

PROYECTO DE EJECUCIÓN DE LA FASE II DEL PALACIO DE CONGRESOS DE SANTA EULALIA DEL RIO

PROYECTO DE EJECUCIÓN. MEMORIA
OCTUBRE 2022
Revisión Diciembre 2022

PROYECTO DE EJECUCIÓN
Fase II del Palacio de Congresos de Santa Eulalia del Rio

PROMOTOR
Ayuntamiento Santa Eulalia del Rio (Ibiza)

SITUACION
Manzana 7 - Plan Parcial Xarc.
Santa Eulalia Del Rio, Ibiza.

PROYECTISTA
Jesús Ulargui Agurruza / Eduardo Pesquera González
Pesquera Ulargui arquitectos s.l.p.

El presente documento es copia de su original del que es autor el proyectista que suscribe el documento. Su producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo

En Madrid, a 12 de Diciembre de 2022



Fdo: Jesús Ulargui Agurruza / Eduardo Pesquera González

I. MEMORIA 3

1. MEMORIA DESCRIPTIVA 3
 - 1.1 AGENTES 3
 - 1.1.1 AUTOR DEL ENCARGO 3
 - 1.1.2 ARQUITECTOS AUTORES DEL PROYECTO 3
 - 1.1.3 OBJETO DEL PROYECTO 3
 - 1.2 INFORMACIÓN PREVIA 3
 - 1.2.1 ANTECEDENTES 3
 - 1.2.2 DATOS DEL EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FÍSICO 4
 - 1.2.3 DATOS DE LA FASE I 4
 - 1.2.4 INFORMES REALIZADOS 5
 - 1.3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO 5
 - 1.3.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO 5
 - 1.3.2 PROGRAMA DE NECESIDADES 15
 - 1.3.3 INTERVENCIÓN SOBRE EDIFICIO FASE I 16
 - 1.3.4 GEOMETRÍA DEL EDIFICIO 16
 - 1.3.5 CUADRO DE SUPERFICIES 16
 - 1.4 PRESTACIONES DEL EDIFICIO EN RELACIÓN CON LAS EXIGENCIAS BÁSICAS DEL CTE 18
 - 1.5 MEMORIA URBANÍSTICA 19

I. MEMORIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 AGENTES

1.1.1 AUTOR DEL ENCARGO

El encargo para la redacción del proyecto de ejecución de la Fase II del Palacio de Congresos de Santa Eulalia del Rio (Ibiza) ha sido realizado por el Ayuntamiento de Santa Eulalia del Rio (Ibiza) tras el fallo del concurso público de Marzo de 2001 y el encargo de la redacción de los proyectos básicos, de ejecución y dirección de obras de la Fase I del mismo edificio.

1.1.2 ARQUITECTOS AUTORES DEL PROYECTO

Los arquitectos Jesús Ulargui Agurruza y Eduardo Pesquera González con nº 9.464 y 9.325 respectivamente del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, de la empresa Pesquera Ulargui Arquitectos s.l.p. registrada con nº 50.372 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

Otros técnicos

El desarrollo del Proyecto de Instalaciones ha sido realizado por los técnicos de la Ingeniería de Instalaciones JG & Asociados, con domicilio en Paseo de la Habana, 200 bajo B. 28036 Madrid.

El desarrollo del Proyecto de Estructuras ha sido realizado por los arquitectos Joaquín Antuña Bernardo y Carlos Enrique Olmedo.

En el diseño de urbanización y jardinería han colaborado los técnicos de la empresa Local4 , con domicilio en calle Carrer Corcega 211, local 4, Barcelona.

En la asesoría acústica han colaborado los técnicos de CGM Telecomunicaciones, con domicilio en calle Manuel Villarta 17, 28034 Madrid.

En la elaboración del proyecto han colaborado los arquitectos, Carlos Rubio Zugadi, Jorge Guerra Mora, Henar Zambrano Ibar e Ines Fernández Hernando.

1.1.3 OBJETO DEL PROYECTO

El presente Proyecto de Ejecución define la "Fase II del Palacio de Congresos de Santa Eulalia del Rio (Ibiza)". Dicha fase consiste en la construcción del Palacio de Congresos que amplía el Centro Cultural construido en la Fase I de forma que las obras ejecutadas con arreglo al presente proyecto sirvan normal y correctamente para los fines a que se destinan.

1.2 INFORMACIÓN PREVIA

1.2.1 ANTECEDENTES

Los pliegos de Condiciones Técnicas y de Bases del Concurso por el que se rige el trabajo objeto de este contrato fueron aprobados por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria con fecha 23 de diciembre de 1999.

ANTECEDENTE 1. ADMINISTRATIVO. El fallo del concurso por el que esta propuesta es adjudicataria del primer premio es de fecha 10 de marzo de 2001.

ANTECEDENTE 2. ADMINISTRATIVO. El 6 de Abril de 2001, con el acto de la entrega del Premio, se hace el encargo de la redacción del Anteproyecto del conjunto.

ANTECEDENTE 3. TÉCNICO. En Junio de 2001 se envía un ejemplar del anteproyecto para la supervisión por parte de los Servicios Técnicos Municipales.

ANTECEDENTE 4. TÉCNICO. En Julio de 2001 el Ayuntamiento envía un informe con modificaciones para la elaboración del documento definitivo.

ANTECEDENTE 5. TÉCNICO. El 25 de julio de 2001 se hace entrega del Anteproyecto.

ANTECEDENTE 6. ADMINISTRATIVO. En el mes de octubre de 2001 el Ayuntamiento nos comunica su decisión de acometer la construcción del edificio por fases. Se nos solicita un estudio técnico y económico de cada una de las mismas y plan para su ejecución.

ANTECEDENTE 7. TÉCNICO. En el mes de noviembre de 2001 se hace el envío de toda la documentación solicitada. Se determina en él el presupuesto de obra para certificar en la próxima anualidad.

ANTECEDENTE 8. TÉCNICO. En el mes de diciembre de 2001, siguiendo las cláusulas del contrato, se hace entrega del Proyecto Básico, en el que se incluye una descripción para la ejecución por fases de la totalidad del Proyecto.

ANTECEDENTE 9. TÉCNICO. En el mes de Abril de 2002 se hace entrega del Proyecto de Ejecución de la Fase I.

ANTECEDENTE 10. ADMINISTRATIVO. En el mes de Noviembre de 2005 se cursa encargo del Proyecto de Ejecución de Fase 2.

ANTECEDENTE 11. TÉCNICO. En el mes de Noviembre de 2006 se hace entrega del Proyecto de Ejecución de la Fase 2.

ANTECEDENTE 12. TÉCNICO. En 2008 se finalizan las obras de la Fase 1.

ANTECEDENTE 13. ADMINISTRATIVO. En el mes de Diciembre de 2020 se cursa el encargo para la modificación y actualización del proyecto básico de la Fase 2.

ANTECEDENTE 14. TECNICO. En el mes de Marzo de 2021 se hace entrega de la modificación y actualización del Proyecto Básico de la Fase 2.

ANTECEDENTE 15. TECNICO. En el mes de Julio de 2021 se hace entrega de la revisión del Proyecto Básico de la Fase 2 con diversas modificaciones solicitadas por la propiedad.

ANTECEDENTE 16. ADMINISTRATIVO. En el mes de Mayo de 2021 se realiza la firma del contrato para la redacción del Proyecto de Ejecución de la Fase 2 del Palacio de Congresos de Santa Eulalia del Río.

1.2.2 DATOS DEL EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FÍSICO

El solar asignado para la construcción del Palacio de Congresos y Centro Cultural se encuentra en la Manzana 7 del Plan Parcial Xarc en las fincas de Cas Capitá- Es Faralló, en las proximidades del final del Paseo del Puerto Deportivo de Santa Eulalia, muy próximo a la fachada marítima del Municipio.

