

**ANNEX AL PROJECTE PER ESMENA DE DEFICIÈNCIES SEGONS
INFORME MUNICIPAL Exp. Núm. 000003/2016 de 19/05/2016**

PROJECTE: INTEGRAT D'OBRES I INSTAL·LACIONS (BÀSIC I D'EXECUTIU)
PER REFORMA I AMPLIACIÓ EN EDIFICI AÏLLAT DESTINAT A
EQUIPAMENT MUNICIPAL

SITUACIÓ: C/ de les Flors, núm. 3
07560 CALA MILLOR (Son Servera) - MALLORCA

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE SON SERVERA
Plaça de Sant Ignasi, 1 – 07550 Son Servera
CIF: P0706200C

EXP.: 141-2016/MA

ÍNDEX



A. MEMORIA GENERAL

A.1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1. AGENTS INTERVENTORS
2. INFORMACIÓ PRÈVIA:
 - 2.1. ANTECEDENTS
 - 2.2. OBJECTE DE L'ANNEX
 - 2.3. INFORME DE DEFICIÈNCIES
 - 2.4. ESMENA I JUSTIFICACIÓ DE LES DEFICIÈNCIES OBSERVADES
3. DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE
 - 3.2. DESCRIPCIÓ GEOMÈTRICA
4. COMPLIMENT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA
 - 4.1. NORMATIVA D'APLICACIÓ
 - 4.2. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA D'APLICACIÓ

B. ANNEXES A LA MEMÒRIA

5. DECLARACIÓ D'OBRA COMPLETA
6. PLAÇ D'EXECUCIÓ
7. CLASSIFICACIÓ DEL CONTRATISTA
 - 7.1. PROCEDIMENT
 - 7.2. CLASSIFICACIÓ
 - 7.3. CATEGORIA: ANUALITAT MITJA
 - 7.4. CONCLUSIÓ
8. REVISIÓ DE PREUS

E. PLÀNOLS

A. MEMÒRIA GENERAL

A.1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1. AGENTS INTERVENTOR



1.1. PROMOTOR

AJUNTAMENT DE SON SERVERA

Plaça de Sant Ignasi, 1 – 07550 Son Servera
CIF: P0706200C

1.2. TÈCNIC REDACTOR DEL PROJECTE

TONI MORLÀ VILLALONGA

A R Q U I T E C T E

Hostal de Santanyí 7, Esc. 1, 3º-5ª – 07002 Palma de Mallorca

TONI MORLÀ VILLALONGA | Arquitecte nº col. 289.825 (COAIB) | NIF: 41498904G

2. INFORMACIÓ PRÈVIA

2.1. ANTECEDENTS

L'encàrrec consisteix en una **missió parcial** per un projecte integrat (bàsic i d'execució) per la reforma i ampliació en edifici aïllat destinat a equipament municipal, consistent en la instal·lació d'un ascensor i un canvi d'ús parcial consistent en la reforma interior d'un dels dos locals situats en planta pis, el que actualment està destinat a administració, i petita ampliació per la connexió de l'ascensor en PP.

Fase Actual: ESMENA DE DEFICIÈNCIES AL PROJECTE INTEGRAT (BÀSIC I D'EXECUCIÓ)

2.2. OBJECTE DE L'ANNEX

Segons informe Exp. Núm. 000003/2016-OBRESINSTAL de 19/05/2016, l'arquitecta municipal observa una sèrie de deficiències que es procedeixen a justificar i/o esmenar.

2.3. INFORME DE DEFICIÈNCIES

A continuació s'adjunta l'informe de deficiències.

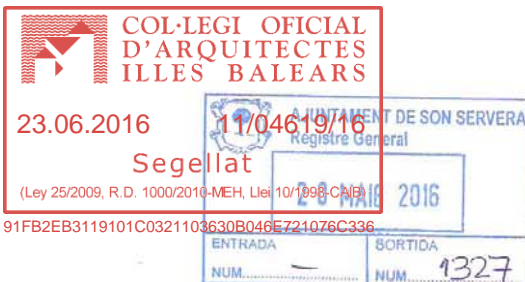
TONI MORLÀ VILLALONGA

A R Q U I T E C T E

Hostal de Santanyí 7, Esc.1, 3º-5ª · 07002 Palma de Mallorca · 610 280 024 · estudi@tonimorlaarquitecte.com · www.tonimorlaarquitecte.com



Ajuntament de **Son Servera**
(ILLES BALEARS)



Francisco José Rodríguez Montero
Carrer Es Rafalet, 10, 2C
Cala Millor

Exp. Núm.: 000003/2016-OBRESINSTAL
Sol·licitant: AJUNTAMENT DE SON SERVERA
Registre d'entrada núm.2623 de data 27 d'abril de 2016
Descripció: Projecte integrat d'obres i instal·lacions per reforma i ampliació d'edifici aïllat destinat a equipament municipal.

Vista la vostra sol·licitud i havent observat les deficiències que seguidament es relacionen, us requerim perquè en el termini de 15 dies rectifiquem les mancances o presentem els documents preceptius.

DEFICIÈNCIES PENDENTS D'ESMENA (segons informe emès en data per l'Arquitecta Municipal)

PROJECTE: Reforma, ampliació i permís d'instal·lació a edifici destinat a equipament municipal	BÀSIC	X
SITUACIÓ: C/ de Ses Flors, núm. 3, Cala Millor	EXECUCIÓ	X
SOL·LICITANT: Ajuntament de Son Servera		
NÚM. DOC. ENTRADA: 2623 i DATA: 27-04-2016 i NÚM. EXPT.: 3/2016-2662	OBRESINSTAL	
DOCUMENTACIÓ VISADA PEL COAIB AMB NÚM.: DATA DE VISAT: 26-04-2016 11/03002/16		

Es tracta de la documentació referida al projecte d'obres i instal·lacions amb una finalitat i ús per la reforma, ampliació i permís d'instal·lació a edifici destinat a equipament municipal, a realitzar a la situació indicada al cap del present escrit, en terrenys classificats com a de sòl urbà i qualificats com a de zona **Equipament Municipal Divers (EQ-M)** d'acord amb les Normes Subsidiàries vigents, i inclòs a l'àmbit d'intervenció paisatgística IV connexió Son Servera – Sant Llorenç segons estableix el PTM i les NS.

S'examina la documentació aportada en les esmentades dates i cal assenyalar que el projecte desenvolupa tres tramitacions diferents com són:

- La reforma i ampliació de l'edifici existent.
- Sol·licitud del permís d'instal·lació permanent d'edifici d'equipament municipal, per l'ús d'aparcament, magatzem, centre social, centre de salut i biblioteca.
- Legalització de les obres realitzades de modificacions i ampliació respecte del projecte inicial.

Es revisa la documentació aportada i els expedients 25/99-OBRAS, respecte del projecte de local 3a edat, centre de salut, centre de joventut i local per l'ajuntament, que va obtenir llicència per comissió de govern en data 05-03-1999; i l'expedient d'activitat AM 2002/019, amb llicència d'obertura i funcionament número 2003/031 de data 29-09-2003.

Cal indicar que el projecte determina l'estat de l'edifici segons el projecte inicial, existent a l'ajuntament, però cal indicar que apareix un volum nou davall del porxo a la façana sud-oest.

