



**REFUNDIDO de MODIFICADO de PROYECTO BÁSICO para la NUEVA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, GARAJE y PISCINA en SUELO RÚSTICO.**

**GESTIONA 61/2021**

SEPTIEMBRE 2.022.

Polígono 5 Parcelas 103

REF. CATASTRAL : 07065A005001030000AF

REF. REGISTRAL: F.R. 2854 de VILAFRANCA inscrita en PETRA -> TOMO 4538 LIBRO 137 FOLIO 204

**PROMOTORES:** CLEMENT DUCHESNE\_ NIE : Y7964429A  
JUSTINE DOROTHY LEDOUX\_ NIE : Y7964439J  
\_ DIRECCIÓN A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN:  
(0033)663675241  
ledoux.justine@hotmail.fr  
clementduchesne@icloud.com

**ARQUITECTOS:** ANTONI PAU BONET BAUZA  
\_ Nº 574.260  
MICHEL VALLÈS RAMIS  
\_ Nº 616.761

La presente firma da validez a todo el documento adjunto



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

# MEMORIA GENERAL

000- ANTECEDENTES XN-081/22

00- ANTECEDENTES GESTIONA 61/2021

0- INFORMES PRECEPTIVOS, ANTECEDENTES Y AMPARO URBANÍSTICO

## A- MEMORIA DEL PROYECTO

### 1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

- 1.01 Agentes.
  - Promotores.
  - Proyectistas.
  - Otros técnicos.
- 1.02 Información previa.
  - Antecedentes y condicionantes de partida.
  - Datos de emplazamiento
  - Entorno físico
  - Normativa urbanística (FICHA URBANÍSTICA)
- 1.03 Descripción del proyecto.
  - Descripción general del edificio. Tipo de la obra.
  - Uso característico del edificio y otros usos previstos.
  - Programa de necesidades.
  - Relación con el entorno.
  - Fotografías.
- 1.04 Nivel de cumplimiento del CTE y las prestaciones del edificio.
  - Nivel de cumplimiento del CTE.
  - Prestaciones del edificio.

### 2. MEMORIA CONSTRUCTIVA.

- 2.01 Sustentación del edificio.
- 2.02 Sistema estructural
- 2.03 Sistema envolvente.
- 2.04 Sistema de compartimentación.
- 2.05 Sistema de acabados.
- 2.06 Sistema de acondicionamiento.
- 2.07 Equipamiento.
- 2.08 Prescripciones relativas a la ejecución.

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

- 3.01 Cumplimiento del CTE.
  - DB SE Seguridad estructural.
  - DB SI Seguridad en caso de Incendio.
  - DB SUA Seguridad de utilización.
  - DB HS Salubridad.
  - DB HE Ahorro de Energía.
  - DB HR Ruido
- 3.02 Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones.
  - D 145/1997 y D 20/07 Condiciones de habitabilidad en los edificios
  - L 8/2017 Accesibilidad universal
  - RDL 1/1998 y RD 346/2011 O itc/1644/2022 Infraestructuras comunes de acceso a los servicios de Telecomunicación.
  - Estudio de gestión de residuos: Ley 8/2019 de residuos y suelos contaminantes de las Islas Baleares y RD 105/2008, d'1 de febrero, por el cual se regula la producción y la gestión de residuos de la construcción y demolición.
  - D 35/2001. Uso y mantenimiento.
  - REBT (R.D. 842/2002). Reglamento Electrotécnico de Baja tensión.
  - REAL DECRETO 1218 / 2002 Y RD 238/2013 SOBRE INSTALACIONES TÉRMICAS (R.I.T.E.).
  - RD 1627/1997 Seguridad y Salud en las Obras
  - D59/1994 Control de Calidad
  - RD 235/2013 Eficiencia energética
  - Otros.

## B- PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

## 000. ANTECEDENTES XN-0811/22

EN RESPUESTA A LA PROPUESTA DE RESOLUCIÓN Y RESOLUCIÓN DEL EXPEDIENTE XN-0818/22 POR PARTE DE LA DIRECCIÓN GENERAL D'ESPACIS NATURALS I BIODIVERSITAT Y CON LA VOLUNTAD DE INICIAR EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL SIMPLIFICADA CONJUNTAMENTE CON EL EQUIPO REDACTOR GEMAX, ESTUDIOS AMBIENTALES, S.L. SE HA REALIZADO ALGUNAS MODIFICACIONES "NO SUSTANCIALES" A NIVEL URBANÍSTICO, PERO SI A RAZÓN MEDIOAMBIENTAL.

ÉSTAS CONSISTEN BÁSICAMENTE, EN LA MODIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN DEL SISTEMA AUTONOMO DE DEPURACIÓN, LA REDUCCIÓN DE LA ENERGÍA CONSUMIBLE -POTENCIA NECESARIA- DE LA VIVIENDA - ELIMINÁNDOSE EL SISTEMA DE AEROTERMIA Y LA CALEFACCIÓN. ASÍ ENTONCES SE DISPONDRÁ DE PLACAS FOTOVOLTAICAS PARA LA GENERACIÓN DE ELECTRICIDAD Y UNA PLACA PARA LA GENERACIÓN DEL AGUA CALIENTE SANITARIA.

EL PRESENTE REFUNDIDO NO MODIFICA EN NINGÚN OTRO ASPECTO QUE LOS DESCRITOS AL PROYECTO VISADO 11-01834-22 EN FECHA 03.03.2022.

## 00. ANTECEDENTES GESTIONA 61/2021

SE OBTUVO UNA PRIMERA RESOLUCIÓN FAVORABLE POR PARTE DEL SERVICIO DE AUTORIZACIONES TERRITORIALES DEL CONSELL DE MALLORCA SEGÚN NÚMERO DE EXPEDIENTE 000251/2017-HLSR.

SE OBTUVO UNA NUEVA RESOLUCIÓN FAVORABLE POR PARTE DEL SERVICIO DE AUTORIZACIONES TERRITORIALES (Expediente 768072R) DEL CONSELL DE MALLORCA SEGÚN NÚMERO DE EXPEDIENTE 000115/2021-HLSR.

HABIÉNDOSE SOMETIDO Y COMPLETADO FAVORABLEMENTE A TODOS LOS TRÁMITES REQUERIDOS SOBRE LA BASE DEL ARTÍCULO 36 DE LA LEY 6/1997; POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO, SE EMITE INFORME EN EL CUAL A DIA DE HOY SE PRECISA QUE *"ES MODIFIQUI EL PROJECTE, ADAPTANT-LO ALS PARÀMETRES DEL DECRET LLEI 9/2020, D E25 DE MAIG, DE MESURES URGENTS DE PROTECCIÓ DEL TERRITORI DE LES ILLES BALEARS"*

ASÍ PUES, SIGUIENDO LAS INDICACIONES MUNICIPALES SE REDUCE LA SUPERFÍCIE OCUPADA Y CONSTRUIDA PARA EL USO DE VIVIENDA CON LOS PARÁMETROS MÁXIMOS TAL COMO DETALLA EL CUADRO DEL INFORME TÉCNICO MUNICIPAL.

TODO ELLO, CONSIDERANDO LO QUE PERMITE EL DECRETO 9/2020: *"AQUEST DECRET PERMET UNA SUPERFÍCIE CONSTRUIBLE MÀXIMA DINS LA XARXA NATURA 2000 DE L'1% I UNA OCUPACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I RESTA D'ELEMENTS CONSTRUCTIUS DE 1,5 % EN EL CCAS D'UN ÚS D'HABITATGE"*

RECIENTEMENTE SE HA OBTENIDO LA RESOLUCIÓN FAVORABLE DEFINITIVA ADAPTÁNDOSE LOS PARÁMETROS A LA ZONA XN2000 POR PARTE DEL SERVICIO DE AUTORIZACIONES TERRITORIALES (Expediente 846328F) DEL CONSELL DE MALLORCA SEGÚN NÚMERO DE EXPEDIENTE 000152/2022-HLSR.

A SU VEZ, PARECE QUE EL AYUNTAMIENTO SOLICITÓ EL INFORME AL DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE - DIRECCIÓN GENERAL DE ESPACIOS NATURALES Y BIODIVERSIDAD PARA SU EVALUACIÓN.

**DICHA DOCUMENTACIÓN SE ELABORA CONJUNTAMENTE CON EL DOCUMENTO AMBIENTAL PARA EL ANÁLISIS DEL PROYECTO BAJO LA MODALIDAD DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL SIMPLIFICADA.**



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

## MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS DE CARÁCTER TÉCNICO-URBANÍSTICO.

LOS TÉCNICOS REDACTORES HEMOS PROYECTADO UNA EDIFICACIÓN LA CUÁL NO AFECTE DE MANERA APRECIABLE A LAS ESPECIES O HÁBITATS DEL CITADO ESPACIO SIGUIENDO UNA SERIE DE CRITERIOS ARQUITÉCTONICOS Y URBANÍSTICOS.

- EN LA FINCA YA CONSTABAN AUTORIZACIONES ANTERIORES POR PARTE MUNICIPAL Y SUPRAMUNICIPAL PARA NUEVAS EDIFICACIONES, NO SOMETIDAS AL PROCESO DE CADUCIDAD POR PARTE DEL ENTE MUNICIPAL, LAS CUÁLES ERAN DE MAYOR IMPACTO QUE LA PROPUESTA.