La parcela linda al norte con la calle peatonal "Pasaje Josep Torres Colomar" y unas edificaciones residenciales, al este con la calle Pare Vicent Costa que da acceso al Hotel Sol Beach House Ibiza, al oeste con la calle Salvador Camacho que une la carretera de Santa Eulalia a Es Cana con la entrada de servicio al Puerto Deportivo y al sur con el edificio correspondiente a la Fase I del Palacio de Congresos de Ibiza.

1.2.3 DATOS DE LA FASE I

El presente proyecto de ejecución corresponde a la Fase II del Palacio de Congresos de Santa Eulalia del Río, que amplía el edificio de la Fase I de dicho Palacio de Congresos realizado por Pesquera Ulargui Arquitectos SLP y cuya obra finalizó en el año 2008.

El edificio de la Fase I presenta una volumetría dividida que se abre al bosque manifestando sus diferentes usos: tres elementos que emergen de su cubierta y que expresan los espacios de ensayo y escena y un gran volumen cuadrado en torno a un patio que alberga los espacios de los seminarios y las salas multiusos.

El proyecto pretende recobrar el carácter simbólico de los lugares intermedios, para ello el espacio de exposiciones del Centro Cultural se convierte en una prolongación de la rampa, este gran vestíbulo se trata como un espacio exterior, un lugar de reunión proyectado hacia el bosque e invisible hacia el mar.

Las Fases I y II del Palacio de Congresos se entienden como dos partes de un mismo edificio, cada una de ellas especializada para el uso al que se destina. Como consecuencia, el resultado formal de la Fase I depende del futuro desarrollo del resto del edificio. En un futuro uno será deudor del otro: el Palacio formará un recinto propio,

entendible desde la primera mirada, del que se desprenderá el Centro Cultural que a su vez se dividirá en múltiples volúmenes, cada uno para una actividad, cada uno para cada persona.

La relación entre ambas fases se resuelve mediante una medianera recta que permite una unión limpia y sencilla entre las dos partes del edificio. La Fase I se sitúa al sur de la medianera, ligada al bosque que rodea el extremo suroeste de la parcela. La Fase II se sitúa al norte de la medianera, ocupando un espacio rectangular que se relaciona con el trazado de la ciudad circundante. La medianera resuelve las conexiones entre ambas fases mediante unos pasos que permiten articular una única entrada representativa al edificio y un funcionamiento independiente de las dos partes.

1.2.4 INFORMES REALIZADOS

Informes ya emitidos por las administraciones competentes sobre el Proyecto Básico, según recoge el Pliego de Prescripciones Técnicas:

1. Se hace constar, que a causa de la proximidad con un torrente, el ámbito de la construcción del nuevo aparcamiento subterráneo está situado dentro de una área de riesgo potencial significativo por inundación, según los datos extraídos del IDEIB (Infraestructura de Datos Especiales de las Islas Baleares). Se tendrán que tener en cuenta estos datos a la hora de dimensionar los accesos/salidas y instalaciones del aparcamiento, para evitar una posible inundación y cumplir con los requerimientos de la Dirección General de Recursos Hídricos.
2. Condicionantes derivados de la normativa medioambiental.

El proyecto ejecutivo deberá recoger los condicionantes y recomendaciones establecidos en los informes derivados del Estudio de movilidad, que será entregado por el Ayuntamiento y deberá ser informado por el Govern Balear y el Consell Insular de Eivissa, conforme a la DA 3ª de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB) y el Estudio de evaluación ambiental, que deberá ser evaluado por la comisión Balear de Medio Ambiente conforme al Anexo 2 del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears.

El informe de movilidad al que hace referencia este punto no ha sido entregado por el Ayuntamiento al equipo redactor para la redacción del presente proyecto de ejecución.

3. Estudio geotécnico.

Entregado por la Administración en 26 de Julio de 2022.

4. Estudio de gestión de residuos.

No ha sido entregado por la Administración para la redacción del presente proyecto de ejecución.

5. Informes empresas suministradoras

Respecto a los servicios afectados el proyecto deberá incluir los condicionantes establecidos en los informes de empresas de suministros, tanto de redes de agua y alcantarillado, como eléctricas, así como de telefonía y/o redes de comunicaciones.

1.3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

1.3.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO

El Palacio de Congresos necesita de un carácter unitario y diferenciador que represente a la ciudad en su conjunto. La idea generadora de toda la propuesta consiste en rodear el gran espacio central de diferentes espacios intermedios. Un palacio de congresos es principalmente un lugar de reunión y la propuesta enfatiza estos lugares de paso, espera y conversación como espacios característicos del edificio.

La propuesta gira en torno a crear un lugar propio para el nuevo edificio del Palacio de Congresos y Centro Cultural de Santa Eulalia del Río. Un lugar entendible desde la primera mirada que lo dote de un carácter singular y

representativo y que a su vez permita establecer filtros visuales entre la sala multiusos y el entorno construido más próximo. Nuestro proyecto pretende recobrar el carácter simbólico de los lugares intermedios, para ello incorporamos a los espacios principales definidos en el programa de necesidades, los corredores de acceso y el lugar sobre el que se implantan.

Un paseo por las múltiples iglesias de la isla nos permite recordar la importancia que los espacios previos han tenido para la configuración de su arquitectura. Tanta relevancia tenía el espacio Sacro como el patio que lo precede. Lugares de transición entre el edificio y el lugar, espacios arbolados y sombreados, tapiados y separados del exterior, siempre en posiciones elevadas, sobre el paisaje...

Atendiendo a estos principios el programa se divide en dos utilizando la morfología de la parcela:

1. El espacio rectangular y cartesiano del norte de la parcela es ocupado en su totalidad por el **Palacio de Congresos**.
2. El **Centro Cultural** (correspondiente a la fase I ya ejecutada) se desarrolla libremente entre los árboles y las curvas de nivel, en la zona sur de la parcela.

Ambas partes quedan separadas por una medianera recta entre ambas fases que permite realizar una única entrada representativa y la posterior separación de los recorridos correspondientes a los dos programas. El acceso principal al recinto se realiza por su lindero oeste, desde la calle Salvador Camacho, mediante una gran rampa que prolonga el Paseo Marítimo con el vestíbulo y sube hasta la cota principal del proyecto situada 4.65m por encima de este lindero. Esto permite la creación de una gran plataforma que consideraremos la nueva cota 0,00 de referencia para el proyecto. Aparecen así dos mundos, en primer lugar el conjunto de programas públicos que se desarrollan en la nueva cota 0,00 sin necesidad de cambios de planta, permitiendo una completa accesibilidad a todos los espacios. En segundo lugar, el mundo de los espacios técnicos necesarios para el funcionamiento del Palacio de Congresos que se desarrollan en un podio bajo la cota 0,00. Este podio albergará en su interior los graderíos, la escena, los espacios de servicio complementarios, almacenes, oficinas y un aparcamiento para 31 motos y 278 automóviles, 14 de ellas accesibles

El vestíbulo central situado al final de la rampa centraliza todo el espacio de control del conjunto y en él se incluyen servicios complementarios (aseos, guardarropa). El vestíbulo permite el control de los accesos, la información y la ubicación del guardarropa y los aseos generales. Desde ese lugar se produce el acceso independiente al Centro Cultural y al Palacio de Congresos.