TONI MORLA VILLALONGA

A R Q U I T E C T E



Ajuntament de Son Servera

(ILLES BALEARS)

També cal indicar que la distribució de les cambres higièniques, del volum amb ús de centre de tercera edat i de biblioteca, no es correspon amb la distribució real executada, que sí es determina correctament al projecte d'activitats, visat pel COEIB el 14-03-2002 i amb núm. 76211 03. Segons l'establert anteriorment, l'edifici a on es realitza l'ampliació es troba en situació de fora d'ordenació, així doncs l'ampliació de l'estància davall del porxo, no determinada al projecte però si establertes al plànols d'estat actual, s'ha de legalitzar.

També cal indicar que l'edifici incompleix alguns dels paràmetres urbanístics a aplicar segons les NS vigents i per tant es troba en una situació disconforme, així doncs cal aplicar la situació 2 de l'article 2.5.3 de les NS que assenyala:

"S'hi poden fer reformes i canvi d'usos, dins els permisos a la zona, i també realitzar ampliacions de fins al 80 % de l'edificabilitat permesa a la zona. L'ampliació s'ha d'ajustar als altres paràmetres de la zona. També s'autoritzen les obres permeses en la regulació de la situació 1 ..."

Cal que el projecte determini que el paràmetre d'edificabilitat es redueix al 80% ($1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 0,80 = 1,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$).

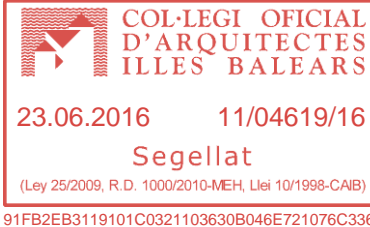
Segons la situació 2, l'ampliació de l'edifici hauria de complir amb els paràmetres de la zona d'Equipaments i per tant la proposta establerta al projecte no es podria realitzar, però per aplicació de l'establert a la situació 1 que indica:

"En casos degudament justificats per necessitats d'adaptació de l'edifici a lleis o normes de rang superior aprovades després de la construcció de l'edifici (noves normes d'evacuació per a casos d'incendi, o el Reglament de supressió de barreres arquitectòniques, etc.), es poden autoritzar obres encaminades a dotar-los d'escaleres d'incendis, d'espais destinats a instal·lacions (aire condicionat, ascensors, locals per a escombraries, etc.) i/o altres de semblants que, de manera justificada, no impliquin més ampliació que aquella estrictament necessària a tals fins."

Per l'ampliació proposada, la ubicació d'un ascensor a la zona de reculada, caldrà l'aplicació de l'article 10, Regles bàsiques per a l'ordenació i execució de les actuacions, de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, que estableix al seu apartat 3:

"3. Serà possible ocupar les superfícies d'espais lliures o de domini públic que resultin indispensables per a la instal·lació d'ascensors o altres elements, així com les superfícies comunes d'ús privatiu, tals com a vestíbuls, replanells, sobrecubiertas, volades i porxades, tant si se situen en el sòl, com en el subsòl o en el vol, quan no resulti viable, tècnica o econòmicament, cap altra solució per garantir l'accessibilitat universal i sempre que asseguri la funcionalitat dels espais lliures, dotacions públiques i altres elements del domini públic. A tals efectes, els instruments d'ordenació urbanística garantirán l'aplicació d'aquesta regla, ben permetent que aquelles superfícies no computin a l'efecte del volum edificable, ni de distàncies mínimes a fites, altres edificacions o a la via pública o alineacions, ben aplicant qualsevol altra tècnica que, de conformitat amb la legislació aplicable, aconsegueixi la mateixa finalitat."

El projecte tampoc garanteix el número mínim de places d'aparcament (9 existents) establerta en 1plaça/50m² edificables, per tant segons la superfície a legalitzar i a ampliar, establertes en aproximadament 10,15 m² i 19,55 m², respectivament, així doncs la superfície total és de



TONI MORLÀ VILLALONGA

A R Q U I T E C T E



Ajuntament de Son Servera

(ILLES BALEARS)

29,70 m² i el resultat del percentatge per establir el nombre de places d'aparcament a ubicar és de 0,594, i en conseqüència s'haurà d'ubicar 1 plaça més.

La fitxa resum de les característiques de l'activitat estableix que el document presentat correspon a una modificació de l'activitat existent, i que les dades d'aquesta modificació segons les Normes Subsidiàries de Son Servera, són:

- Normes Subsidiàries de Son Servera la qualificació o zona urbanística és Equipament Municipal:

-Ús – Sanitari (Activitat de medicina general)

La fitxa resum no ho estableix però s'entén respecte de la documentació de l'obra el següent:

-Règim – 1 (Públic)

-Situació – 2 (En planta baixa, amb accés directe de la via pública i associat a la planta soterrània i planta primera)

Informe.

Respecte de la documentació del projecte cal indicar:

1. El projecte haurà d'establir que es legalitza l'augment d'edificabilitat, volum exterior davall del porxo, respecte del projecte inicial, expedient municipal 25/99-OBRAS.

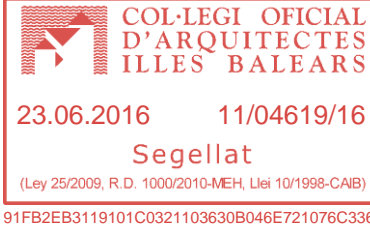
2. L'edifici incompleix alguns dels paràmetres urbanístics a aplicar segons les NS vigents i per tant es troba en una situació disconforme, així doncs s'ha aplicat la situació 2 de l'article 2.5.3 de les NS que assenyala que es poden fer reformes i canvi d'usos, i també ampliacions de fins al 80 % de l'edificabilitat permesa a la zona. Cal que el projecte determini que el paràmetre d'edificabilitat es redueix al 80% ($1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 0,80 = 1,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$).

3. D'acord a l'expedient d'activitats AM 2002/019, es compara amb el projecte actual i s'ha d'assenyalar que a la documentació presentada no s'estableix cap modificació de l'activitat inicial. Per tant cal que la part del projecte corresponent a l'activitat (fitxa resum de les característiques de l'activitat) indiqui que també s'incorporen a aquesta l'augment de superfície edificada de l'edifici existent i establint que també es dona l'ús sociocultural.

4. La fitxa resum de les característiques de l'activitat estableix que la superfície computable de l'activitat és de 95,57 m², i aquesta dimensió no es correspon amb cap altre superfície indicada a la resta del projecte, per tant cal indicar quina es la superfície correcta respecte de la resta de documentació.

5. El projecte haurà de garantir la ubicació d'una plaça més d'aparcament ja que la normativa estableix en 1plaça/50m² edificables, i segons les dimensions dels elements a legalitzar i a ampliar, determinades aproximadament en 10,15 m² i 19,55 m² respectivament, la superfície total és de 29,70 m² i el resultat del percentatge per establir el nombre de places d'aparcament a ubicar és de 0,594, per tant a ubicar 1 plaça.