- EN LA FINCA EN CUESTIÓN, EXISTE UNA EDIFICACIÓN ANTERIOR A 1.956 DE USO AGRÍCOLA, DE LAS CUÁLES SE ADJUNTAN LAS AUTORIZACIONES SOLICITADAS A LA CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA Y PESCA. LA CONSTRUCCIÓN PROPUESTA SE SITÚA PRÓXIMA A ÉSTA EN PRO DE PROVOCAR LA MENOR DISGREGACIÓN DE CONSTRUCCIONES EN LA FINCA.

A SU VEZ, EN LA PARCELA CONTIGUA YA EXISTE UNA VIVIENDA CERCANA A LA QUE SE PROPONE.

- A PESAR QUE URBANÍSTICAMENTE ES POSIBLE REALIZAR UN PROYECTO DE DOS PLANTAS, CON POSIBLES TERRAZAS EN PLANTA PISO –QUE PROVOCARÍAN UN INCREMENTO DE ALTURA Y VOLUMEN DE MAYOR IMPACTO, SE PROYECTA UNA EDIFICACIÓN DE 1 PLANTA DE ALTURA, MINIMIZÁNDOSE TANTO EL VOLUMEN Y ALTURA OCUPADOS.

- ALTERNATIVA AL TRAZADO AÉREO Y SOTERRAO DE TENDIDO ELÉCTRICO Y SUBESTACIONES: SE UTILIZARÁN PLACAS SOLARES FOTOVOLTAICAS, EN BUSCA DE LA AUTOSUFICIENCIA ELÉCTRICA Y ASÍ NO DISPONER DE TENDIDO ELECTRICO, PROTEGIENDO LA AVIFAUNA DE LA COLISIÓN Y DE LA ELECTROCIÓN.

- SE INSTALAN LAS PLACAS SOLARES FOTOVOLTAICAS EN LA CUBIERTA DE LA NUEVA EDIFICACIÓN, A PESAR QUE PODRÍAN INSTALARSE EN EL SUELO, SEGÚN LA LEY 10/2019, DE 22 DE FEBRERO, DE CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA, LAS INSTALACIONES DE AUTOCONSUMO ELÉCTRICO NO COMPUTAN URBANÍSTICAMENTE POR LO QUE RESPECTA AL PARÁMETRO DE OCUPACIÓN. ASÍ ENTONCES, SE PROYECTA MINIMIZÁNDOSE LA OCUPACIÓN DE LA FINCA Y A LA VEZ MINIMIZAR LAS REPERCUSIONES SOBRE LAS ESPECIES DE AVIFAUNA ESTEPARIAS.

ASI SUPONE UN DISEÑO DONDE SE MINIMOZA LA SUPERFÍCIE OCUPADA MINIMIZANDO LA PÉRDIDA DE HÁBITATS NAUTALES Y/O VALISOSOS.

- A PESAR QUE SEA UNA ALTERNATIVA MÁS COSTOSA, SE UTILIZARÁ EN SÓTANO PARA LA UBICACIÓN DEL RESTO DE INSTALACIONES, EN FAVOR DE LA MINIMIZACIÓN DEL TERRENO CONSUMIDO.

- FOSA SÉPTICA DE OXIDACIÓN TOTAL SOTERRADA EN EL EXTERIOR.

- ALJIBES DE RECOGIDA DE AGUA POTABLE PARA AUTOSUFICIENCIA Y AUTOABASTECIMIENTO.

- RESPECTO AL VALLADO DE LA FINCA, PARA MINIMIZAR LA COLISIÓN DE AVES, SE PROPONE COMO ALTERNATIVA EL EMPLEO DE MALLA CINEGÉTICA, CON EL DISEÑO CONSTRUCTIVO PARA EVITAR EL EFECTO BARRERA:

· LUZ DE MALLA SUPERIOR A 15 CM.

· NO SE ENTERRARÁ EL MALLADO PARA QUE PUEDAN PASAR PEQUEÑOS VERTEBRADOS. SE EVITARÁ CEMENTACIÓN DE BLOQUE DE HORMIGÓN EN LA PARTE INFERIOR PARA PERMITIR A CIERTOS MAMÍFEROS EXCAVAR PASOS QUE COMUNIQUEN EL EXTERIOR CON EL INTERIOR.

EN CUANTO A MEDIDAS PREVENTIVAS, SERÍA LA LIMITACIÓN DE ACTIVIDADES DE OBRA EN PERIODOS DE REPRODUCCIÓN DE AVES, RIEGOS ANTIPOLVO DURANTE LAS OBRAS, PROHIBICIÓN DE VERTIDOS DE ACEITES Y RESIDUOS DE MAQUINARIA, PLANES DE PREVENCIÓN Y EXTENCIÓN DE INCENDIO.

POR TODO ELLO, SE PUEDE CONSIDERAR QUE LA IMPLANTACIÓN DE PROYECTO NO SUPONE UNA DISMINUCIÓN EN EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS POSIBLES POBLACIONES AFECTADAS DE ESPECIES DE AVES ESTEPARIAS. PARALELAMENTE, A PESAR DE ELLO POR PARTE DE LA PROPIEDAD SE HA SOLICITADO UN ESTUDIO PRECISO DE LAS REPERCUSIONES CONTEMPLANDO LAS MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS NECESARIAS EVALUANDO EL IMPACTO DERIVADO DE LA CONSTRUCCIÓN PROPUESTA DIRECTAMENTE A LA ZONA CONCRETA Y A LOS FACTORES AMBIENTALES PRECISOS Y DIRECTAMENTE RELACIONADOS.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

**INFORMES PRECEPTIVOS SEGÚN REGLAMENTO GENERAL DE DESARROLLO DE LA LEY 12/2017**

EN SU MOMENTO SE ENTENDIÓ QUE EL PROYECTO INICIAL DEBE SOMETERSE AL PROCESO DE **RATIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN OBTENIDA EN 2018** DEBIDO AL CAMBIO DE PROYECTO Y DE PROMOTOR RESPECTO A DICHA **RESOLUCIÓN DEL CIM DEL EXPEDIENTE 000251/2017-HLSR** CON NRGs 21773 DE 13.08.2018 DEL CONSELL DE MALLORCA Y NRG 873 DE 17.08.2018 DEL AYUNTAMIENTO DE VILAFRANCA –LA CUÁL SE ADJUNTÓ - ,

ES POR ELLO QUE **SE SOLICITÓ AL ENTE MUNICIPAL DE VILAFRANCA** QUE UNA VEZ RECIBIDO Y COMPROBADO QUE CONSTA LA DOCUMENTACIÓN COMPLETA **LO TRAMITASE AL CIM –DEPARTAMENTO DE TERRITORIO- DE ACUERDO A NORMA EN LOS PLAZOS QUE LE PERTOCAN SIN MÁS DEMORA**. TODO ELLO DEBIDO A QUE A PESAR DEL ARTÍCULO 255 DE RGLUIB DONDE SE DETALLA QUE AL SER UNA AUTORIZACIÓN A EMITIR POR OTRA ADMINISTRACIÓN DIFERENTE A LA QUE ATORGA LA LICENCIA (CONSELL DE MALLORCA EN CONTRAPOSICIÓN CON EL AYUNTAMIENTO); EN LA NORMATIVA SECTORIAL (ART.36 DE LEY SUELO RÚSTICO 6/1997) SE CONTEMPLA QUE DEBE TRAMITARLO EL PROPIO AYUNTAMIENTO.

LSR. ART. 36. Autorización de actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar.

1. El procedimiento para la concesión de licencias municipales relativas a actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar se iniciará por el interesado ante el Ayuntamiento, que la tramitará de acuerdo con lo señalado en la normativa general reguladora de los usos, obras y actividades.

"

"

RGLUIB 12/2017. ART. 255

1. El procediment de concessió de llicència urbanística municipal s'inicia a instància de la persona interessada, mitjançant una sol·licitud acompanyada de:

...

c) Les autoritzacions concurrents o els informes sectorials, quan la normativa corresponent estableixi la seva obtenció prèvia a càrrec de la persona interessada.

Quan les autoritzacions o informes previs s'hagin d'emetre per altres òrgans de la mateixa administració que resol el procediment de llicència urbanística, l'òrgan competent els ha de sol·licitar d'ofici. En el cas d'autoritzacions o informes previs concurrents a emetre per òrgans d'una administració diferent a la que resol el procediment de llicència, s'han de sol·licitar igualment d'ofici, si així es preveu en la normativa sectorial dins el termini que aquesta determini, i a manca de previsió, en el termini de cinc dies des de la presentació de la documentació completa.

Així mateix, quan l'acte per al qual se sol·licita llicència urbanística suposi l'ocupació o la utilització del domini públic, la persona interessada ha d'aportar les autoritzacions o les concessions demaniales atorgades per l'administració titular, en els termes establerts per la normativa reguladora del patrimoni de l'administració pública corresponent. La manca d'autorització o de concessió, o la denegació impedeix obtenir la llicència urbanística i a l'òrgan competent atorgar-la.