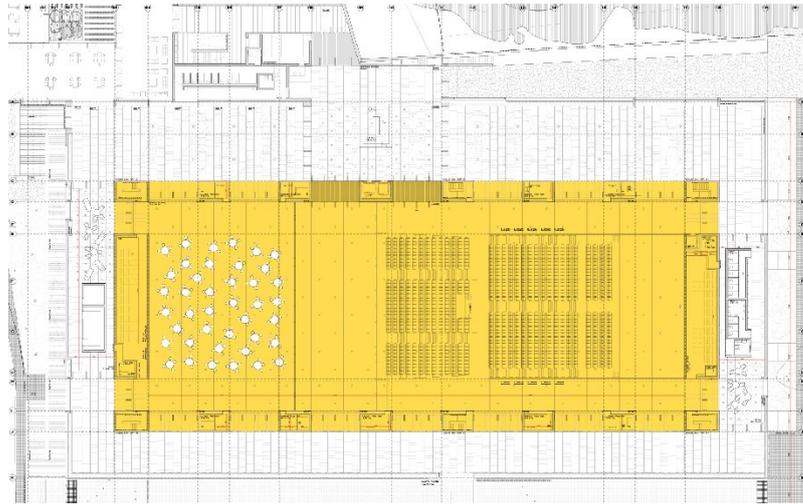
Desde la calle Salvador Camacho, mediante un acceso diferenciado, se sitúan las taquillas separando la información y la venta del resto del edificio, incorporándolas al basamento y relacionadas más directamente a la ciudad.

a. Palacio de Congresos – Espacios Públicos

Los espacios públicos del Palacio de Congresos se componen formalmente por dos elementos principales:

1. La gran sala multiusos

La gran sala debe ser, ante todo, un espacio polivalente capaz de producir diferentes escenarios de uso, desde una gran Sala de Congresos-Auditorio con capacidad para 1000 butacas a un conjunto de espacios independientes en los que celebrar eventos. Para cumplir esa condición el edificio cuenta con una serie de equipamientos que permiten la transformación del espacio mediante sistemas de paneles móviles, gradas retráctiles y plataformas elevables. Se trata de dividir lo que permanece (construido en materiales pesados) de lo móvil (que se incorpora al mundo de la escena).



La complejidad de programas que tendrán lugar en el interior de la sala requiere de una gran cantidad de mecanismos que permitan la transformación del espacio. Para resolver las necesidades del edificio el proyecto propone una cubierta que incorpora los elementos técnicos dejando la gran sala como un espacio limpio de instalaciones.

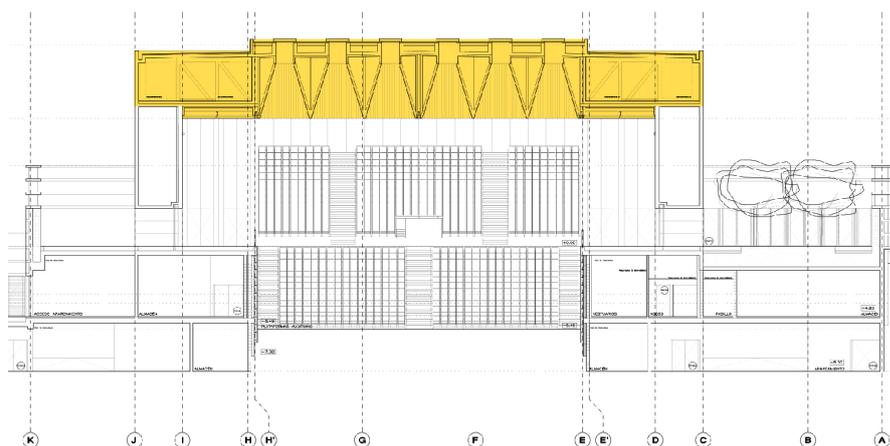
2. El deambulatorio perimetral

El deambulatorio perimetral que rodea la sala se convierte en un espacio fundamental para el edificio, no solo como lugar de conversación y espera, sino como articulador de los recorridos necesarios para las diferentes configuraciones espaciales. El deambulatorio permite el acceso a todos los espacios desde la nueva cota 0,00 sin necesidad de hacer ningún cambio de nivel y dotando al edificio de unos recorridos claros, sencillos y completamente accesibles.



La cubierta técnica

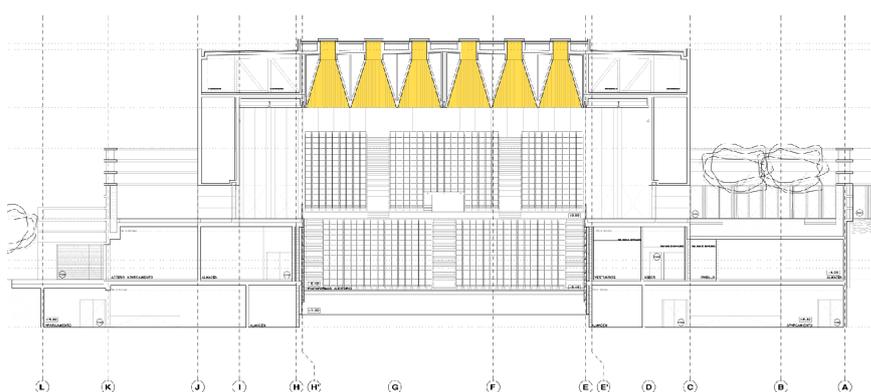
La cubierta se convierte en un espacio grueso para albergar la estructura, la maquinaria y conductos de climatización, los elementos de protección contra incendios, de aislamiento acústico, los lucernarios y los equipos escénicos.



Las luces de 32 metros de la gran sala se resuelven mediante unas celosías metálicas de 3,77m de canto. Estos elementos que sustentan la cubierta están dimensionados para resistir la carga de los tabiques móviles que permiten la transformación de la sala en múltiples espacios. Los paneles móviles discurren por unos carriles que permiten su transporte manual desde los almacenes situados en las cabeceras del espacio. Las cerchas se implementan con un perfil en su cordón inferior para colgar elementos de iluminación y sonido que permiten usar el espacio de diferentes maneras asegurando unas buenas condiciones acústicas y lumínicas.

La cámara de la cubierta queda fragmentada en 10 espacios mediante una serie de tabiques acústicos longitudinales y transversales que aseguran unas buenas condiciones de aislamiento acústico cuando la sala está dividida en espacios de reunión independientes.

Las condiciones lumínicas y de ventilación del espacio se aseguran mediante una serie de lucernarios que ordenan el espacio interior mediante unas franjas formadas por 6 lucernarios con una embocadura tronco piramidal. La disposición de los lucernarios en el espacio permite que, cuando el espacio está fragmentado, todas las salas tengan entrada de luz natural. Cada lucernario incorpora un sistema motorizado de oscurecimiento que permite tamizar la luz y oscurecer la sala por completo para espectáculos. La cubierta cuenta con salidas de humo para la ventilación del espacio necesaria en caso de incendio permitiendo unas condiciones propicias para la evacuación del edificio.

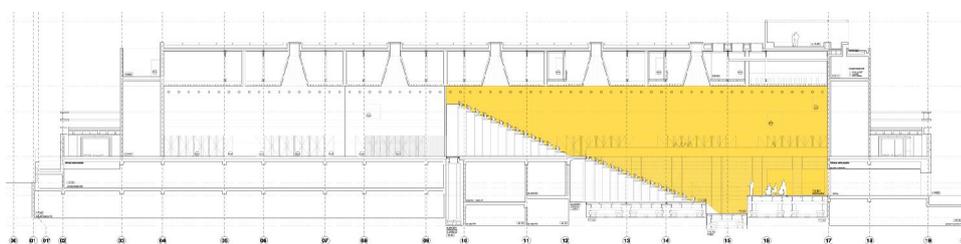


La cubierta incorpora espacios de maquinaria para las instalaciones de climatización. Las máquinas se ventilan mediante patios que contienen además las máquinas exteriores de climatización. La impulsión de aire climatizado de la gran sala se realiza mediante difusores rotacionales cuyo diseño y dimensiones permiten su ubicación oculta tras el material de acabado del techo de la sala.

La gran sala se remata mediante un techo de lamas que conectan y separan la cámara de la cubierta del espacio principal. Este sistema permite ocultar todos los sistemas necesarios para el funcionamiento de la sala e incorporarlos en un cerramiento continuo y ordenado.