6. El projecte indica que l'execució de les obres són promogudes per l'Ajuntament de Son Servera i es realitzen a un edifici públic municipal, per tant la documentació del projecte haurà d'assenyalar:





Ajuntament de **Son Servera**
(ILLES BALEARS)



23.06.2016 11/04619/16

Segellat

(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAIB)

91FB2EB3119101C0321103630B046E721076C336

a-La o les classificacions del tipus de contractista que podrà realitzar aquestes obres, establerts al Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, identificats al Capítol II, De la classificació i registre d'empreses, Secció I, classificació d'empreses contractistes de obres, segons l'article 25, Grups i subgrups en la classificació de contractistes d'obres, i l'article 28, classificació en grups.

b-La categoria dels contractes d'obres, determinada per la seva anualitat mitjana, regulat segons l'article 26, Categories de classificació en els contractes d'obres.

7. Cal que l'ajuntament tramiti la següent documentació:

- Resguard del dipòsit de la fiança al Consell de Mallorca.
- Contracte amb MAC Insular per gestionar els residus generats.

Per tant la tècnica que subscriu entén que, es tracta d'un expedient amb possibilitat de modificacions al projecte, així doncs, no es pot informar favorablement l'expedient.

Son Servera 17 de maig de 2016
Ana Belén García Sacristán
Arquitecta municipal

En virtut d'allò que preveu l'article 9 del Reglament de serveis de les corporacions locals, decret 17 de juny de 1955, indiquem que si així no ho féssiu, es considerarà que heu desistit de la vostra petició, mitjançant la resolució motivada d'acord amb allò que estableix l'article 42 de la llei 30/92, de 26 de novembre, del règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Son Servera, 19 de maig de 2016

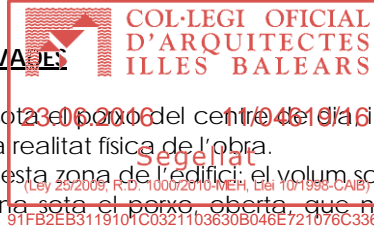
El Secretari,



Antoni Gual Sureda.

TONI MORLA VILLALONGA

A R Q U I T E C T E



2.4. ESMENA I JUSTIFICACIÓ DE LES DEFICIÈNCIES OBSERVADES

Segons indica l'informe, s'havia grafiat un nou volum sota el porxo del centre de dia i les cambres higièniques del centre de dia i de jovent no es corresponen amb la realitat física de l'obra.

Això es degut a una pressa de dades incorrecte d'aquesta zona de l'edifici: el volum sota el porxo no és tal sino que es tracta d'un parament baix delimitant una zona sota el porxo oberta, que no afecta a la superfície construïda.

Respecte les cambres higièniques, s'han actualitzat les dades, modificant la seva distribució en planta i quadres de superfícies.

A tal efecte, s'adjunten els plànols modificats 1 a 5, que són els que aporten la descripció general de l'edifici i del projecte.

JUSTIFICACIÓ I/O ESMENA DELS 6 PUNTS ENUMERATS A L'INFORME, I QUE AFECTEN AL PROJECTE (el sèptim punt correspon al propi ajuntament)

- 1. El projecte haurà d'establir que es legalitza l'augment d'edificabilitat, volum exterior davall del porxo, respecte el projecte inicial, expedient municipal 22/99-OBRAS**

Donat que el volum sota el porxo no és tal, sino que es tracta d'un parament baix que delimita una zona sota el porxo, no és necessari cap actuació addicional. Es presenten plànols i la part corresponent de la memòria modificats.

- 2. (...) Cal que el projecte determini que el paràmetre d'edificabilitat es redueix al 80% ($1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 0,80 = 1,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$)**

S'adjunta plànol 1 modificat, i l'apartat 4. COMPLIMENT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA modificat.

La modificació d'aquesta dada no modifica el projecte, ja que l'edificabilitat resultant no sobrepassa el paràmetre.

- 3. (...) Cal que la part del projecte corresponent a l'activitat (fitxa resum de les característiques de l'activitat) indiqui que també s'incorporen a aquesta l'augment de superfície edificada de l'edifici existent i establint que també es dona l'ús sociocultural.**

Ja s'ha justificat al punt 1. Al no haver-hi cap augment de superfície, no procedeix cap canvi a la fitxa resum.

- 4. La fitxa resum de les característiques de l'activitat estableix que la superfície computable de l'activitat és de $95,57 \text{ m}^2$, i aquesta dimensió no es correspon amb cap altre superfície indicada a la resta del projecte, per tant cal indicar quina és la superfície correcta respecte de la resta de documentació.**

Aquesta superfície, encara que no coincideix amb la superfície útil ($92,60 \text{ m}^2$) és correcta i és la suma de les superfícies que es consideren pel càlcul de la càrrega de foc, les quals surten desglossades al punt 3.2 del protocol de càlculs de la memòria d'instal·lacions i activitats del projecte.

Els $95,57 \text{ m}^2$ són el resultat de sumar a la superfície útil de projecte ($92,60 \text{ m}^2$) la superfície del buit de l'ascensor ($2,97 \text{ m}^2$), que també s'ha de considerar a efectes de càrrega de foc.

- 5. El projecte haurà de garantir la ubicació d'una plaça més d'aparcament ja que la normativa estableix 1 plaça/50 m^2 edificables, i segons les dimensions dels elements a legalitzar i a ampliar, determinades aproximadament en $10,15 \text{ m}^2$ i $19,55 \text{ m}^2$ respectivament, la superfície total és de $29,70 \text{ m}^2$ i el resultat del percentatge per establir el nombre de places d'aparcament a ubicar és de 0,594, per tan a ubicar 1 plaça.**

Encara que finalment l'ampliació és de $18,55 \text{ m}^2$, s'afegeix una plaça d'aparcament al pati posterior del centre de dia, accessible des del carrer Eucaliptus. S'adjunta plànol 1 i 4 modificats, i l'apartat 4. COMPLIMENT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA modificat.

6. *El projecte indica que l'execució de les obres son promogudes per l'Ajuntament de Son Servera i es realitzen a un edifici públic municipal, per tant la documentació del projecte haurà d'assenyalar:*

a - La o les classificacions del tipus de contractista que podrà realitzar aquestes obres, establertes al Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre pel qual s'aprova el Reialment general de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, identificats al Capítol II. De la classificació i registre d'empreses, Secció I, classificació d'empreses contractistes d'obres, segons l'article 25, Grups i subgrups en la classificació de contractistes d'obres, i l'article 28, classificació en grups.

b - La categoria dels contractes d'obres, determinada per la seva anualitat mitjana, regulat segons l'article 36, Categories de classificació en els contractes d'obres.

Es tracta d'una omisió involuntària.

S'adjunta a l'apartat B. ANNEX A LA MEMÒRIA, tot el referent a la classificació i categories del contractista que podrà realitzar aquestes obres.

Així mateix, s'adjunta la DECLARACIÓ D'OBRA COMPLETA, que també s'havia omès.