"



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

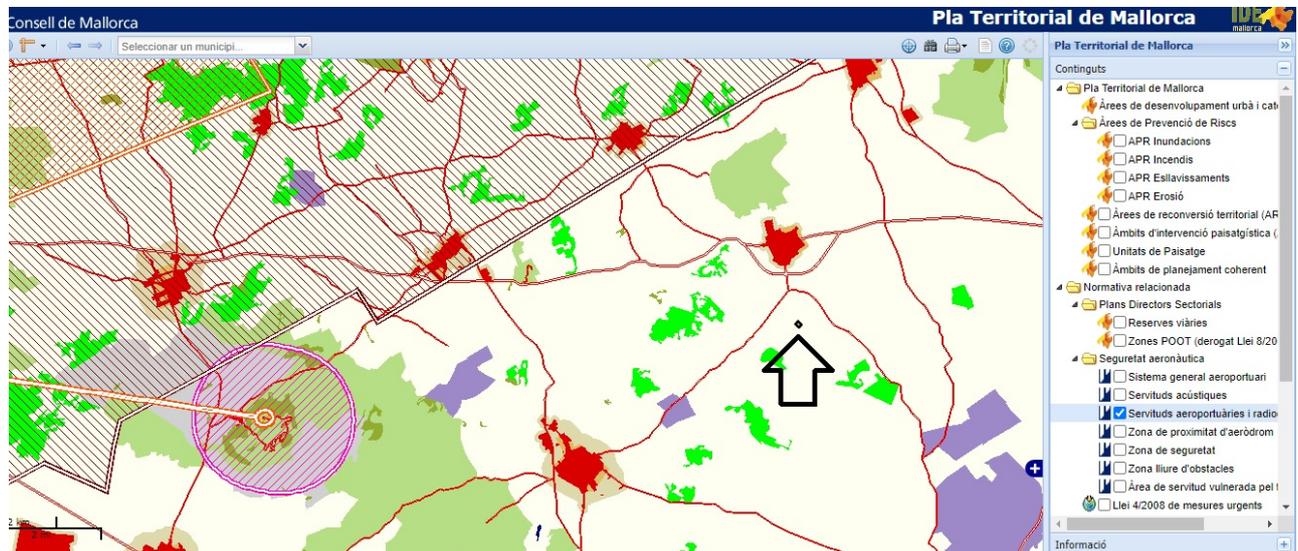
CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

## AFECTACIONES Y SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS -> AESA

La edificación objeto del presente proyecto se sitúa FUERA en las franjas de afectación de *Servituds aeroportuàries i radioelèctriques*.

Normativa aplicable a servidumbres aeronáuticas

El Decreto 584/1972, de 24 de febrer, de *Servituds Aeronàuticas* (BOE núm. 69, de 21 de març de 1972), modificat pel Reial Decret 297/2013, de 26 d'abril, (BOE núm, 118, de 17 de maig de 2013), establece el marco normativo en materia de servidumbres aeronáuticas.



Adreça de validació:

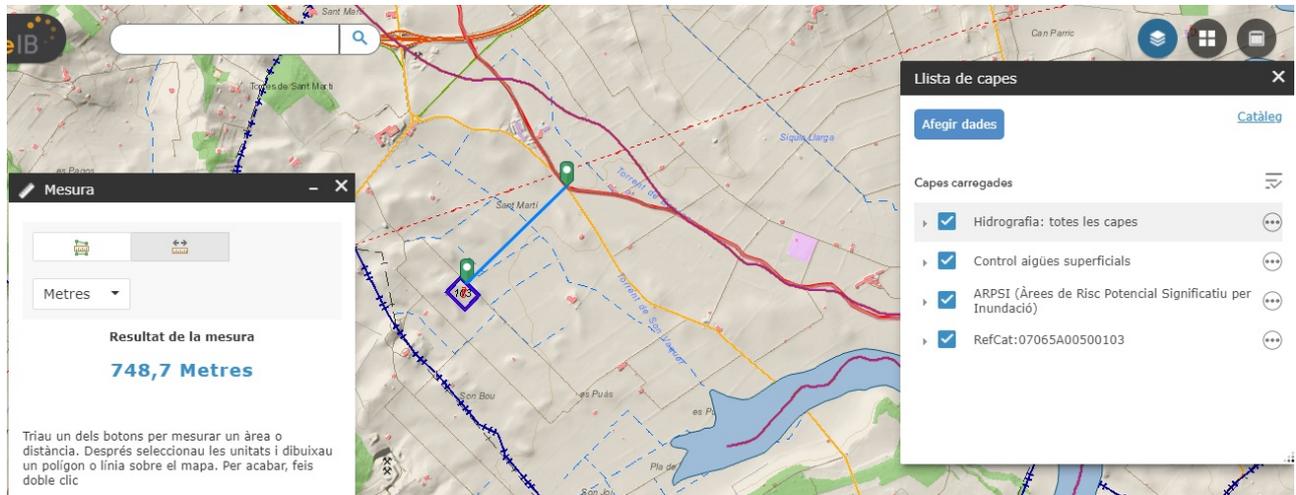
<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714



## DIRECCIÓN GENERAL DE RECURSOS HÍDRICOS

La edificación objeto del presente proyecto se sitúa **FUERA** (+ 700 metros) en las franjas de afectación (ZONA DE SERVIDUMBRES y ZONA DE POLICIA DE TORRENTES o ÁREAS DE POTENCIAL RIESGO) de Informe Preceptivo según Art. 114 de Resolución de la directora general de Recursos Hídricos por la que se dispone la publicación de las determinaciones del contenido normativo del Plan Hidrológico de las Islas Baleares, aprobado mediante el Real Decreto 51/2019, de 8 de febrero a Ley de Carreteras 5/1990 en las Islas Baleares; y Art. 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.



## CIM

**Consell de Mallorca**  
 Departament de Territori i Infraestructures  
 Palma, 8 d'agost de 2018  
 N/Exp.: 000251/2017-HLSR/asc  
 Assumpte: resolució habitatge sòl rústic

Consell de Mallorca  
REGISTRE GENERAL  
Data: 13 AGO. 2018  
ENTRADA Núm. 21773

AJUNTAMENT VILAFRANCA DE BONANY  
17 AGO. 2018  
Reg. Entrada 873  
Reg. Sortida N.º

**Sr. Batle-President de l'Ajuntament de VILAFRANCA DE BONANY – 07250**

La consellera executiva de Territori i Infraestructures del Consell Insular de Mallorca, amb aquesta mateixa data ha dictat la Resolució que es transcriu literalment:

**<<RESOLUCIÓ DE LA CONSELLERA EXECUTIVA.** Vist l'expedient tramitat sobre la base de l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears en relació al projecte per a la Construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat que s'indicarà seguidament, i atenent a que s'han complert els tràmits prevists a l'expressada disposició legal, i considerant així mateix que amb el projecte s'opta per ajustar-se a les condicions a què fa esment l'article 27.2.a) de la dita Llei del sòl rústic, d'acord amb l'informe del Servei d'Autoritzacions Territorials d'aquest Departament de Territori i Infraestructures.

En ús de les atribucions conferides pel Decret de la Presidència del Consell Insular de Mallorca de 9 de juny de 2017 pel qual se'n determina l'organització, en el seu article 4, apartat g) (BOIB núm. 73, de 15 de juny de 2017), **RESOLC,**

**PRIMER.-** Emetre informe en l'expedient tramitat que s'expressa tot seguit, de conformitat amb l'expressat article 36, apartat segon de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears en el sentit següent:

Promotor	NATHALIE BORTOLLON
Ubicació	POLIGON 5, PARCEL·LA 103
Superfície de parcel·la m2	14.206
Municipi	VILAFRANCA DE BONANY
Número d'expedient	000251/2017-HLSR



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/647110b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 647110b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714