El espacio escénico

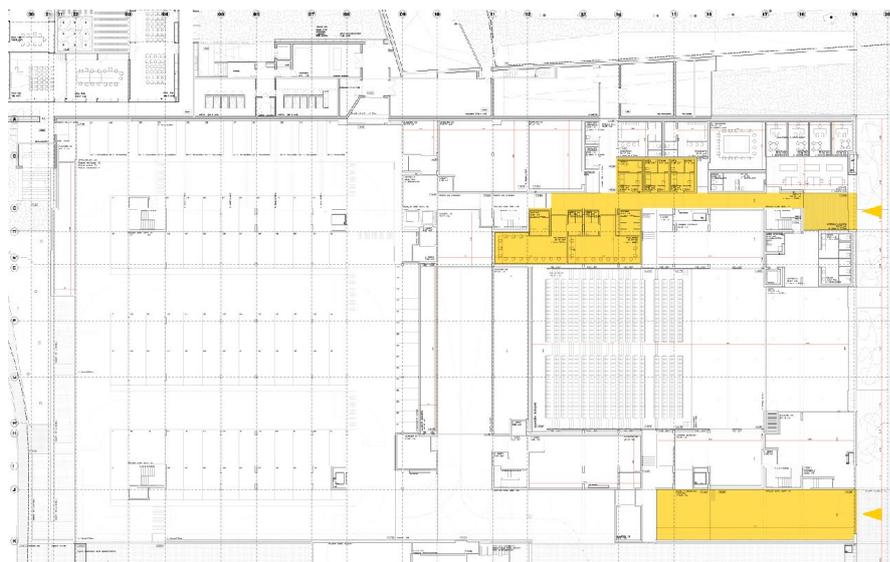
El espacio escénico está diseñado para permitir diferentes escenarios que combinan 2 graderíos para conseguir una capacidad máxima de 1002 espectadores. Este espacio se compone de 7 plataformas elevables y dos graderíos retráctiles que permiten diferentes configuraciones. Las plataformas elevables que componen el suelo del graderío y escenario permiten diferentes configuraciones escénicas adaptadas a diferentes necesidades de uso. En las configuraciones en las que el graderío bajo está completamente extendido el escenario mide 21.2x9.60m (203m²). En las configuraciones en las que el graderío bajo no extiende las tres primeras filas, la plataforma libre puede ser utilizada como foso de orquesta o ser incorporada al escenario. El foso de orquesta resultante tiene una superficie de 102m² y puede colocarse 2.20m por debajo del escenario para permitir una buena visión. Cuando la plataforma se incorpora a la escena, ésta alcanza unas medidas de 14,4x21.2m. En todos los caso la altura libre del escenario es de 13.15m.



El escenario cuenta con dos hombros de 83 y 70m² conectados directamente con la zona de camerinos y la zona de carga y descarga que permiten el trasiego de artistas tras el telón de fondo. Detrás del escenario hay un espacio de 175m² que puede ser usado como un local independiente para eventos o puede incorporarse a la escena como un espacio de chácena o extensión del mismo. La cota de este espacio es la misma que la de la calle Salvador Camacho y cuenta con una gran hueco con unas carpinterías correderas que permiten conectar el espacio interior con el exterior. El espacio de control del escenario de 7m² queda incorporado en el graderío alto. Esto permite su utilización en todas las configuraciones sin necesidad de ser reubicado.

La cubierta sobre el escenario se tecnifica para albergar en su interior los mecanismos necesarios para permitir diferentes montajes escénicos. Con unas medidas de 9.28x 21.06m permite albergar los focos, altavoces, poleas y barras para bambalinas y telones. En su dimensionado se han tenido en cuenta unas previsiones de tamaño que permitirán realizar todo tipo de actividades (congresos, ópera, ballet, TV, moda, galas,...) Se trata, en definitiva, de no hipotecar el futuro del edificio y de ir incorporando paulatinamente todos los elementos escénicos que vayan siendo necesarios. La cubierta contiene también dos pasarelas con 8 trampillas para la colocación de focos de iluminación, sistemas de sonido etc. El espacio de cubierta reservado a mecanismos escénicos cuenta con un falso techo desmontable de lamas (igual al del resto de la sala) para ocultar la maquinaria cuando el uso no es el de Palacio de Congresos-Auditorio.

Se pretende separar el mundo de la escena y los camerinos del espacio destinado al público. Para ello se dispone de un acceso independiente para artistas y otro para mercancías. Pensando en la insularidad del Proyecto se pretende favorecer que el edificio entre en el circuito de las compañías teatrales mediante el transporte en un solo contenedor de todo el material y, con un sencillo traslado, poder realizar representaciones en cortos espacios de tiempo.



Configuraciones de uso

El espacio de la gran sala cuenta con una serie de equipamientos que permiten la organización de varias configuraciones para su utilización. Los sistemas utilizados para la transformación del espacio son los siguientes:

- Tabiques móviles. Mediante la acción de tabiques móviles de 1.2x8.5m se generan diferentes distribuciones espaciales. Estos elementos se desplazan desde los almacenes situados en los extremos del espacio mediante carriles situados en el techo de la sala.
- Plataformas elevables. La sala cuenta con una zona de 28.8x21.2m equipada con 6 plataformas elevables que permiten la transformación del espacio creando un foso sobre el que extender el graderío retráctil y diferentes opciones de escenario. Una plataforma de 1.5x21.9m permite extender un graderío superior sobre la cota 0.00 del edificio creando un espacio para 1002 butacas entre ambos graderíos.
- Graderíos retráctiles. El edificio cuenta con dos graderíos retráctiles con capacidad para 576 y 414 butacas. Ambos graderíos se almacenan en un espacio en planta sótano desde donde se extienden mediante la acción combinada de las plataformas elevables.
- Cubierta técnica. La cubierta del gran espacio se especializa para incorporar las instalaciones y mecanismos que hacen posible el correcto funcionamiento de las diferentes configuraciones. Este espacio permite descolgar elementos de iluminación y sonido mediante unos perfiles implementados en el cordón inferior de las cerchas. La cubierta cuenta con una cámara de 9.28x 21.06m que contiene los mecanismos escénicos de iluminación, sonido, bambalinas y telones para el funcionamiento de la escena. El espacio de cubierta cuenta también con tres pasarelas con trampillas sobre el espacio escénico para la colocación de focos, proyectores etc. Una serie de lucernarios permiten la entrada de luz natural a la sala y su oscurecimiento mediante unos sistemas de persianas motorizadas.

Las configuraciones completas de la sala se explican gráficamente en los planos A01a y A01b del proyecto de arquitectura. Estos planos expresan todas las configuraciones disponibles con los paneles proyectados en una primera fase del proyecto (aproximadamente un 70% de los paneles totales) que podrán ser ampliados mediante la compra por parte del promotor. El proyecto prevee los medios técnicos necesarios (instalación completa de guías y almacenes para el 100% de los paneles) para que la futura ampliación del número de paneles no suponga ninguna intervención sobre el edificio construido. En este apartado se recogen algunas de las configuraciones más representativas:

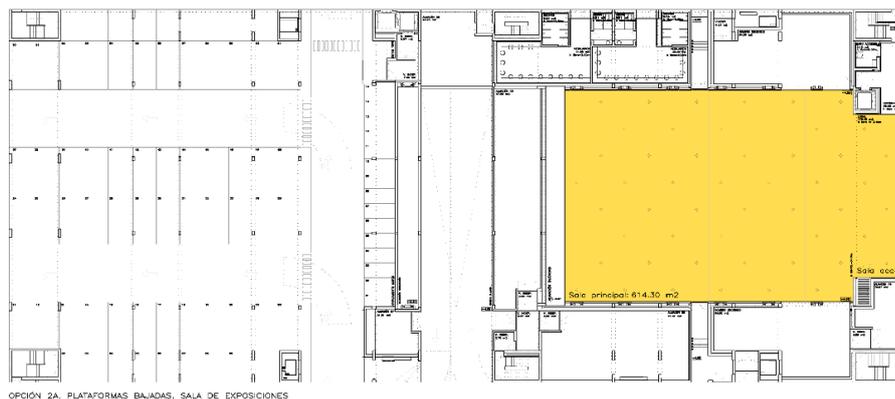
Configuración 1B: Gran sala de eventos + Catering

La gran sala se deja como un espacio libre de 1900m² para la celebración de grandes eventos. En este caso, los tabiques móviles se despliegan para ocultar las zonas de paso del servicio de catering que conectan con los espacios exteriores habilitados como lugares de preparación de alimentos. En los casos en los que no es necesaria su utilización, la cámara de mecanismos escénicos queda oculta tras un cerramiento de lamas igual al del resto de la sala.