Palma, a 22 de juny de 2016

TONI MORLÀ VILLALONGA
A R Q U I T E C T E

TONI MORLÀ VILLALONGA
A R Q U I T E C T E

A continuació s'adjunten els punts 3. DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE i el punt 4. COMPLIMENT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA complet, en substitució dels presentats al projecte inicial:

23.06.2016 11/04619/16

Segellat

(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAIB)

91FB2EB3119101C0321103630B046E721076C336

3. DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

3.2. DESCRIPCIÓ GEOMÈTRICA

La geometria de la intervenció és el resultat formal i arquitectònic de l'aplicació del programa de necessitats i dels paràmetres urbanístics i és la que es recull en el conjunt de plànols que descriuen el projecte.

a. Volum:

El volum dels edificis objecte d'intervenció és el resultant conjunt de la idea formal del projecte i de l'aplicació dels paràmetres urbanístics de la zona a més dels paràmetres relatius a habitabilitat i funcionalitat.

b. Accessos:

L'accés a la parcel·la es produeix des del carrer de les Flors i des del carrer d'Eucaliptus des de la plaça pública. Disposa d'accés rodat des del carrer de les Flors a l'aparcament de la planta soterrani.

c. Evacuació:

La parcel·la compta amb 2 llindars de contacte amb l'espai públic a efectes d'evacuació: carrer de les Flors i carrer d'Eucaliptus, a través de la plaça pública.

d. Superfícies construïdes:

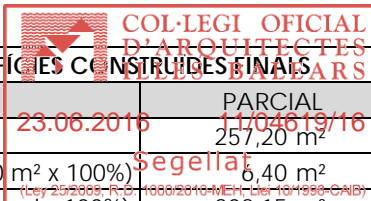
QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES ACTUALS			
SUPERFÍCIE DE PARCEL·LA (segons cadastre: 1.106,00 m ²)			1.240,00 m ²
SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES		PARCIAL	TOTAL
PLANTA SOTERRANI	Tancada (100%)	257,20 m ²	263,20 m ²
	Porxo d'accés (6,40 m ² x 100%)	6,40 m ²	
PLANTA BAIXA	CENTRE DE DIA 3ªE (Tancada 100%)	202,15 m ²	559,00 m ²
	C.A.P. (Tancada 100%)	302,30 m ²	
	Porxo Centre de Dia (65,95m ² x 50%)	33,00 m ²	
	Porxo accés Centre de Dia (11,65 m ² x100%)	11,65 m ²	
	Porxo accés C.A.P. (5,90 m ² x 100%)	5,90 m ²	
	Porxo accés rampa (4,00 m ² x 100%)	4,00 m ²	
PLANTA PIS	CENTRE DE JOVENT (Tancada 100%)	171,40 m ²	275,65 m ²
	ADMINISTRACIÓ (Tancada 100%)	104,25 m ²	
	Porxo Centre Jovent (24,00 m ² x 0%)	- m ²	
	Porxo accés Centre Jovent (8,65 m ² x 0%)	- m ²	
	Porxo accés Administració (30,00 m ² x 0%)	- m ²	
	Pèrgola (110,00 m ² x 0%)	- m ²	
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA			1.098,25 m²
TOTAL SUPERFÍCIE D'APROFITAMENT			834,65 m²
COEFICIENT D'APROFITAMENT			0,67 m²/ m²

Aquest quadre no es modifica respecte el projecte inicial:

QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES AMPLIADES I REFORMADES			
SUPERFÍCIES AMPLIADES		PARCIAL	TOTAL
PLANTA BAIXA	ASCENSOR (C.A.P)	5,00 m ²	18,55 m ²
PLANTA PIS	ASCENSOR + ACCÉS C.A.P.	13,55 m ²	
TOTAL SUPERFÍCIE AMPLIADA			18,55 m²
SUPERFÍCIES REFORMADES		PARCIAL	TOTAL
PLANTA PIS	CANVI D'ÚS	87,50 m ²	87,50 m ²
TOTAL SUPERFÍCIE REFORMADA			87,50 m²

TONI MORLÀ VILLALONGA

ARQUITECTE



QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES FINALS			
SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES		PARCIAL	TOTAL
PLANTA SOTERRANI	Tancada (100%)	257,20 m ²	263,20 m ²
	Porxo d'accés (6,40 m ² x 100%)	6,40 m ²	
PLANTA BAIXA	CENTRE DE DIA 3ªE (Tancada 100%)	202,15 m ²	564,00 m ²
	C.A.P. (Tancada 100%)	302,30 m ²	
	Ascensor (ampliació) (Tancada 100%)	5,00 m ²	
	Porxo Centre de Dia (65,95 m ² x 50%)	33,00 m ²	
	Porxo accés Centre de Dia (11,65 m ² x 100%)	11,65 m ²	
	Porxo accés C.A.P. (5,90 m ² x 100%)	5,90 m ²	
	Porxo accés rampa (4,00 m ² x 100%)	4,00 m ²	
PLANTA PIS	CENTRE DE JOVENT (Tancada 100%)	171,40 m ²	289,20 m ²
	C.A.P. (canvi d'ús) (Tancada 100%)	104,25 m ²	
	C.A.P. (ampliació - accés) (Tancada 100%)	13,55 m ²	
	Porxo Centre Jovent (24,00 m ² x 0%)	- m ²	
	Porxo accés Centre Jovent (8,65 m ² x 0%)	- m ²	
	Porxo accés C.A.P. (30,00 m ² x 0%)	- m ²	
	Pèrgola (110,00 m ² x 0%)	- m ²	
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		1.116,80 m²	
TOTAL SUPERFÍCIE D'APROFITAMENT		853,20 m²	
COEFICIENT D'APROFITAMENT		0,69 m²/ m²	

e. Superfícies ocupades: no es modifica respecte el projecte inicial

QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES OCUPADES ACTUALS		
SUPERFÍCIE DE PARCEL·LA (segons cadastre: 1.106,00 m ²)		1.240,00 m ²
SUPERFÍCIES OCUPADES		PARCIAL
PLANTA SOTERRANI		195,30 m ²
CENTRE DE DIA 3ª EDAT		202,15 m ²
CONSULTORI D'ASSISTÈNCIA PRIMARIA (C.A.P.)		302,30 m ²
PORXOS (100%)		21,55 m ²
TOTAL SUPERFÍCIE OCUPADA		721,30 m²
OCUPACIÓ		58,17 %

QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES OCUPADES FINALS		
SUPERFÍCIES OCUPADES		PARCIAL
PLANTA SOTERRANI		195,30 m ²
CENTRE DE DIA 3ª EDAT		202,15 m ²
CONSULTORI D'ASSISTÈNCIA PRIMARIA (C.A.P.)		302,30 m ²
CONSULTORI D'ASSISTÈNCIA PRIMARIA (C.A.P.) - ASCENSOR		5,00 m ²
PORXOS (100%)		21,55 m ²
TOTAL SUPERFÍCIE OCUPADA		726,30 m²
OCUPACIÓ		58,57 %



g. Superfícies útils totals per usos i plantes (finals):

QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES ÚTILS FINALS PER USOS, PLANTES I EDIFICIS			
SOTERRANI	SENSE INTERVENCIÓ	PARCIAL	TOTAL
PLANTA SOTERRANI	Aparcament	187,45 m ²	232,45 m ²
	Magatzem	20,30 m ²	
	Instal·lacions/magatzem	24,70 m ²	
	TOTAL SUPERFÍCIE ÚTIL		
CENTRE DE DIA 3ª EDAT		PARCIAL	TOTAL
PLANTA BAIXA	Centre de Dia 3ª Edat	177,90 m ²	177,90 m ²
TOTAL SUPERFÍCIE ÚTIL			177,90 m ²
CENTRE DE JOVENT		PARCIAL	TOTAL
PLANTA PIS	Centre de Jovent	149,60 m ²	149,60 m ²
TOTAL SUPERFÍCIE ÚTIL			149,60 m ²
CONSULTORI D'ASSISTÈNCIA PRIMÀRIA (C.A.P.)		PARCIAL	TOTAL
PLANTA BAIXA	C.A.P.	258,90 m ²	351,50 m ²
PLANTA PIS	C.A.P.	92,60 m ²	
TOTAL SUPERFÍCIE ÚTIL			351,50 m ²
SUPERFÍCIE ÚTIL TOTAL			911,45 m²

Rati superfície útil / superfície construïda: 0,82

h. Superfícies útils de les dependències (finals):

Les superfícies útils de les dependències es troben relacionades a continuació en la justificació del compliment de les condicions d'habitabilitat, així com en els plànols acotats i de superfícies.

- CONDICIONS HIGIÈNIQUES I NORMES D'HABITABILITAT

(Decret 145/97 de 21 de Novembre de 1997, i la seva modificació Decret 20/2007)

a.- Segons l'article 3.2 es tracta de 4 locals existents diferenciats, i segons l'article 4.3 donat que el local objecte de reforma interior ho és en un percentatge superior al 60% de la seva distribució s'haurà d'adaptar a les condicions de l'ANNEX I, permetent-se una alçada interior lliure general de 2,40 m.

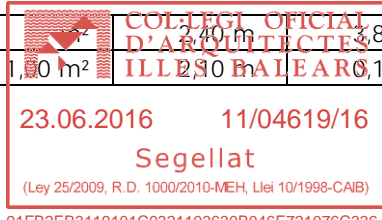
b.- L'alçada mínima a qualsevol dependència és superior a la mínima exigida i les condicions de superfícies útils, d'il·luminació i ventilació i núm. d'ocupants s'expressen a continuació:

QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES ÚTILS						
Compliment dels Decrets 145/1997 i 20/2007 sobre les condicions d'habitabilitat						
SOTERRANI		SENSE INTERVENCIÓ				
PLANTA SOTERRANI		Sup. ÚTIL	Sup. MÍNIMA	Alç. MÍNIMA	Sup. IL·L.	Sup. VENT.
O	APARCAMENT	187,45 m ²	14,00 m ²	2,10 m	- m ²	8,36 m ²
Di	DISTRIBUIDOR	4,30 m ²	- m ²	2,10 m	- m ²	- m ²
O	INSTAL·LACIONS A/C	20,40 m ²	6,00 m ²	2,10 m	- m ²	1,68 m ²
Tr	MAGATZEM	20,30 m ²	10,00 m ²	1,50 m	- m ²	- m ²
TOTAL Sup. ÚTIL TANCADA		232,45 m²				
PORXO D'ACCÉS		5,90 m ²				
CENTRE DE DIA 3ª EDAT		SENSE INTERVENCIÓ				
PLANTA BAIXA		Sup. ÚTIL	Sup. MÍNIMA	Alç. MÍNIMA	Sup. IL·L.	Sup. VENT.
O	SALA	113,90 m ²	- m ²	2,40 m	16,01 m ²	11,55 m ²
O	BAR	13,50 m ²	- m ²	2,40 m	- m ²	- m ²
Tr	MAGATZEM	3,45 m ²	- m ²	1,50 m	- m ²	- m ²
O	ABOCADOR/NETEJA	3,30 m ²	- m ²	2,10 m	- m ²	- m ²

TONI MORLÀ VILLALONGA

ARQUITECTE

O	DESPATX	25,25 m ²	2,40 m	1,83 m ²	1,85 m ²
A	ASEOS	18,50 m ²	1,00 m ²	0,18 m ²	0,32 m ²
TOTAL Sup. ÚTIL TANCADA		177,90 m²			
PORXO D'ACCÉS		11,65 m ²			
ZONA AUXILIAR OBERTA		9,65 m ²			
PORXO CENTRE DE DIA		54,85 m ²			



CENTRE DE JOVENT | SENSE INTERVENCIÓ

PLANTA PIS		Sup. ÚTIL	Sup. MÍNIMA	Alç. MÍNIMA	Sup. IL·L.	Sup. VENT.
O	ÀREA DE JOVENTUD	78,30 m ²	- m ²	2,40 m	18,91 m ²	11,22 m ²
O	SALA	20,15 m ²	- m ²	2,40 m	4,52 m ²	0,66 m ²
Tr	TRASTER	3,45 m ²	- m ²	2,10 m	- m ²	- m ²
O	ABOCADOR/NETEJA	3,50 m ²	- m ²	2,10 m	- m ²	- m ²
O	DESPATX	25,70 m ²	- m ²	2,40 m	5,42 m ²	2,77 m ²
A	ASEOS	18,50 m ²	1,00 m ²	2,10 m	0,18 m ²	0,32 m ²
TOTAL Sup. ÚTIL TANCADA		149,60 m²				
PORXO D'ACCÉS		8,65 m ²				
PORXO CENTRE DE JOVENT		24,00 m ²				

CONSULTORI D'ASSISTÈNCIA PRIMÀRIA (C.A.P.)

PLANTA BAIXA		Sup. ÚTIL	Sup. MÍNIMA	Alç. MÍNIMA	Sup. IL·L.	Sup. VENT.
O	ADMISSIÓ / ACCÉS	13,25 m ²	- m ²	2,40 m	- m ²	- m ²
Tr	TRASTER	6,30 m ²	- m ²	2,20 m	- m ²	- m ²
Di	DIST. / ZONA D'ESPERA	79,40 m ²	- m ²	2,20 m	12,21 m ²	3,84 m ²
A	ASEO 1	7,55 m ²	1,00 m ²	2,20 m	- m ²	- m ²
A	ASEO 2	6,95 m ²	1,00 m ²	2,20 m	- m ²	- m ²
Tr	MAGATZEM	5,45 m ²	- m ²	2,20 m	- m ²	- m ²
A	ASEO 3	9,95 m ²	1,00 m ²	2,20 m	- m ²	- m ²
O	ABOCADOR / NETEJA	3,90 m ²	- m ²	2,20 m	- m ²	- m ²
O	CONSULTA + URGÈNCIES	18,30 m ²	- m ²	2,40 m	- m ²	- m ²
Tr	MAGATZEM	4,85 m ²	- m ²	2,20 m	- m ²	- m ²
O	INSTAL·LACIONS	3,00 m ²	- m ²	2,20 m	- m ²	- m ²
O	CONSULTA 2	20,00 m ²	- m ²	2,40 m	7,48 m ²	3,03 m ²
O	CONSULTA 3 + INFERMERIA	20,00 m ²	- m ²	2,40 m	7,48 m ²	3,03 m ²
O	CONSULTA 4	20,00 m ²	- m ²	2,40 m	7,48 m ²	3,03 m ²
O	ENFERMERIA	20,00 m ²	- m ²	2,40 m	7,48 m ²	3,03 m ²
O	CONSULTA 5	20,00 m ²	- m ²	2,40 m	7,48 m ²	3,03 m ²