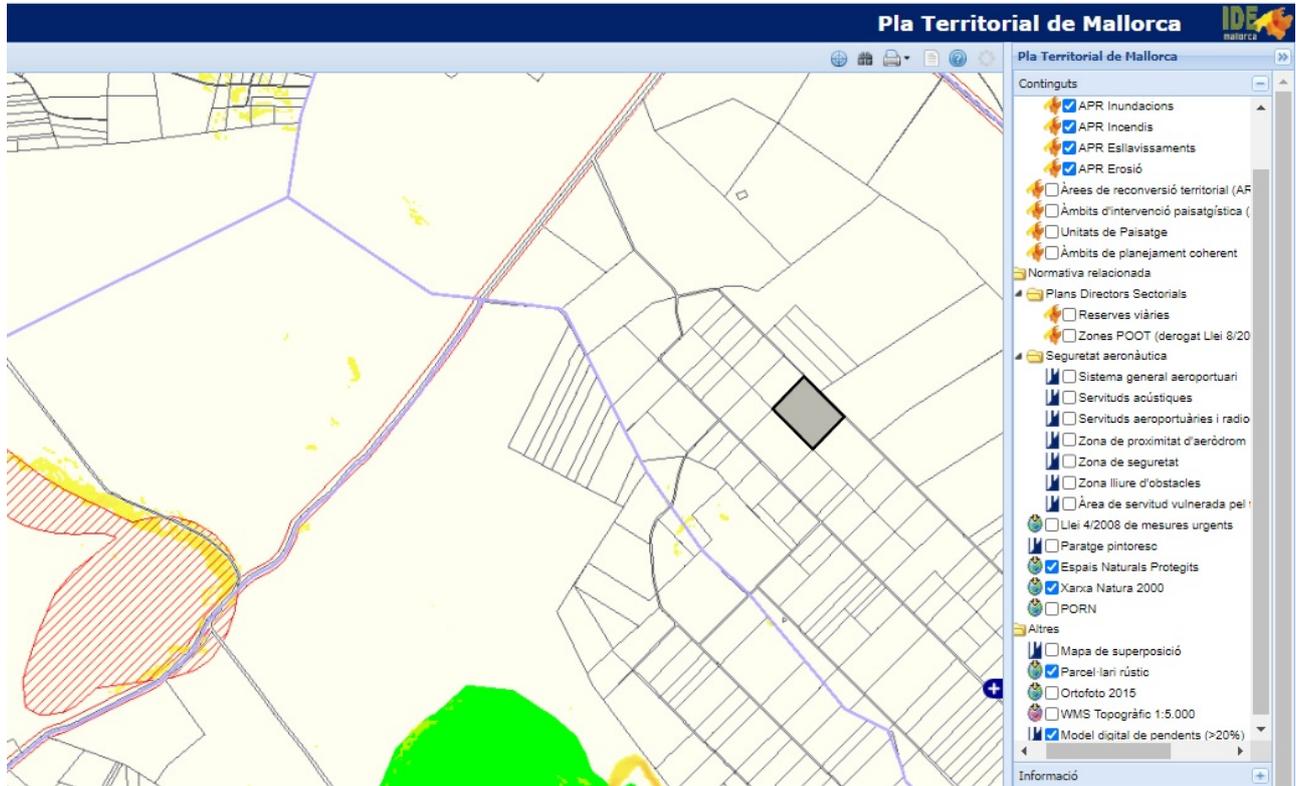
“

Art. 4 D 9/2020.

Determinaciones relativas a la implantación de nuevas edificaciones y usos en determinados terrenos de suelo rústico.

1. No se pueden ubicar nuevas viviendas unifamiliares aisladas en los terrenos que estén incluidos dentro de las Áreas de Prevención de Riesgos (SRP-APR) de erosión, de desprendimiento, de incendio y de inundación, a menos que estén vinculados a explotaciones agropecuarias y de acuerdo con lo establecido en la legislación específica.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en aquellas parcelas incluidas parcialmente dentro de las Áreas de Prevención de Riesgos (SRP-APR), se pueden autorizar los usos, las edificaciones o instalaciones de acuerdo con el plan territorial o el planeamiento, siempre que la edificación no se emplace en la superficie de la parcela incluida dentro de la citada área. A los efectos de parcela mínima, edificabilidad, ocupación, volumen máximo y otros parámetros edificatorios, la superficie a considerar será la totalidad de la parcela.



CAPTURA DEL VISOR PTIM DE 19.01.2021.

La parcela, en momento que se entregaba el proyecto (19.01.2021), no se encuentra en Área Subyacente de Prevención de Riesgos según el visor PTIM - <http://www.conselldemallorca.info/sit/ptm/>-

Por todo ello, no se aprecia inconveniente para la obtención de informe previo y vinculante (ratificación) al que se refiere el Art. 36 LSR en cuanto al cumplimiento de los requisitos de la parcela mínima previsto en el Art. 25, así como a los aprovechamientos máximos totales del Art. 28.1 LSR.

En este sentido cabe señalar, que el proyecto cumple con los parámetros totales del Art. 28 LSR para el total edificatorio –vivienda y agrario 3%- y a su vez, cumple con lo establecido en el Art. 5 del D 9/2020 relativas al uso de vivienda unifamiliar en suelo rústico. – edificaciones destinadas al uso de vivienda unifamiliar 1,5%-

Se justifica con minucioso detalle en el Plano PB oo1 correspondiente a la Documentación Gráfica de Proyecto con el correspondiente visado para una mayor/mejor detección. Además de ello, se contemplan los parámetros más restrictivos que se detallan en las NNSS de Vilafranca.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714



FIRMADO POR

L'ÒRGAN RESOLUTORI  
MARIA ANTONIA GARCÍAS ROIG  
30/11/2021

**RESOLUCIÓ DE LA CONSELLERA EXECUTIVA PER LA QUAL S'EMET INFORME FAVORABLE QUANT A LA IMPLANTACIÓ DE L'ÚS D'HABITATGE EN SÒL RÚSTIC. ARTICLE 36 LSR.**

Vist l'expedient tramitat sobre la base de l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears en relació al projecte per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat que s'indicarà seguidament, i atinent a que s'han complert els tràmits previstos a l'expressada disposició legal, i considerant així mateix que amb el projecte s'opta per ajustar-se a les condicions a què fa esment l'article 27.2.a) de la dita Llei del sòl rústic, d'acord amb l'informe del Servei d'Autoritzacions Territorials d'aquest Departament de Territori.

I vist l'informe emès per part de la secció tècnica del Servei d'Autoritzacions Territorials de dia 21 d'octubre de 2021 i que textualment diu:

**"1. Antecedents**

Consta resolució de 8 d'agost de 2018 de la consellera executiva de Territori i Infraestructures del Consell Insular de Mallorca, en sentit favorable per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat a la parcel·la 103 del polígon 5 del terme municipal de Vilafranca de Bonany (expedient 000251/2017-HLSR).

El 25 de febrer de 2021 va tenir entrada al registre general del Consell de Mallorca (núm. de registre d'entrada 3745), un nou projecte d'habitatge unifamiliar aïllat, situat la parcel·la 103 del polígon 5 del terme municipal de Vilafranca de Bonany, als efectes de l'emissió de l'informe que estableix l'art. 36 de la Llei 6/1997 de Sòl Rústic de les Illes Balears.

Consta instància de sol·licitud de presentació del projecte bàsic de nou habitatge en sòl rústic, aparcament i piscina, amb data de signatura de 04/02/2021.

**2. Objecte del projecte**

L'objecte del projecte és la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat, aparcament i piscina a la parcel·la 103 del polígon 5 del terme municipal de Vilafranca de Bonany.

Segons el projecte, a la parcel·la consta una edificació existent d'ús agrícola, anterior a l'any 1956, que es proposa mantenir.

**3. Informe tècnic**

Informació registral

Segons la documentació aportada, els terrenys objecte del projecte corresponen a la finca registral número 2.854 de Vilafranca de Bonany, inscrita amb una superfície de 14.206 m<sup>2</sup> i constituïda com a unitat registral independent el 5 d'agost de 1946.

Classificació i qualificació de la parcel·la

Segons les vigents NS del Terme Municipal de Vilafranca de Bonany aprovades definitivament el 07/04/86 i la Modificació de les NS aprovada definitivament el 25/04/97, la parcel·la se situa en sòl no urbanitzable amb la següent qualificació:

- Àrea agrícola-ramadera zona B

D'acord amb el Pla Territorial Insular de Mallorca (PTM) la parcel·la se situa en sòl rústic comú amb la següent categoria:

- Àrea de sòl rústic general (SRG).
- Unitat Paisatgística 9

Parcel·la mínima i aprofitament màxim

	NS Vilafranca	PTIM	DL 9/2020 (1)	Expedient
Qualificació	Agrícola-ramadera B	SRG		
Parcel·la mínima	14.000 m <sup>2</sup> (3)	14.000 m <sup>2</sup>	/	14.206 m <sup>2</sup> (2)
Aprofitament màxim	No especifica (4)	3% = 426,18 m <sup>2</sup>	1,5% = 213,09m <sup>2</sup> (Ús habitatge)	Habitatge: 191,96 m <sup>2</sup> Total: 212,74 m <sup>2</sup> (5)



FIRMADO POR

EL SECRETARI  
ANTONI BENILLOCH RAMADA  
01/12/2021

SELLO

Núm. Sortida a Registre: 48142 / 2021  
01/12/2021

CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Código Seguro de Verificación: K7AA M4YD 9HMR EYKZ ZK9W

**Decret/Resolució N° 25756 de 30/11/2021 "RESOLUCIÓ FAVORABLE EXP. 115/2021-HLSR MUNICIPI DE VILAFRANCA DE BONANY" - SEGRA 487510**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cim.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 2



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

Pàgina 11/66





*Es projectes s'han d'avaluar tenint en compte els objectius de conservació del lloc, de conformitat amb el que disposa la Llei 42/2007, de 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat.*

*Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Artículo 46. Medidas de conservación de la Red Natura 2000. punto 4.*

*4. Cualquier plan, programa o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a las especies o hábitats de los citados espacios, ya sea individualmente o en combinación con otros planes, programas o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el espacio, que se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación, de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal y en las normas adicionales de protección dictadas por las comunidades autónomas, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho espacio. A la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el espacio y supeditado a lo dispuesto en el apartado 5, los órganos competentes para aprobar o autorizar los planes, programas o proyectos sólo podrán manifestar su conformidad con los mismos tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del espacio en cuestión y, si procede, tras haberlo sometido a información pública. Los criterios para la determinación de la existencia de perjuicio a la integridad del espacio serán fijados mediante orden del ministro de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, oída la Conferencia Sectorial de Medio Ambiente.*

*Cal enviar el projecte a la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat per que faci la seva avaluació.*

*Dades del projecte i normativa aplicable:*

CONCEPTE	PLANEJAMENT				PROJECTE
	NNSS.	LSR	PTM	DL 9/2020	



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714



*aquest informe al Departament de Territori – Servei d'Autoritzacions Territorials per tal de que es reconsideri la resolució i a l'interessat per que es modifiqui el projecte, adaptant-lo als paràmetres del Decret llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears'.*

Lo que vos comunico perquè, en el termini de quinze dies comptats a partir del següent al de la notificació de la present notificació, esmeneu les deficiències observades pel tècnic municipal.