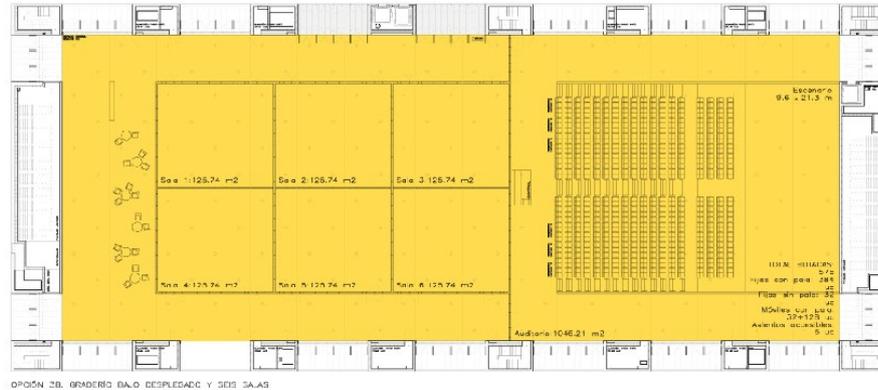
Configuración 2A: Sala de exposiciones Local

El local de planta baja con acceso independiente de la calle tiene una superficie de 175m² y puede ser usado como un extensión del escenario o de forma independiente del Palacio de Congresos. En el caso de un funcionamiento conjunto con el resto de programas del palacio, el local puede extender su superficie sobre las plataformas móviles situadas a la cota -4.65m hasta alcanzar una superficie de 800m².



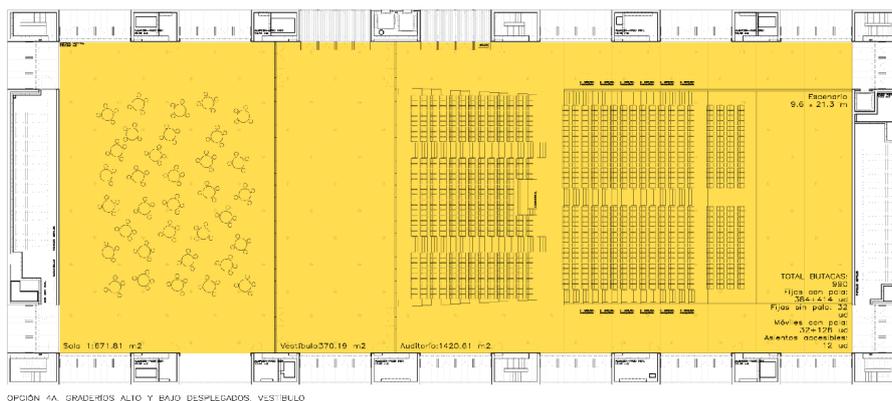
Configuración 3B: Escenario y graderío

El espacio de la gran sala puede ser utilizado con una zona escénica con capacidad para 576 butacas y un escenario de 9.6x21.2m mediante la utilización del graderío bajo. Los paneles móviles permiten cerrar el fondo del espacio permitiendo un espacio de circulación sobre el graderío y un espacio reservado para 12 usuarios de sillas de ruedas. Estos tabiques permiten crear 6 salas de eventos de 125m² y un espacio de circulación perimetral.



Configuración 4A: Escenario y 2 Graderíos

Esta configuración transforma el espacio mediante la generación de un foso en la sala en el que se extenderá el graderío inferior y un escenario de 9.6x21.2m. El graderío superior se extiende desde el almacén dejando un espacio de 2.4m entre ambos graderíos para permitir la circulación de espectadores. Los paneles móviles permiten cerrar el fondo del espacio y crean una antesala de 370m² que sirve de foyer de entrada aislando el interior del ruido. Esta configuración permite la aparición de una sala de 672m² que puede ser utilizada como un espacio para un evento independiente.



Configuración 5B: 2 Graderíos + escenario extendido

Esta configuración es una variante de la número 4A en la que el graderío inferior no hace sus primeras filas desmontables dejando libre una plataforma de 4.8x21.2m que se eleva para extender el espacio del escenario que alcanza unas medidas de 14.4x21.2. Las primeras filas del graderío inferior que no se han montado se reutilizan para hacer dos gradas laterales al escenario.



Las condiciones acústicas

El objetivo del diseño del espacio de la gran sala es conseguir que las condiciones acústicas de los distintos recintos sean las adecuadas a las diferentes actividades que se desarrollen en su interior (congresos, conferencias, eventos, etc.).

Este objetivo se obtiene, por una parte, asegurando que los aislamientos acústicos que ofrecen los elementos constructivos, tanto verticales como horizontales de los distintos recintos son los adecuados, de forma que los niveles de ruido de fondo existentes en su interior y generados por fuentes exteriores, no interfieran con las actividades normales que se desarrollan en ellos.

Por otra parte, se deberán definir los materiales a emplear en las superficies interiores de recintos y espacios, de forma que, en su interior, exista un adecuado acondicionamiento acústico, esto es campo sonoro uniforme, con absorción de sonido adecuado, ausencia de focalizaciones y/o puntos brillantes, etc.

El espacio de la sala ha sido estudiado en base a los criterios de la óptima acústica, como son, el tiempo de reverberación, el nivel de ruido de fondo, la inteligibilidad de la palabra y el aislamiento acústico a ruido aéreo. Este estudio será desarrollado en el anejo de acústica de la presente memoria (anejo 13 – Proyecto acústico básico).

b. Palacio de Congresos - El podio técnico

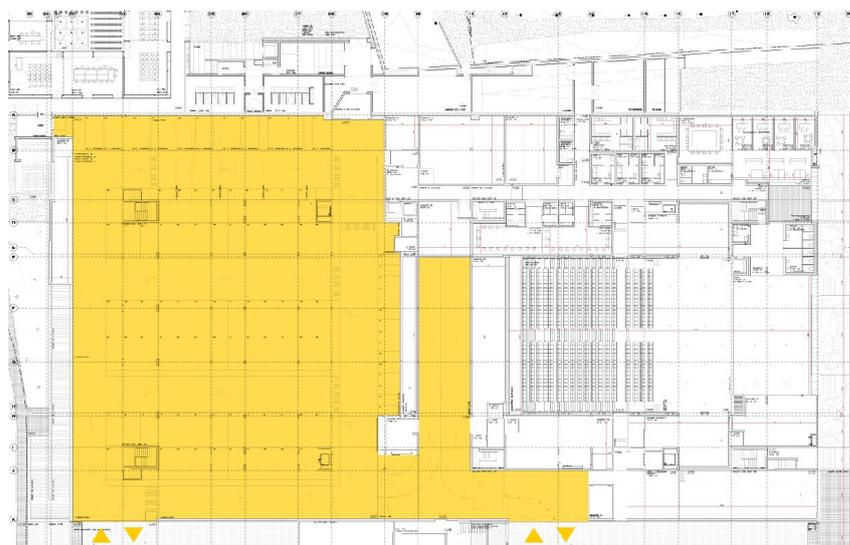
El gran zócalo sobre el que se eleva y sitúa el Palacio de Congresos - Auditorio es ocupado por un aparcamiento para 31 motos y 278 automóviles, 14 de ellas accesibles, por los almacenes, camerinos, vestuarios y oficinas y por salas de instalaciones del edificio.