TOTAL Sup. ÚTIL TANCADA PB		258,90 m²				
PORXO D'ACCÉS		5,45 m ²				

PLANTA PIS		Sup. ÚTIL	Sup. MÍNIMA	Alç. MÍNIMA	Sup. IL·L.	Sup. VENT.
Di	DISTRIBUIDOR (ascensor)	6,25 m ²	- m ²	2,20 m	15,23 m ²	1,83 m ²
Di	SALA D'ESPERA	24,40 m ²	- m ²	2,20 m	10,01 m ²	5,69 m ²
Di	DISTRIBUIDOR	5,55 m ²	- m ²	2,20 m	- m ²	- m ²
A	ASEO DISCAPACITATS	4,40 m ²	1,00 m ²	2,20 m	0,09 m ²	0,16 m ²
A	ASEO	2,65 m ²	1,00 m ²	2,20 m	0,09 m ²	0,16 m ²
O	CONSULTA 6 + INFERMERIA	16,25 m ²	- m ²	2,50 m	1,65 m ²	1,93 m ²
O	CONSULTA 7	13,15 m ²	- m ²	2,50 m	1,65 m ²	1,93 m ²
O	CONSULTA 8	15,50 m ²	- m ²	2,50 m	4,36 m ²	1,78 m ²
Tr	TRASTER	4,45 m ²	- m ²	2,50 m	- m ²	- m ²
TOTAL Sup. ÚTIL TANCADA P1		92,60 m²				
PORXO D'ACCÉS		30,00 m ²				

TONI MORLÀ VILLALONGA

ARQUITECTE

4. COMPLIMENT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA**4.1. NORMATIVA D'APLICACIÓ**

Pel present projecte són d'aplicació les següents normatives dins l'àmbit urbanístic:

- **ESTATAL:**
 - RDL 1/1992, de 26 de junio, texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (només els art. no derogats)
 - RDL 2/2008, de 20 de junio, texto refundido de la Ley del Suelo.
 - Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- **AUTONÒMICA:**
 - Llei 10 /1990, de 23 d'octubre, de Disciplina Urbanística.
 - Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries.
 - Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears.
- **D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL:**
 - Revisió de les Normes Subsidiàries (NS) de Son Servera, AD 28/03/2014.

4.2. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA D'APLICACIÓ

En compliment de l'article sisè de la Llei 10/90 d'octubre de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (C.A.I.B.) i publicada en el B.O.C.A.I.B. en data 17/11/90, a continuació es desenvolupen els punts a complir:

- A) Finalitat i ús de la construcció o actuació projectada, raonant-se la seva adequació a l'ordenació vigent: Com s'ha comentat anteriorment, es tracta d'un projecte per la instal·lació d'un ascensor amb canvi d'ús parcial en edifici existent destinat a equipament municipal, situat al carrer de les Flors núm. 3 de Cala Millor, del terme municipal de Son Servera, amb objecte d'ampliar l'activitat de C.A.P. (Consultori d'Assistència Primària) existent en PB a PP, i donar solució a l'accés de discapacitats en PP, tant al C.A.P. com al Centre de Jovent . Està regulat directament per la Revisió de les NS de Son Servera (AD 28/03/2014), adaptant-se a la normativa específica de la seva zona.
- B) Arguments necessaris pel compliment de l'article 73 de la Llei del Sòl: el projecte en qüestió s'adapta perfectament a l'entorn en el qual està situat, intervenint a l'edificació existent sense impacte visual excessiu.

Places d'aparcament:

- Segons l'**article 3.2.19** de la Revisió de les NS, les condicions per les places d'aparcament **s'apliquen a la superfície ampliada**. Atès que l'ampliació del projecte és de **18,55 m²**, segons el còmput de places d'aparcament previstes per la normativa (1 plaça cada 50 m²), **s'afegeix 1 plaça d'aparcament** al pati posterior del centre de dia, accessible des del carrer Eucaliptus, des de la plaça pública.

Edifici disconforme amb la normativa actual:

- Segons l'**article 2.5.3** de les NS, es tracta d'un edifici construït a l'ampar de la normativa anterior vigent, disconforme amb les Normes.

Es troba en **situació 2**: no excedeix l'edificabilitat permesa, però incompleix el paràmetre de **separació de llindars**.

Atès que el projecte pretén un canvi d'ús en PP i la instal·lació d'un ascensor per adaptar-se al Reglament de Supressió de Barreres Arquitectòniques en aquesta planta, el citat article permet la realització d'aquestes obres encara que no s'ajustin als paràmetres de la zona, en aquest cas la separació de llindars, mentre no impliqui més ampliació que aquella estrictament necessària a tal fi.

En tot cas, el paràmetre d'**edificabilitat** a aplicar **es redueix al 80%**: **1,50 m²/m² x 80% = 1,20 m²/m²**, que el projecte no supera (veure annex urbanístic).

Paràmetres tipològics, volumètrics i d'ús: veure annex urbanístic adjunt.

ANNEX URBANÍSTIC MODIFICAT:



PROJECTE: INSTAL·LACIÓ D'ASCENSOR I CANVI D'ÚS PARCIAL EN EDIFICI AÏLLAT DESTINAT A EQUIPAMENT MUNICIPAL

EMPLAÇAMENT: C/ de les Flors, núm. 3

MUNICIPI: 07560 CALA MILLOR (Son Servera)

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE SON SERVERA

TÈCNIC: Toni Morlà Villalonga, arquitecte

**ANNEX A LA MEMÒRIA URBANÍSTICA**

Art. 140.2 de la Llei 2/2014 d'Ordenació i Ús del Sòl de les Illes Balears (BOIB núm. 43 de 29/03/14)

Planejament vigent: Municipal Revisió de les NS de SON SERVERA, AD 28/03/2014
Sobre parcel·la Revisió de les NS de SON SERVERA, AD 28/03/2014

Reuneix la parcel·la les condicions de solar segons l'Art. 30 de la LOUS Si No **JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DELS PARÀMETRES TIPOLÒGICS, VOLUMÈTRICS I D'ÚS**