En compliment del que disposa l'article 88 de la Llei 39/2016 de procediment administratiu comú de les administracions públiques, es fa constar que contra aquest acte administratiu, per ser de tràmit, no cap recurs, si bé els interessats podran al·legar la seva oposició al mateix per a la seva consideració en la resolució que posi fi al procediment.

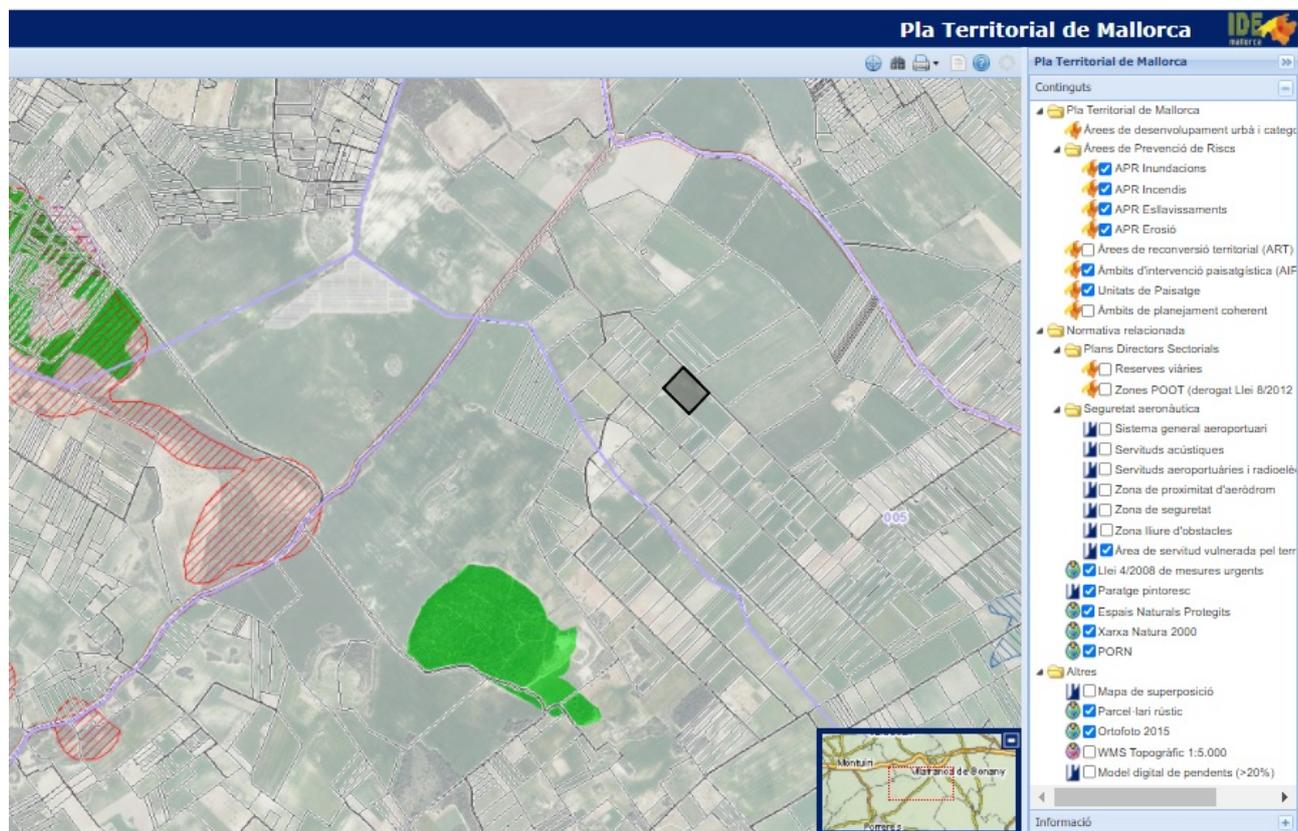


Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

EXISTIENDO POR PARTE DE LOS TÉCNICOS REDACTORES UNA CADA VEZ MAYOR PROLIFERANTE INSEGURIDAD JURÍDICA, PARALELAMENTE A LA REDUCCIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS TAL COMO INDICA EL INFORME MUNICIPAL, SE HA CHEQUEADO DE NUEVO EL VISOR PTIM Y LA DIFERENTE DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL PTI PUBLICADA OFICIALMENTE.



CAPTURA DEL VISOR PTIM DE 25.02.2022.

La parcela, en momento que se entrega el modificado de proyecto (25.02.2021), no se encuentra en Área Subyacente de Prevención de Riesgos según el visor PTIM - <http://www.conselldemallorca.info/sit/ptm/>-

Por todo ello, no se aprecia inconveniente para la obtención de un nuevo informe previo y vinculante (ratificación) al que se refiere el Art. 36 LSR en cuanto al cumplimiento de los requisitos de la parcela mínima previsto en el Art. 25, así como a los aprovechamientos máximos totales del Art. 28.1 LSR.



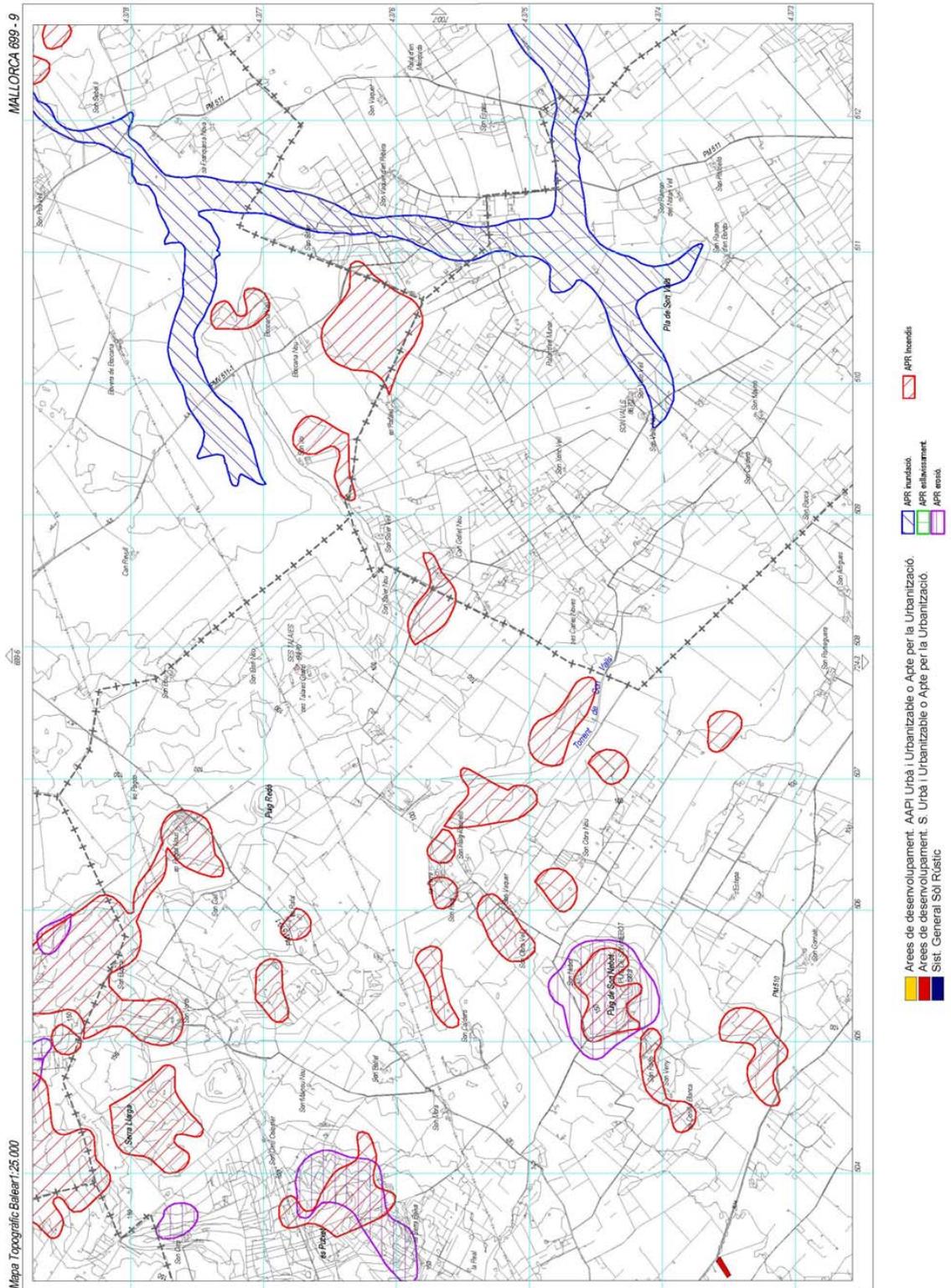
Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

1. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA PUBLICADA PTIM-DESEMBRE DE 2004

Aprobado por el Pleno de 13/12/2004, BOIB 188 ext de 31/12/2004.