Aparcamiento

El aparcamiento cuenta con dos accesos independientes desde calles diferentes. Cada uno de ellos se realiza por un carril de doble sentido y trazado recto de 7 metros de ancho situados en la fachada norte. El acceso desde la calle Pare Vicent Costa se resuelve con una rampa que salva la diferencia de cota de 60cm entre la calle y el aparcamiento, situado en la cota -3.75m, con una pendiente del 15.5%. El acceso desde la calle Salvador Camacho se realiza con un carril horizontal que conecta la calle con la puerta de acceso del aparcamiento.

Entendiendo que el uso de carga-descarga de la escena es puntual y requiere de unas necesidades especiales se establece una entrada para trailers a través de la calle Salvador Camacho a través de una rampa con una pendiente del 15.7% que salva los 63cm de diferencia de cota entre la calle y el espacio de carga y descarga situado en la cota -5.28m.

El aparcamiento se organiza en dos plantas situadas en las cotas -3.75 y - 7.40 (una parte del sótano de aparcamiento queda en la cota -8.30) conectadas por una rampa de 7.15 metros de ancho y una pendiente del 9.44%. La disposición de la rampa y los accesos permiten la utilización de ambas plantas de aparcamiento de forma independiente, pudiendo ser separados o unidos por una puerta corredera.



Desde el aparcamiento existen itinerarios accesibles que conectan con el vestíbulo principal del edificio y con el exterior mediante accesos a la calle Pare Vicent Costa, Salvador Camacho y Pasaje de Josep Torres Colomar. Entendemos que el control de entrada al edificio obliga a salir de éste para nuevamente entrar ya como peatón por el vestíbulo principal. El proyecto propone la posibilidad de acceder al vestíbulo principal desde el aparcamiento con un ascensor que conecta las dos plantas de aparcamiento con la planta de acceso público. Se deja también una conexión directa del aparcamiento con la terraza situada en la cubierta que permite su uso de forma independiente del resto del edificio.

Se establecen conexiones entre el aparcamiento y el edificio para realizar trabajos de carga y descarga o para uso privado del personal del Centro. Estas conexiones se resuelven con 3 núcleos de escaleras de uso privado y un montacargas que conecta la planta baja (-4,65) y la de acceso (0,00).

Instalaciones

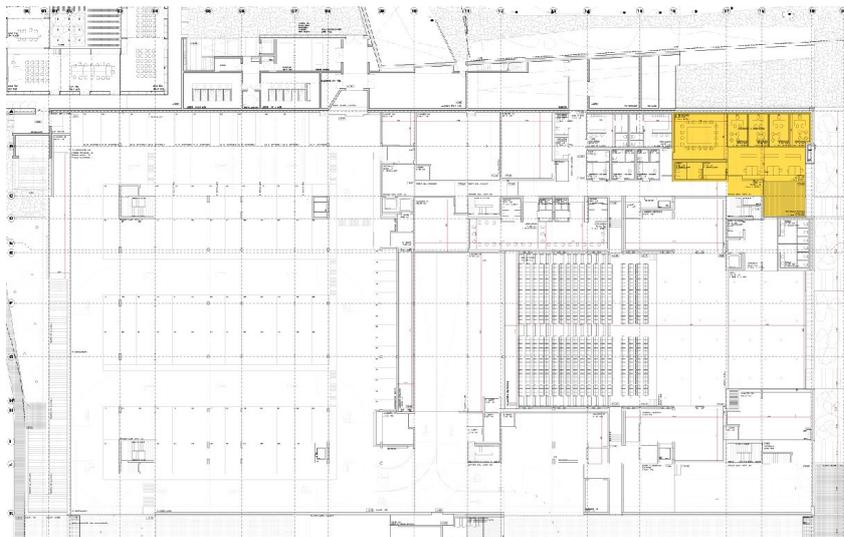
La información respectiva a instalaciones está desarrollada en el Anejo de instalaciones de la presente memoria (Anejo 08 – Memoria + Pliegos de proyecto de instalaciones).

Oficinas

Un edificio de éstas características debe de plantear un acceso diferenciado entre lo público y lo privado mediante soluciones que permitan el control de todos los accesos. El proyecto contempla una entrada pública a través de la rampa y un gran acceso de trabajadores y artistas que incorpora el espacio de venta de entradas.

Esa entrada única de trabajadores y artistas se realiza desde la calle Salvador Camacho y cuenta con un control que permite separar los accesos a las oficinas, los camerinos y los vestuarios del personal.

Las oficinas están situadas en la cota -4.65 y cuentan con despachos, una sala de reuniones, un espacio de trabajo abierto, un oficio y unos aseos. Las oficinas se iluminan a través de un hueco corrido que da a la rampa de la fachada sur quedando elevado para evitar visiones de los viandantes al interior.



Almacenes y local en planta baja

El proyecto cuenta con una serie de espacios de almacén ligados a las zonas técnicas de carga y descarga y de trabajadores del edificio.

Se ha incorporado al proyecto un local 175 m² que puede ser utilizado de forma diferente de acuerdo al tipo de evento al que se destine. En su uso más sencillo se trata de un local más para actividades de congresos. En determinadas ocasiones pudiera incorporarse como una extensión del escenario de la sala principal, a modo de gran chácena. Existe por último la posibilidad de aumentar la superficie del local extendiéndose con las plataformas móviles y produciendo una sala de exposiciones de 789m². El local cuenta con su propio espacio de aseos y conexión con el aparcamiento para permitir su uso independiente del resto del edificio.

1.3.2 PROGRAMA DE NECESIDADES

El programa de necesidades trasladado por el Ayuntamiento de Santa Eulalia del Río y por el "Ibiza Convention Bureau" para la Fase II del Palacio de Congresos es el siguiente:

- Espacio diáfano de 2500m². Espacio con capacidad para ser dividido en diferentes partes y configuraciones.
- Salas de eventos de diferentes tamaños con posibilidad de unirse y separarse mediante paneles móviles.
- Salón de Actos con graderío para 1000 personas con posibilidad de admitir diferentes configuraciones.
- Local accesible desde la calle con posibilidad de funcionamiento independiente del edificio.
- Zona de Restauración para grandes banquetes
- Espacio para cocinas y catering.
- Zona de acceso de mercancías, carga y descarga.
- Aparcamiento de vehículos.
- Oficinas.
- Almacenes.
- Camerinos para artistas.

- Vestuarios trabajadores.

Nota: para dar respuesta al aparcamiento de autocares recogido en el pliego de prescripciones técnicas de forma coherente y respetuosa con las características del espacio urbano que rodea el edificio, se propone que los autocares realicen la carga y descarga de pasajeros frente a la entrada principal del edificio sin contar con una zona de aparcamiento propia.

1.3.3 INTERVENCIÓN SOBRE EDIFICIO FASE I

El proyecto entiende desde su inicio la relación entre ambas fases de la construcción como elementos independientes, tanto en su programa como en su estructura. Esto permite que la construcción de la fase II complete la intervención iniciada en la fase I para ser entendida como un todo sin necesidad de intervenir sobre el edificio existente.