CONCEPTE		PLANEJAMENT	ESTAT ACTUAL	PROJECTE
Classificació del sòl		SÒL URBÀ	SÒL URBÀ	SÒL URBÀ
Qualificació		EQ-M	EQ-M	EQ-M
Parcel·la	Façana mínima	-	-	-
	Parcel·la mínima	100 m ²	1.240,00 m ² (cadastral: 1.106,00 m ²)	1.240,00 m ² (cadastral: 1.106,00 m ²)
Ocupació		60%	58,17% (721,30m ²)	58,57% (726,30 m ²)
Profunditat edificable		-	-	-
Edificabilitat / Coeficient d'aprofitament		1,20 m²/m² Sit. 2, art.2.5.3 (NS)	0,67 m²/m² (834,65 m ²)	0,69 m²/m² (853,20 m ²)
Volum		-	-	-
Ús		Equipament municipal	Equipament municipal: 1.Centre dia 3 ^a edat 2.Centre de jovent 3.CAP (PB) 4.Administració (PP)	Equipament municipal: 1.Centre dia 3 ^a edat 2.Centre de jovent 3.CAP (PB) 4.CAP (PP)
Situació Edifici en Parcel·la / Tipologia		AÏLLAT	AÏLLAT	AÏLLAT
Separació llindars	Façana	6,00 m	3,00 m	0,85 m
	Fons	6,00 m	4,15 m	4,15 m
	Dreta	6,00 m	3,00 m	3,00 m
	Esquerra	6,00 m	4,10 m	4,10 m
Alçada Màxima	Metres	Reguladora	10,00 m	6,55 m
		Total	12,00 m	8,00 m (pèrgola)
	Núm. de Plantes	S + PB + 2PP	S + PB + 1PP	S + PB + 1PP
Índex d'intensitat d'ús residencial		-	-	-
Reserva aparcament		1 plaça c/50 m ²	9 places (existents)	10 places (9+1)

TONI MORLÀ VILLALONGA

A R Q U I T E C T E

B. ANNEXES A LA MEMÒRIA

S'adjunta, per annexar al projecte inicial:

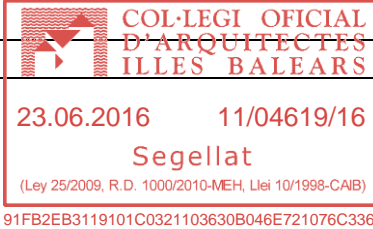
5. DECLARACIÓ D'OBRA COMPLETA

6. PLAÇ D'EXECUCIÓ

7. CLASSIFICACIÓ DEL CONTRATISTA

- 7.1. PROCEDIMENT
- 7.2. CLASSIFICACIÓ
- 7.3. CATEGORIA: ANUALITAT MITJA
- 7.4. CONCLUSIÓ

8. REVISIÓ DE PREUS



TONI MORLÀ VILLALONGA

ARQUITECTE

5. DECLARACIÓ D'OBRA COMPLETA

23.06.2016 11/04619/16

D. Toni Morlà Villalonga, com a arquitecte redactor del present PROJECTE INTEGRAT D'OBRES I INSTAL·LACIONS (BÀSIC I D'EXECUTIU) PER REFORMA I AMPLIACIÓ EN EDIFICI AÏLLAT DESTINAT A EQUIPAMENT MUNICIPAL, declara:

91FB2EB3119101C0321103630B046E721076C336

Que el present PROJECTE INTEGRAT D'OBRES I INSTAL·LACIONS (BÀSIC I D'EXECUTIU) PER REFORMA I AMPLIACIÓ EN EDIFICI AÏLLAT DESTINAT A EQUIPAMENT MUNICIPAL, contempla una **obra completa** en el sentit definit en l'Art. 125 del *Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RD 1098/2001, de 12 de octubre)*, essent susceptible de ser entregat a la seva finalització a l'ús previst per l'administració contractant.

Palma, a 22 de juny de 2016

TONI MORLÀ VILLALONGA
A R Q U I T E C T E

6. PLAÇ D'EXECUCIÓ

Capítol 01. ENDERROCS I TREBALLS PREVIS	3.606,46€	3,80%
Capítol 02. MOVIMENTS DE TERRES	2.152,55 €	2,27%
Capítol 03. ESTRUCTURA	9.847,68 €	10,37%
Capítol 04. COBERTES I JUNTES	1.263,95 €	1,33%
Capítol 05. FÀBRIGUES, ENVANS I CEL RASOS	5.428,90 €	5,71%
Capítol 06. XARXA DE SANEJAMENT I VENTILACIÓ	847,35 €	0,89%
Capítol 07. ARREBOSSATS, AÏLLAMENTS I IMPERMEABILITZACIONS	3.970,03 €	4,18%
Capítol 08. PAVIMENTS, ENRAJOLATS I ALICATATS	3.286,05 €	3,46%
Capítol 09. OBRES VÀRIES	2.796,96 €	2,95%
Capítol 10. FUSTERIA. SERRALLERIA I ENVIDRATS	13.367,42 €	14,08%
Capítol 11. INSTAL·LACIONS DE FONTANERIA	2.923,66 €	3,08%
Capítol 12. INSTAL·LACIONS D'ELECTRICITAT	12.983,92 €	13,67%
Capítol 13. INSTAL·LACIONS DE TELECOMUNICACIONS	581,01 €	0,61%
Capítol 14. INSTAL·LACIONS CONTRA INCENDIS	319,31 €	0,34%
Capítol 15. INSTAL·LACIONS DE CLIMATITZACIÓ	11.684,67 €	12,31%
Capítol 16. APARELLS ELEVADORS	14.705,88 €	15,49%
Capítol 17. PINTURA	1.827,99 €	1,92%
Capítol 18. ASSATJOS I CONTROL TÈCNIC (Decret 59/1994 i CTE)	3.359,96 €	3,54%

Total Pressupost d'Execució Material de les obres 94.953,75 € 100,00%

El plaç d'execució de les obres es pot considerar que serà d'uns **5 mesos**, plaç que s'iniciarà a partir del dia de la firma de l'Acta de Replanteig.

S'observa que s'haurà de subcontractar la instal·lació de l'ascensor, que es preveu que tindrà un plaç d'unes 3 setmanes, uns **0,75 mesos**. El plac per altres possibles subcontractes (climatització, electricitat) tindran un plaç d'execució similar.

S'entén que els plaços d'obra dependran de factors externs al projecte, els quals faran que s'executi i desenvolupi d'una manera o altra, per exemple: de la quantitat d'efectius que disposi el contractista per a l'execució de l'obra, o els propis paràmetres de viabilitat que definirà el propi Ajuntament, o del propi funcionament del C.A.P., etc.

TONI MORLÀ VILLALONGA
A R Q U I T E C T E

7. CLASSIFICACIÓ DEL CONTRATISTA



7.1. PROCEDIMENT

En funció del tipus d'obra, del pressupost d'aquesta i del plaç **Segellat** previst, la classificació requerida per al contractista haurà de ser la que es dedueix del present estudi.