PLANO 699-9 – FUERA DE ZONA ÁREA DE PREVENCIÓN DE RIESGOS

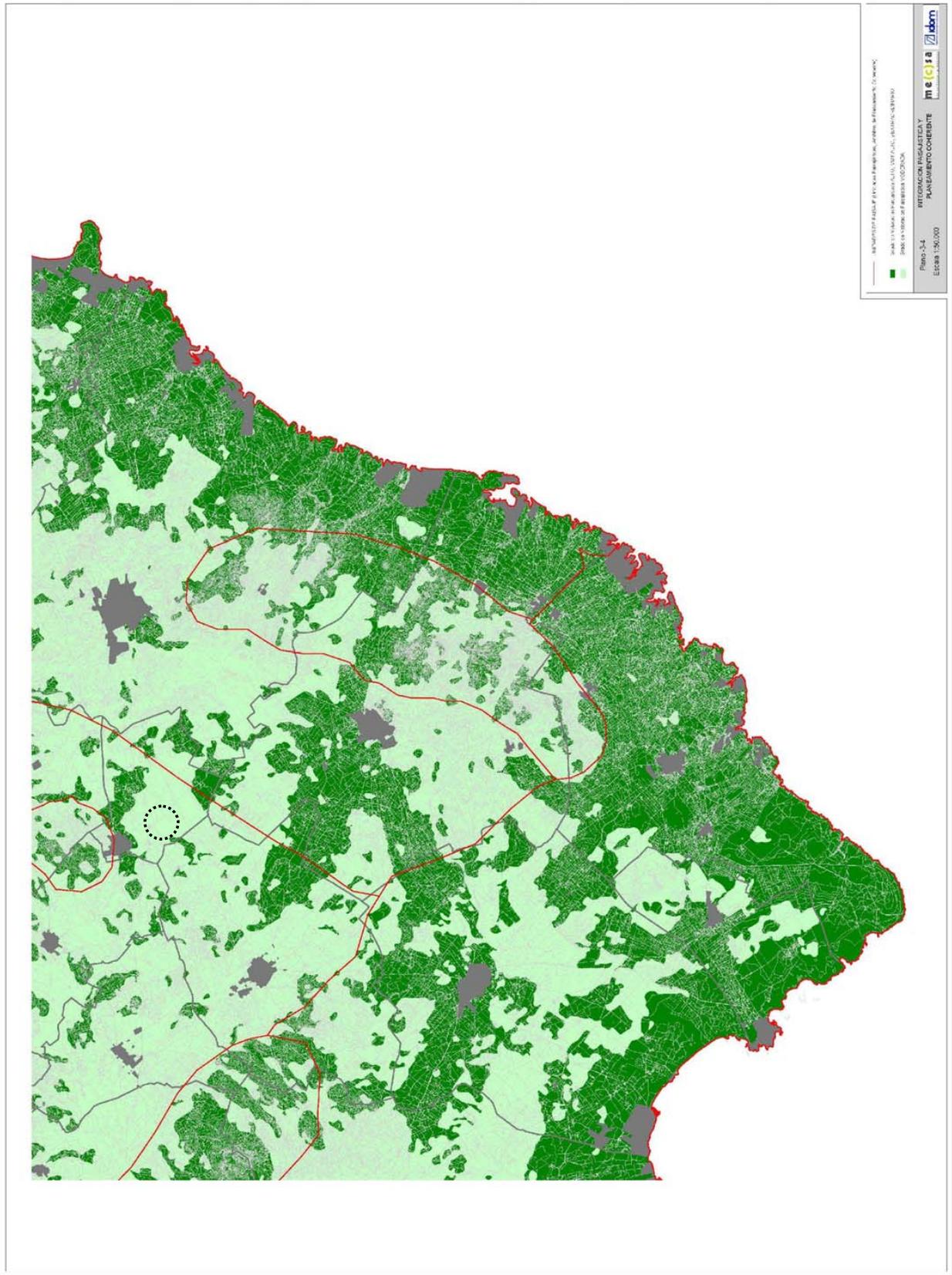


Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714





DE LOS DOS GRADOS DE VALORACIÓN PAISAJÍSTICA DEFINIDOS POR EL PLAN TERRITORIAL, LA PARCELA SE ENCUENTRA EMPLAZADO EN EL MENOR DE LOS DOS GRADOS, EN EL MODERADO EN CONTRAPOSICIÓN DEL ALTO, MUY ALTO Y EXTRAORDINARIO.



Adreça de validació:  
<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>  
 CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA PUBLICADA MODIFICACIÓN N°1 DE JUNIO DE 2010.

3 de junio de 2010 se acordó aprobar definitivamente la modificación núm. 1 del Plan Territorial de Mallorca (BOIB 90 de 15 de junio de 2010)

ESTA DOCUMENTACIÓN PUBLICADA MODIFICACIÓN APORTA MODIFICACIONES EN ES GUIX (ESCORCA), **SIN AFECTAR EN LA ZONA DE PROYECTO.**

3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA PUBLICADA MODIFICACIÓN N°2 DE ENERO DE 2011.

13 de enero de 2011 se acordó aprobar definitivamente la modificación núm. 2 del Plan Territorial Insular de Mallorca (BOIB 18 ext. de 4 de febrero de 2011)

ESTA DOCUMENTACIÓN PUBLICADA **NO MODIFICA LA HOJA 699-9**

4. NORMAS DE ORDENACIÓN DEL PTIM. TEXTO CONSOLIDADO – FEBRERO 2011.

Este texto consolidado en febrero de 2011 reúne las disposiciones aprobadas por acuerdo del Pleno del Consell Insular de Mallorca el 13 de diciembre de 2004 - BOIB núm. 188 Ext. de 31-12-2004, actualizadas de acuerdo con la modificación número 1 aprobada el 3 de junio de 2010 - BOIB núm. 90 de 15-06-2010; y con la modificación número 2 aprobada el 13 de enero de 2011 - BOIB núm. 18 Ext. de 4-02-2011.

ESTA DOCUMENTACIÓN PUBLICADA MODIFICACIÓN **NO MODIFICA LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

5. MODIFICACIÓN NÚM.1 I NUM 2 – CORRECCIÓN DE ERRORES.

BOIB NUM 63, 4 de mayo de 2012.

Acuerdo del Pleno del Consell Insular de Mallorca, mediante el cual se procede a la corrección de error material, de hecho o aritmética cometida en las aprobaciones definitivas y en la publicación de la modificación número 1 y de la modificación número 2 del Plan territorial insular de Mallorca.

ESTA DOCUMENTACIÓN PUBLICADA MODIFICACIÓN **NO MODIFICA LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

6. INSTRUCCIÓN TÉCNICA IT-PTIM-01/2017

9 de febrero de 2017 se acordó aprobar definitivamente la instrucción técnica IT-PTIM-01/2017 del Plan Territorial Insular de Mallorca (BOIB núm. 23 de 23 de febrero de 2017).

ESTA DOCUMENTACIÓN PUBLICADA MODIFICACIÓN **NO MODIFICA LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

7. INSTRUCCIÓN TÉCNICA IT-PTIM-03/2021

14 de octubre de 2021 acordó aprobar definitivamente la instrucción técnica IT-PTIM-03/2021 del Plan Territorial Insular de Mallorca, relativa a una ejecución de sentencia y una Orden Ministerial en materia de DPMT en el término municipal de Ses Salines (BOIB núm. 146, de 26 de octubre de 2021).

