.1		7- Telecomunicaciones e instalaciones radioeléctricas.	1
J-2.1	J- Instalaciones mecánicas	2- De ventilación, calefacción y climatización.	1
J-4.1		4- Sanitarias.	1

### 1.6 BASE DE PRECIOS EMPLEADA Y ADAPTACIÓN A PRECIOS DE MERCADO

Para la redacción de las mediciones y presupuesto de la presente obra se han utilizado diferentes bases de precios:

Base de precios de Colegio Oficial de arquitectos de las Islas Baleares.

Base de precios de Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Mallorca.

Base de precios de CYPE ingenieros a partir del generador de precios.

Las mencionadas bases de precios han sido contrastadas con precios reales de mercado según volumen de obra.

### 1.7 REVISIÓN DE PRECIOS.

Según la ley 9/2017 de contratos del sector público, teniendo en cuenta que la duración de las obras es inferior a un año y el valor de las mismas, no procede revisión de precios.

Palma, diciembre de 2024.

Sebastián Martorell, arquitecto  
Nº COL: 556343

Francisco Cifuentes Utrero  
Nº COL: 424951

David Tapias Monné  
Nº COL: 375101

## MEMORIA URBANÍSTICA

### Normativa urbanística

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

### Finalidad

*Objeto del proyecto, Centro Docente Multifuncional nueva planta.*

### Uso de la construcción

*Docente / socio-cultural.*

### Adecuación a la ordenación vigente

*Se justifica la adecuación a la ordenación vigente en el Anexo a la memoria urbanística.*

### Cumplimiento del art. 68.1 de la LUIB

*La intervención propuesta está en consonancia con el entorno más inmediato, y respeta la ordenación del planeamiento estando acorde con sus objetivos.*

*La edificación se desarrolla solo en planta baja, teniendo así un menor impacto.*

### Transcripción del artículo 68.1 de la Ley 12/2017, de Urbanismo de las Illes Balears:

*"Artículo 68. Normas de aplicación directa*

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

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

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



PROYECTO	Ampliació Escoleta Municipal
EMPLAZAMIENTO	Carrer Ramón Llull 27D. 07430, Llubí
MUNICIPIO	Llubí
PROMOTOR	Ajuntament de Llubí
PROYECTISTA	Sebastián Martorell Mateo, Francisco Cifuentes Utrero y David Tapias Monné

### ANEXO A LA MEMORIA URBANÍSTICA

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

Planeamiento vigente:	Municipal	Normes Subsidiàries del Planejament del Municipi de Llubí 2002
	Sobre parcela	Eq-D

Reúne las condiciones de solar según el Art. 25 de la LUIB

Si  No

CONCEPTO		PLANEAMIENTO	PROYECTO
Clasificación del suelo		Urbano	Urbano
Calificación		Eq-D	Eq-D
Parcela	Fachada mínima	—	
	Parcela mínima	—	320,62 m <sup>2</sup>
Ocupación o Profundidad edificable		60% (192,37 m <sup>2</sup> )	86,41 m <sup>2</sup>
Volumen (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )		—	—
Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		1,2m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (432,74m <sup>2</sup> )	52,91m <sup>2</sup>
Uso		Docente	Docente
Situación edificio en parcela/ Tipología		Aislada	Aislada
Separación linderos	Entre edificios		Cumple
	Fachada		Cumple
	Fondo		Cumple
	Derecha		Cumple
	Izquierda		Cumple
Altura	Metros	Reguladora	6,5 m
		Total	8 m
	Núm. de plantas		2 plantas
Índice de intensidad de uso		—	—
Observaciones:			

Palma, diciembre de 2024

Sebastián Martorell Mateo, col.556343. Francisco Cifuentes Utrero, col.424951. David Tapias Monné, col.375101.

# PLANO DE EMPLAZAMIENTO