La categoria a exigir en cada grup i subgrup es determina segons els articles 25 a 36 del *Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas*, aprovat pel RD 1098/2001 o posterior que el modifiqui. El procediment per a determinar la classificació exigible al contractista s'estableix en l'article 36, que literalment diu:

- 1.- *En aquellas obras cuya naturaleza se corresponda con algunos de los tipos establecidos como subgrupo y no presenten singularidades diferentes a las normales y generales a su clase, se exigirá solamente la clasificación en el subgrupo genérico correspondiente.*
- 2.- *Cuando en el caso anterior, las obras presenten singularidades no normales o generales a las de su clase y sí, en cambio, asimilables a tipos de obras correspondientes a otros subgrupos diferentes del principal, la exigencia de clasificación se extenderá también a estos subgrupos con las limitaciones siguientes:*
 - a) *En número de subgrupos exigibles, salvo casos excepcionales, no podrá ser superior a cuatro.*
 - b) *El importe de la obra parcial que por su singularidad dé lugar a la exigencia de clasificación en el subgrupo correspondiente deberá ser superior al 20% del precio total del contrato, salvo casos excepcionales.*
- 3.- *Cuando en el conjunto de las obras se dé la circunstancia de que una parte de ellas tenga que ser realizada por casas especializadas, como es el caso de determinadas instalaciones, podrá establecerse en el pliego de cláusulas administrativas particulares la obligación al contratista, salvo que estuviera clasificado en la especialidad de que se trate, de subcontratar esta parte de la obra con otro u otros clasificados en el subgrupo o subgrupos correspondientes y no le será exigible al principal la clasificación en ellos. El importe de todas las obras sujetas a esta obligación de subcontratar no podrá exceder del 50% del precio del contrato.*
- 4.- *Cuando las obras presenten partes fundamentalmente diferenciadas que cada una de ellas corresponda a tipos de obra de distinto subgrupo, será exigida la clasificación en todos ellos con la misma limitación señalada en el apartado 2, en cuanto a su número y con la posibilidad de proceder como se indica en el apartado 3.*
- 5.- *La clasificación en un grupo solamente podrá ser exigida cuando por la naturaleza de la obra resulte necesario que el contratista se encuentre clasificado en todos los subgrupos básicos del mismo.*
- 6.- *Cuando solamente se exija la clasificación en un grupo o subgrupo, la categoría exigible será la que corresponda a la anualidad media del contrato, obtenida dividiendo su precio total por el número de meses de su plazo de ejecución y multiplicando por 12 el cociente resultante.*
- 7.- *En los casos en que sea exigida la clasificación en varios subgrupos se fijará la categoría en cada uno de ellos teniendo en cuenta los importes parciales y los plazos también parciales que correspondan a cada una de las partes de obra originaria de los diversos subgrupos.*
- 8.- *En los casos en que se imponga la obligación de subcontratar a que se refiere el apartado 3, la categoría exigible al subcontratista será la que corresponda a la vista del importe de la obra a subcontratar y de su plazo parcial de ejecución.*

7.2. CLASSIFICACIÓ

Prenent com a referència el pressupost de les obres i el percentatge de cada capítol respecte al total de l'obra excepte les despeses de seguretat i salut, s'observa que NO hi ha cap capítol que superi el 20% del total, per la qual cosa i segon l'article 36.1, només s'hauria d'exigir la classificació en el subgrup genèric corresponent. Però donat el detall previst en estructura de formigó i en estructura metàl·lica, es proposa que es defineixin els subgrups específics corresponents.

7.2.1 Classificació del contractista:

Per tant, es proposa que la classificació a exigir al contractista i que es relaciona amb els següents subgrups establerts en l'article 25 del Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques sigui la següent:

- **Grup C: Edificació, subgrup 2: Estructures de fàbrica o formigó**
- **Grup C: Edificació, subgrup 3: Estructures metàl·liques**
-

Si el contractista subcontractés aquests capítols (estructura de formigó y estructura metàl·lica), els subcontractats hauran de tenir aquesta classificació, i el contractista principal seria suficient que tingués la classificació genèrica dins el grup C: Edificació.

7.2.2 Classificació dels subcontractistes:

Donat que el contractista principal haurà de subcontractar dos capítols importants de l'obra, com són les 'Instal·lacions de climatització' i 'Aparells elevadors', aquests **subcontractistes** hauran de tenir la següent classificació:

- Instal·lacions de climatització:
Grup J, Instal·lacions Mecàniques, subgrup 2: De ventilació, calefacció i climatització
- Aparells elevadors:
Grup J, Instal·lacions Mecàniques, subgrup 1: Elevadores o transportadores



Altres possibles subcontractes:

- Instal·lacions de fontaneria:
Grup J, Instal·lacions Mecàniques, subgrup 4: De fontaneria i sanitàries
- Instal·lacions d'electricitat:
Grup I, Instal·lacions elèctriques, subgrup 9: Instal·lacions elèctriques sense qualificació específica

En cap cas li serà exigible al contractista principal la classificació en aquests grups (segons article 36.3).

7.3. CATEGORIA: ANUALITAT MITJA

7.3.1 Categoria del contractista:

L'anualitat mitja prevista en el projecte és la següent:

- PEM de la obra (sense Seg. y Salut) 94.953,75 € x 12 mesos / 5,00 = 227.887,20 €

Per tant, vist el resultat, es proposa que la categoria a exigir al contractista sigui la següent:

Categoria C: 120.000 € < AM < 360.000 €

7.3.2 Categoria dels subcontractistes principals:

- **Anualitat mitja Instal·lacions de climatització:**

- PEM Instal·lacions de climatització: 11.684,67 € x 12 mesos / 0,75 = 186.954,72 €

Categoria C: 120.000 € < AM < 360.000 €

- **Anualitat mitja Aparells elevadors:**

- AM Aparells elevadors: 14.705,88 € x 12 mesos / 0,75 = 283.294,08 €

Categoria C: 120.000 € < AM < 360.000 €

7.4. CONCLUSIÓ

Amb les consideracions anteriors, es proposa que la classificació a exigir als licitadors sigui la següent:

7.4.1. Contractista

1. **Grup C: Edificació. Subgrup 2: Estructures de fàbrica o formigó**

Categoria C: anualitat mitja superior a 120.000 €

2. **Grup C: Edificació. Subgrup 3: Estructures metàl·liques**

Categoria C: anualitat mitja superior a 120.000 €

7.4.2. Subcontractistes principals

Instal·lacions de climatització:

Grup J, Instal·lacions Mecàniques. Subgrup 2: De ventilació, calefacció i climatització

Categoria C: anualitat mitja superior a 120.000 €

Aparells elevadors:

Grup J, Instal·lacions Mecàniques. Subgrup 1: Elevadores o transportadores

Categoria C: anualitat mitja superior a 120.000 €

8. REVISIÓ DE PREUS

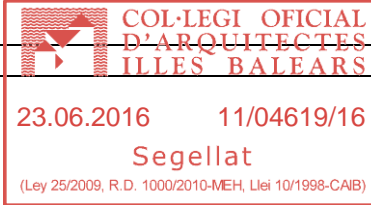
Donat que el plaç previst per a l'execució de les obres és de 5 mesos, es proposa la no revisió de preus.

Palma, a 22 de juny de 2016

TONI MORLÀ VILLALONGA
ARQUITECTE

TONI MORLÀ VILLALONGA
ARQUITECTE

E. PLÀNOLS



91FB2EB3119101C0321103630B046E721076C336

LLISTAT DE PLÀNOLS

Núm.	Sèrie	CONTINGUT	ESCALA
01.mod	EMP	EMPLAÇAMENT I SITUACIÓ	1/2.000, 1/200
02.mod	EA.01	ESTAT ACTUAL: PLANTA SOTERRANI, BAIXA I PIS	1/100
03.mod	EA.02	ESTAT ACTUAL.: ALÇATS I SECCIONS	1/100
04.mod	EF.01	ESTAT FINAL: PLANTA BAIXA, PLANTA PIS I COBERTES	1/100
05.mod	EF.02	ESTAT FINAL: ALÇATS I SECCIONS	1/100

TONI MORLÀ VILLALONGA

ARQUITECTE