ESTA DOCUMENTACIÓN PUBLICADA APORTA MODIFICACIONES EN SES SALINES, **SIN AFECTAR EN LA ZONA DE PROYECTO.**



Adreça de validació:

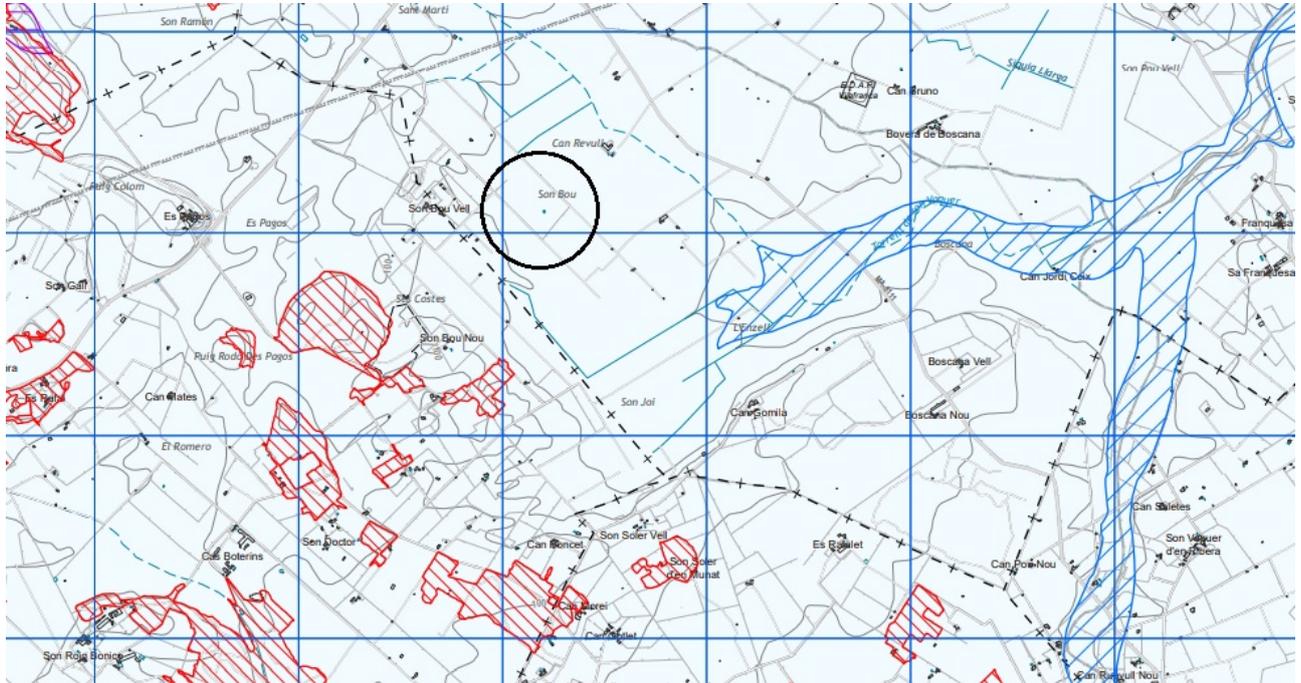
<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

## 8. MODIFICACIÓN N°3 – APROBACIÓN INICIAL DICIEMBRE 2021

El Pleno del Consell de Mallorca en sesión llevada a término el día 29 de diciembre de 2021 adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente la Modificación núm. 3 del Plan territorial de Mallorca (BOIB Núm. 180 de 30-12-2021).

La parcela, según la documentación publicada, no se encuentra en Área Subyacente de Prevención de Riesgos.



CAPTURA PLANO 699-9



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714









FIRMADO POR

L'ÒRGAN RESOLUTORI  
MARIA ANTONIA GARCÍAS ROIG  
14/07/2022



NIF: S0711002F

## Servei d'Autoritzacions Territorials

Expediente 846328F

2. El projecte presentat compleix els requisits d'aprofitament màxim assenyalats a l'article 28.1 de l'esmentada Llei del Sòl Rústic.

**SEGON.-** El present informe s'emet respecte d'allò que és competència d'aquest Departament de Territori i, i sens perjudici de la llicència municipal d'obres i altres autoritzacions que pertoquin. Significant així mateix, que el projecte informat suposa la seva vinculació legal a la superfície total de la parcel·la o parcel·les afectades, per la qual cosa, abans de la concessió de la corresponent llicència municipal, s'haurà de procedir a l'esmentada vinculació, que haurà de ser inscrita en el Registre de la Propietat, sense que pugui ser objecte de cap acte de segregació ni parcel·lació mentre subsisteixi l'activitat.

Palma, en data de la signatura electrònica.



FIRMADO POR

EL SECRETARI  
ANTONI BENLLOCH RAMADA  
14/07/2022



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Código Seguro de Verificación: K7AA PUX7 7Q2L TREK YZQQ

**Decret/Resolució N° 17193 de 14/07/2022 "RESOLUCIÓ FAVORABLE EXP. 152/2022-HLSR VILAFRANCA DE BONANY" - SEGRA 526256**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cim.sedipualba.es/>

Pág. 3 de 3



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

## ANTECEDENTES MUNICIPALES

Una vez realizadas diversas gestiones en el Ayuntamiento de Vilafranca, constan dos expedientes 50/2017 – vivienda unifamiliar- y 2/2018 –modificaciones- realizados por otro técnico a la anterior propiedad Nathalie Bortollon sin visado colegial. La nueva propiedad que nos requiere nuestros servicios, nos solicita un nuevo expediente de obra.

Actualmente se trata del expediente GEST. 61/2021

## RESUMEN ARTICULADO NNSS'86 ACORD 07/04/86 + MD NNSS TEXT REFÓS ACORD 25/04/97 BOIB 21/06/97

Debido a la reciente cada vez mayor proliferación de deficiencias/justificaciones técnicas requeridas previas a la obtención de una licencia urbanística –muchas de ellas sin el precepto que se incumple sino basándose en criterios propios interpretativos-, además de la inseguridad jurídico-técnica por parte de los proyectistas y en consecuencia de los promotores, se pretende en el presente apartado realizar un resumen exhaustivo del articulado que se ha tenido en cuenta a la hora de realizar el proyecto; siendo los técnicos abajo firmantes en tanto que proyectistas los que tiene que justificar su total cumplimiento.

Se transcribe en catalán, para no provocar inequívoco en las traducciones de las justificaciones, ya que como señala el CC: *“las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras”* así entonces como máxima jurídica, si la norma es clara no cabe interpretación o al menos no cabe tergiversar el significado propio de sus palabras.

### TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS SECCIÓ 3: NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE LES EDIFICACIONS.

Art. 21.- Càlcul de superfícies edificables.

*Per al càlcul del porxo s'ha computat al 50% segons el que s'indica a l'apartat 2.*

*A més a més es destaca en la documentació gràfica el compliment de la Norma 22.1.a.4 del PTIM pel que fa al total de porxos admissibles respecte el total de la resta d'edificació.*

Art. 27.- Mesurament altura

*Als plànols de secció realitzats a l'escala gràfica que indica la caràtula, es contemplen les dues cotes amb les determinacions que apareixen dins l'article en qüestió.*

*Al situar-se la planta baixa gairebé en cota del terreny natural, es compleix amb escriu els paràmetres màxims considerats en norma.*

Art. 21.- Ocupació per elements auxiliars.

*Tot i que en el present article contempla expressament que les piscines no computen com a superfície ocupada, el projecte contempla aquest paràmetre dins el càlcul de projecte en previsió d'aplicabilitat del D 9/2020 : “ PORCENTATGE MÀXIM DE LA PARCEL·LA QUE ES POT OCUPAR PER A L'EDIFICACIÓ I LA RESTA D'ELEMENTS CONSTRUCTIUS RELATIUS A L'ÚS D'HABITATGE UNIFAMILIAR EN SÒL RÚSTIC”*

*Cal assenyalar que el projecte compleix escrupolosament amb l'art. 7 del D9/2020 de mesures d'estalvi d'aigua.*

Art. 29.- Separacions a partions

*Tant les construccions com les pavimentacions i/o altres ocupacions del sòl com piscines dipòsits...es situen a una distància superior a la requerida al planejament en la zona que li pertoca.*

Art. 30.- Adaptació al terreny.

*Tot i permetre's moviments de terra amb les finalitats del punt 1.a i 1.b del present article, la ubicació de les edificacions respon a una situació per tal d'adaptar l'edifici i la piscina al terreny natural sense grans excavacions i aports de terres, sient aquests de parecudes magnituds.*

*La proposta no es situa a més de 1,00 metre del terreny natural. Segons la informació territorial, la parcel·la disposa d'un pendent mitjà de 6%, i segons visor no s'aprecien zones de pendent major al 20% amb l'activació de la capa del model digital de pendents (>20%).*



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

## TÍTOL II. DISPOSICIONS APLICABLES AL SOL NO URBANITZABLE. CAPÍTOL I

Art. 47.- Àrea agrícola-ramadera.

*La propietat disposava d'un informe tècnic per a cèdula urbanística en què per part tècnica no es veia prou clar si li correspon la Zona C o la Zona B -s'adjunta l'informe-. És per aquesta dicotomia, que es realitzen les consultes per part tècnica projectista i li correspon una Zona B.*

## CAPÍTOL II : CONSERVACIÓ DE LA NATURA I DEFENSA DEL MEDI RURAL

Art. 55.- Aigües residuals

*En el projecte d'execució es detallarà el tipus de la fosa sèptica homologada enterrada o sistema de depuració tal com anomena el PHDHB 2019 segons RD 51/2019 BOE 47 de 23.02.2019 , les seves característiques segons els càlculs d'habitants equivalents (8), zona de nitrats (no vulnerable),... i la seva posició exacta propera a l'edificació respectant els límits a parcel·la colindant.*

PLAN HIDROLÒGICO (IDEIB -> Hidrogeologia -> Todas las capas)

Pozos y sondeos ->	No contemplados en proximidad(+/-2.945 ml)
Vulnerabilidad de acuíferos ->	Moderada
Masa agua subterránea ->	Mal estado
Vulnerabilidad por contaminación de nitratos->	Masa no vulnerable

*En el final d'obra, tal com li és preceptiu, s'aportarà la Declaració Responsable segellada pel Departament de Recursos Hídrics de la Fosa Sèptica d'Oxidació Total a instal·lar i la resta de documentació que li escaigui.*

Art. 56.- Adaptació de les construccions al medi.