El presente proyecto de ejecución recoge en sus planos las mínimas intervenciones que se realizan sobre el edificio de la fase I para permitir un mejor funcionamiento de ambas partes en conjunto. Las intervenciones a realizar son las siguientes:

- Transformación del actual guardarropa de la fase I para convertirlo en un espacio de aseos que permitan alcanzar la dotación necesaria para el uso del edificio.
- Transformación del espacio de aseos en un guardarropa.
- Adecuación de los espacios de instalaciones que quedan bajo la entrada del edificio que permitan un mejor funcionamiento de las dos fases en conjunto.
- Eliminación de las carpinterías de vidrio que conectan ambas fases del proyecto.

1.3.4 GEOMETRÍA DEL EDIFICIO

El edificio de la fase II adopta la forma rectangular de la parcela en la que se sitúa utilizando diferentes herramientas arquitectónicas para conseguir una mejor inserción en la trama urbana y una óptima relación con las edificaciones colindantes. El proyecto propone la creación de un perímetro construido que resuelve las relaciones de escala y carácter con el entorno. Mediante la creación de un filtro poroso de hormigón y piedra se crea un podio que establece la nueva cota 0,00 del edificio. En esta cota se sitúan los espacios intermedios que permiten la libre circulación de los usuarios entre las diferentes partes, combinando espacios exteriores e interiores. Este nuevo paisaje, interior y exterior, pretende ser una respuesta al clima de la isla y un homenaje a los patios de sus casas e Iglesias que tanto caracterizan su arquitectura.

En el centro de este podio y separado de su límite exterior se sitúa la gran sala polivalente como elemento central del programa del edificio. La sala es un único espacio, un salón capaz de adaptarse a todas las posibilidades de uso solicitadas. Sobre esta sala, la cubierta se especializa para contener espacios para instalaciones de climatización, equipos escénicos y carriles de tabiques móviles. En la cubierta, una serie de lucernarios permiten la entrada de luz natural y oscurecimiento de la sala para adecuar el espacio a sus diferentes usos (auditorio, salas de eventos, etc).

1.3.5 CUADRO DE SUPERFICIES

	SUPERFICIE UTIL	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE EDIFICADA
PLANTA SÓTANO			
Aparcamiento	4.758,30	4.992,30	
Almacenes	603,03	658,63	

Sala Técnica	156,66	181,95	
Accesos aparcamiento	176,22	215,62	
Almacén plataformas móviles	704,30	734,84	
	6.398,51	6.783,34	6.769,25

PLANTA BAJA

Aparcamiento	2.817,73	2.905,04	
Accesos aparcamiento	95,28	115,64	
Carga/Descarga	175,92	195,42	
Almacenes	644,03	719,19	
Almacenes plataformas móviles	91,12	102,13	
Hombros Escena	168,14	212,38	
Zona pública	108,53	141,00	
Local	175,39	204,62	
Administración	296,31	363,82	
Camerinos	119,49	124,41	
Vestuarios	163,25	169,91	
Instalaciones	127,75	156,02	
	4.982,94	5.486,55	5.448,97

PLANTA ACCESO

Sala principal	2.572,80	2.601,95	
Almacenes paneles móviles	152,22	170,96	
Nucleos de comunicación	64,12	92,14	
Accesos exteriores	240,80	242,17	
Chillouts_zona cerrada	380,08	427,59	
Chillous_Zona abierta	145,22	177,13	
Almacenes	55,64	71,93	
Instalaciones	50,29	64,48	
Deambulatorio	1.508,70	1.684,92	
Vestíbulo acceso	213,50	272,63	
Vestíbulo_Zona cubierta	27,24	29,60	
Accesos desde planta baja	514,44	573,00	
	5.925,05	6.408,50	4.329,69

ENTREPLANTA

Instalaciones	425,04	567,94	
Nucleos de comunicación	65,61	94,29	
Almacenes paneles móviles	0,00	184,60	
	490,65	846,83	828,64

PLANTA TÉCNICA

Instalaciones	1.286,01	1.532,70	
---------------	----------	----------	--

Nucleos de comunicación	45,57	66,14	
Patios	162,25	262,13	
	1.493,83	1.860,97	1.609,67

PLANTA CUBIERTA			
Terraza chillout	225,49	268,38	
	225,49	268,38	0,00
TOTAL	19.516,47m2	21.654,57m2	18.986,22m2

1.4 PRESTACIONES DEL EDIFICIO EN RELACIÓN CON LAS EXIGENCIAS BÁSICAS DEL CTE

El Proyecto se adapta a las exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación. Son requisitos básicos conforme al CTE, los relativos a la funcionalidad, seguridad, salubridad, ruidos, y ahorro de energía. Se establecen estos requisitos con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de los usuarios y la protección del medio ambiente. El proyecto, la construcción y la adecuada conservación del edificio deben satisfacer estos requisitos básicos.

- DB SI Seguridad en caso de incendios
- DB SUA Seguridad de utilización y accesibilidad
- DB HE Ahorro de energía
- DB SE Seguridad estructural
 - SE-AE Acciones en la edificación
 - SE-C Cimientos
 - SE-A Acero
 - SE-F Fábrica
- DB HS Salubridad
- DB HR Protección frente al ruido

La configuración de los espacios, los elementos fijos y móviles, que se instalen en el edificio, se proyectan de tal manera que puedan ser usados para los fines previstos dentro de las limitaciones de uso del edificio que se describen más adelante, sin que suponga riesgo de accidentes para los usuarios del mismo, de forma general y en particular para cada una de sus dependencias e instalaciones.

El cumplimiento de cada una de estas categorías aparece más detallado en la presente memoria en JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS DOCUMENTOS BÁSICOS DEL CTE

DB SI SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIOS

Los edificios intervenidos son de fácil acceso para los bomberos. Los espacios exteriores inmediatamente próximos cumplen las condiciones suficientes para la intervención de todos los servicios de extinción. Todos los elementos estructurales son resistentes al fuego durante un tiempo superior al sector de incendio de mayor resistencia. El acceso está garantizado ya que los huecos cumplen las condiciones de separación. No se produce incompatibilidad de usos. No se colocará ningún tipo de material que por su baja resistencia al fuego, combustibilidad o toxicidad pueda perjudicar la seguridad del edificio o la de sus ocupantes. En el apartado correspondiente de la Memoria se efectúa una justificación pormenorizada, incidiendo especialmente en la compartimentación, evacuación e instalaciones de protección.

DB SUA SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

El proyecto reduce a los límites establecidos por el CTE el riesgo de que los usuarios sufran daños inmediatos durante el uso previsto del edificio como consecuencia de las características del mismo, construcción,

uso y mantenimiento así como en facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los usuarios con discapacidad.

DB HE AHORRO DE ENERGÍA

Los edificios disponen de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de Ibiza, de los usos previstos y del régimen de verano e invierno. Las características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, permiten la reducción del riesgo de aparición de humedades de condensaciones superficiales e intersticiales que puedan perjudicar las características de la envolvente. Se ha tenido en cuenta especialmente el tratamiento de los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

La edificación dispone de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones.

DB SE SEGURIDAD ESTRUCTURAL

Las soluciones estructurales se resuelven, considerando los resultados del Estudio Geotécnico y los requerimientos exigidos por el programa, las normativas y la voluntad de utilizar las soluciones estructurales como elemento básico en la definición de los espacios y la caracterización de la intervención. Las soluciones estructurales propuestas se plantean teniendo en cuenta la resistencia mecánica y estabilidad, la seguridad y la durabilidad.

DB HS SALUBRIDAD

El conjunto de la edificación dispone de medios que impiden la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas del terreno o de sus condensaciones, y dispone de medios para impedir su penetración o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños. El edificio dispone de medios adecuados para suministrar a los equipamientos higiénicos proyectados, agua apta para el consumo, de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando además medios que permitan el ahorro y el control del agua. El edificio dispone, mediante la red de saneamiento proyectada, de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas de forma independiente con las precipitaciones atmosféricas.

DB HR PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO

Todos los elementos constructivos verticales y horizontales cuentan con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.

LIMITACIONES DE USO DEL EDIFICIO

El edificio, sus instalaciones y equipamientos deberán utilizarse según los usos descritos en la presente memoria. La ocupación de espacios y sobrecargas de uso, pavimentos etc... deberán ser las indicadas en las memorias de instalaciones y estructuras. Cualquier cambio en la manera de utilización del edificio deberá adecuarse a las características del mismo y deberá comunicarse y ser aprobado por el equipo redactor del presente proyecto de ejecución.

1.5 MEMORIA URBANÍSTICA

El edificio de la Fase II del Palacio de Congresos de Santa Eulalia del Rio forma parte de la red de equipamientos públicos de la ciudad. Según el artículo 2 de la LOE el uso del edificio pertenece al grupo A – Cultural.

El edificio se divide formal y programáticamente en dos piezas: una plataforma de piedra que contiene todos los programas técnicos que permiten el funcionamiento del edificio, y una caja abstracta que contiene los espacios públicos y representativos. La relación entre ambas partes se materializa mediante herramientas que

permiten que el impacto de la construcción sobre el lugar sea mínimo. Es importante recordar que toda la operación de división del proyecto en dos partes y su relación con los tradicionales recintos religiosos de la isla esconde la necesidad funcional de minimizar la construcción de espacios por debajo del nivel freático.

La geometría, construcción y materiales del proyecto están encaminados a la correcta adaptación del edificio al ambiente que le rodea, recuperando materiales tradicionales y usando herramientas para la adecuación de la gran escala del edificio al entorno de viviendas en el que se inserta.

La plataforma de piedra respeta las dimensiones el Proyecto de Ejecución presentado en Noviembre de 2006 y contiene los espacios de oficinas, almacenes, aparcamiento, áreas de carga-descarga, camerinos y espacios técnicos de graderío. Las dimensiones de la plataforma tratan de acomodarse a los retranqueos de 6m establecidos en la normativa urbanística en sus linderos este y oeste, reduciendo el retranqueo norte a 5m para dar respuesta a las necesidades programáticas trasladadas por el "Ibiza Convention Bureau".

En el lindero norte el proyecto propone la urbanización del Paseo Josep Torres Colomar para mejorar las condiciones de este espacio. Se propone una calle peatonal de 3.95 metros de ancho y un espacio vegetal que se une al retranqueo de la parcela. El espacio del retranqueo es ocupado por los dos accesos al aparcamiento y una rampa que permite el acceso de tráfico rodado a la plataforma. Este elemento se entiende como una pieza vegetal que se une al espacio ajardinado del paseo y contiene espacios técnicos destinados a instalaciones del edificio y pretende por su tratamiento disminuir al máximo el impacto visual que genera.

El lindero este es ocupado por una rampa que genera un itinerario accesible al edificio. Este elemento que no contiene ningún uso del edificio en su interior, no es considerado como una construcción sino como un elemento de urbanización que permite el acceso al edificio.

La plataforma de piedra establece la nueva cota 0.00 del edificio y aísla el interior de las construcciones circundantes mediante un filtro que alcanza los 10.05m de altura medida desde el punto más desfavorable establecido en la calle Salvador Camacho. La cornisa de este cerramiento supone la principal referencia de escala al tamaño del edificio, respetando los 15m de altura máxima establecidos en la normativa urbanística.

Como ya se incluía en la propuesta ganadora del concurso, todos los elementos del diseño del edificio tratan de disminuir la percepción de su tamaño, que en este tipo de programas es considerable. Para ello el muro que contiene el garaje se remata en la cota +7.35. Unas lamas ligeras de hormigón median entre el volumen de la plataforma y el del interior hasta alcanzar los 10.05 m, dando protección al participante en los congresos a la vez que se disminuye el impacto para el ciudadano.

En el interior de ese filtro perimetral se encuentra el volumen de la Gran Sala. Este elemento se entiende como un cajón abstracto que se retranquea 7.18 metros respecto al límite del edificio para reducir su impacto visual en el entorno. Según las necesidades establecidas por el "Ibiza Convention Bureau" el espacio interior tiene 8.5 metros de altura libre, dejando un espacio destinado a instalaciones en la cubierta. La altura máxima del edificio desde el nivel superior del forjado de planta baja hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta más elevada (artículo 6.2.02 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Santa Eulària des Riu) es de 13.15 metros, respetando los 15 metros establecidos en la normativa urbanística. Todo ello entendiendo que el espacio por encima de dicha cara inferior está dedicado a una estructura excepcional para lograr una sala libre de obstáculos y a la colocación de espacios técnicos para climatizadoras y sistemas de distribución de aire.

La cubierta de la sala contiene espacios de instalaciones de climatización y mecanismos escénicos estrictamente necesarios para el funcionamiento del edificio. Este espacio técnico alcanza una altura de cornisa 17.65 metros sin superar los 3 metros sobre la altura máxima que permite la normativa (artículo 6.2.04 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Santa Eulària des Riu). En la cubierta se realiza un levante que se retranquea del límite del edificio entre 2.74m y 7.60m y alcanza la cota 13.75m. Este elemento oculta los paneles solares colocados en cubierta protegiéndolos de la acción del viento.

Cuadro resumen de los parámetros urbanísticos del modelo adoptado.

El edificio se sitúa dentro de la manzana nº 7 del Plan Parcial de Cas Capitá-Es Faralló del Ayuntamiento de Santa Eulalia (Ibiza-Baleares), cuyos actuales parámetros urbanísticos son los siguientes:

Superficie parcela:	13.736,70 m2 (14.350,26 m2)
Calificación:	Cultural B
Ocupación:	60% planta baja 40% plantas altas
Retranqueos:	6,00 metros
Altura máxima:	max 15 m. Excepto por necesidades funcionales del edificio.

Los parámetros urbanísticos del proyecto son los siguientes:

FASE 1

Superficie parcela:	13.736,70 m2
Calificación:	Cultural (Centro Cultural y Palacio de Congresos)
Ocupación:	Fase 1: 3006,96m2 21,89% sobre el total Fase 2 (2006): 5926.01m2 43.14% sobre el total Fase 2 (2022) – Planta Baja: 6325,01m2 46.04% sobre el total (nota 1) Fase 2 (2022) – Planta acceso: 4173.04m2 30.37% sobre el total Fase2 (2022) – Plantas superiores: 3356.25 24.43% sobre el total
Retranqueos:	6,00 metros en linderos este y oeste. 5,00 metros en lindero norte.
Altura máxima:	Fase 2 (2006): 14.45m desde la cota de la calle Salvador Camacho Fase 2 Modificado: 18.40 m desde la cota de la calle Salvador Camacho (nota 2)

Nota 1: El incremento en la ocupación del presente proyecto de ejecución respecto al proyecto de ejecución de la fase 2 realizado en 2006 se debe a la incorporación de una rampa de acceso rodado a la plataforma y la creación de un itinerario peatonal accesible al edificio. La rampa de acceso rodado está tratada como un espacio con pavimento drenante y un muro verde con el objetivo de disminuir su impacto visual en el entorno.

Nota 2: El aumento de la altura del edificio del presente proyecto de ejecución respecto al proyecto de ejecución de la fase 2 realizado en 2006 se ha realizado para dar respuesta a las necesidades establecidas por el "Ibiza Convention Bureau". En base a lo establecido en el artículo 6.2.04 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Santa Eulària des Riu el espacio que queda por encima de la altura máxima de 15m está destinado a espacios de instalaciones de climatización y mecanismos escénicos estrictamente necesarios para el funcionamiento del edificio. La cota de cornisa perimetral del cajón central de hormigón blanco (visible desde la calle) es de 17.65m alcanzando los 18.40m de altura en una zona interior retranqueada más de 2.74m respecto al límite del edificio para disminuir su visibilidad desde la calle. Todas las alturas medidas desde la cota de la calle Salvador Camacho.