*La construcció s'adapta a l'ambient harmonitzant amb la resta d'edificacions e integrant-se al paisatge en la línia tradicional.*

*El color de façana no es defineix en aquesta fase de projecte, però es cuidarà especialment emprant-se els colors blanc, ocre, o color terra .Per a les fusteries també es seguirà la mateixa pauta.*

Art. 57.- Adaptació de les construccions al medi.

*La construcció es situa a una zona on no es transforma sensiblement el perfil natural del terreny.*

Art. 58.- Zones pavimentades.

*El projecte segueix les recomanacions que es contemplen en dit article, juntament amb el que remarca tant el PTIM com la LSR. S'evita els asfalts i formigons en contraposició d'acabats permeables.*

Art. 59.- Tancament de finques.

*El tancament a realitzar complirà el que es detalla als punts 2.a de l'articulat en consonància amb el que remarca el PTIM, la LSR i el D9/2020 de recent aprovació.*

Art. 60.- Retranqueig de camins (3,50 metres de l'eix de camí).

*Així es grafia al plànol d'emplaçament lliurat.*

## CAPÍTOL III : CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Art. 64.- Composició arquitectònica general.

*L'habitatge compleix la integració al paisatge.*

Art. 65.- Buits.

*Tal com pot apreciar-se al plànol de façanes del projecte:*

*-La superfície de buits és molt inferior als massissos com a element estètic preponderant. No es considera necessari el càlcul de percentatge, però per tal d'inequívoc interpretatiu: 44,90 de 282,65 m2, el que suposa un 15,88% del total.*

*-Les finestres respecten la proporció rectangular, sient més altes que amples -no hi ha ni finestrons ni respiralls-.*

*Les portes balconeres, tot i no estar sotmeses a aquesta condició, segueixen dita proporcionalitat en gran part segons la funcionalitat de les dependències prioritant apertures més grans a multitud d'obertures de dimensió menor les quals distorsionarien l'estil permès. La ubicació i la forma combina els requeriments estètics d'integració i necessitat de compliment del CTE DB HE i D 145/1995 d'il·luminació i ventilació d'espais.*



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

-El porxo no emmascara el volum principal, com es pot apreciar s'integra dins els propi volum.

-La proposta no contempla l'existència d'arcs

Art. 66.- Acabat de façanes i cobertes.

-L'acabat serà en morter tradicional com a acabat del Sistema d'Aïllament per exterior, amb els colors a elecció de la propietat dins els permeses: blanc, ocre, color terra amb harmonia amb el conjunt.

-No es disposen baranes.

-Les rajoles exteriors de la terrassa seran també dels colors permesos.

-Les teulades inclinades seran de teula àrab amb cornisa de marés. Es contempla un part de coberta plana per minimitzar l'impacte que provoquen les plaques solars en cas de disposar-se sobre la coberta inclinada. Per això, s'ha justificat al Plànol PB oo1 la norma 22.1.a.7.

Art. 67.- Construccions que guarden relació amb la natura i destí de la finca.

2. Edificació i instal·lació auxiliar.

L'edificació existent és anterior a 1.956 compleix amb la necessitat per a la producció pròpia.

S'adjunta informe tècnic de Conselleria de Medi Ambient, de sol·licitació de Sondeig per usos agraris propis considerant l'edificació existent anterior a la Llei del Sòl com a suport de la maquinaria per aquest Sondeig.

El present projecte es separa a una distància major a 7 metres per a que sigui considerada independent del conjunt edificatori d'habitatge.

Així doncs, l'edificació auxiliar computarà al 3% i 4% de la norma 22 del PTIM i de l'article 28 de la LSR.

#### SECCIÓ 2a: DISPOSICIONS PARTICULARS PER CADA ÀREA DE SÒL NO URBANITZABLE.

Art. 72.- Zona agrícola-ramadera.

b) Resta de construccions que guarden relació amb la natura i destinació de la finca.

Tamany mínim parcel·la	7.000,00 m <sup>2</sup>
Volum màxim	0,2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Altura total	7m
Nombres màxim de plantes	2
Ocupació màxima	2%
Separació mínima a partió	10 m
Separació entre edificis	7 m

d)Habitatges unifamiliars.

Tamany mínim parcel·la	7.000,00 m <sup>2</sup>
Volum màxim	0,1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Altura total	7m
Nombres màxim de plantes	2
Ocupació màxima	2%
Separació mínima a partió	10 m
Separació entre edificis	7 m

Es consideren els paràmetres per a finques segregades abans del 13.06.58. Aquesta finca consta com a unitat independent des de 05.08.1946

SENCELLES, SEPTIEMBRE de 2.022.

Miquel VALLÈS RAMIS | Antoni Pau BONET BAUZÀ.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

# 1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

## 1.1. AGENTES

### Promotores.

Los promotores del presente encargo son el Sr. **Clement Duchesne** con N.I.E- Y7964429A y la Sra. **Justine Dorothy Ledoux** con N.I.E- Y796439J.

### Proyectistas.

**Antoni Pau BONET BAUZÁ, arquitecto** colegiado N°-574.260 con N.I.F.- 43.126.553-N y domicilio en la calle C / Lluís Martí N°-36 P-2°-A, 07006 de Palma; Mallorca, Baleares.

**Miquel VALLÈS RAMIS, arquitecto** colegiado N°-616.761 con N.I.F.-43.113.967-F y domicilio en la profesional en calle C/ Glosador Cartutxo N°-12, 07140 de Sencelles.

### Otros técnicos.

Para dicha fase de proyecto de obtención de licencia, no se requieren el nombramiento de otros técnicos del proceso edificatorio.

## 1.2. INFORMACIÓN PREVIA

### Antecedentes y condicionantes de partida.

Ver capítulo 0 de la presente memoria y los diferentes archivos digitalizados que se aportan.

A partir de dicha documentación legalmente urbanística, así como se establece por ley, se ha realizado la construcción de una nueva vivienda con garaje y piscina que se describirá en los capítulos siguientes.

### Datos del emplazamiento.

La parcela catastral -finca registral- motivo del presente proyecto es la misma que obtuvo la resolución favorable por parte del CIM detallada en el capítulo 0 y que a continuación se describe:

ESCRITURA y REGISTRO. FINCA/TOMO/LIBRO/FOLIO	SUP. ESCRIT. y REGIS.	REFERENCIA CATASTRAL. POLÍGONO Y PARCELA.	SUP. CATASTRO.	SUP. PTIM	SUP. REAL
2854 / 4538 / 137 / 204	14.206,00 m <sup>2</sup>	07065A005001030000AF POL.- 005 PAR.-00103	14.206,00 m <sup>2</sup>	14.439,00 m <sup>2</sup>	14.206,00m <sup>2</sup>

Las superficies de intervención son éstas:

### JUSTIFICACIÓN PORCENTAJES INTERVENCIÓN

VIVIENDA (134,24*1*1*2,5*479,37)	160.876,57 - €
PORCHES VIVIENDA (15,45*1*0,5*2,5*479,37)	9.257,83 - €
PISCINA: (35,00*1*1*1,4*479,37)	23.489,13 - €
SOTANO: (73,49*1*1*1,6*479,37)	56.366,24 - €
<b>PEM TOTAL:</b>	<b>249.989,77 - €</b>

### PROPUESTA DE ACTUACIÓN

Superficies PB	OBRA NUEVA	DEMOL	REHABIL	Superficies PP	OBRA NUEVA	DEMOL	REHABIL
PLANTA BAJA VIVIENDA	134,24	-	-		-	-	-
PORCHE VIVIENDA	15,45	-	-		-	-	-
SÓTANO	73,49	-	-		-	-	-
PISCINA	35,00	-	-		-	-	-

### SUPERFICIES TOTALES CONSTRUIDAS

Superficie construida PB	m <sup>2</sup>	COMPUTABLE	Superficie construida P1	m <sup>2</sup>	
< 1.956 AGRARIA	20,78	-		-	
VIVIENDA	134,24	134,24			
PORCHE	15,45	7,72			
SÓTANO	73,49	-			
<b>TOTAL S.CONSTRUIDA PB</b>		<b>141,96 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL S.CONSTRUIDA PP</b>	<b>-</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA USO VIVENDA 141,96 m<sup>2</sup>**



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

Sin más condicionantes que el programa encargado por el promotor y la normativa urbanística en vigor que se relaciona en el apartado de memoria urbanística.

### ENTORNO FÍSICO

Topografía de solar: La parcela presenta una pendiente del 6%.

### Servicios.

Se trata de una finca rústica con edificación existente agraria con acceso por caminos. Se instalará la red de evacuación de residuales mediante el sistema autónomo de depuración para 8 he de oxidación total y aljibes para almacenamiento de agua potable de recogida y depósito.

### NORMATIVA URBANÍSTICA

#### ORDENANZAS MUNICIPALES

La Normativa Urbanística de aplicación es:

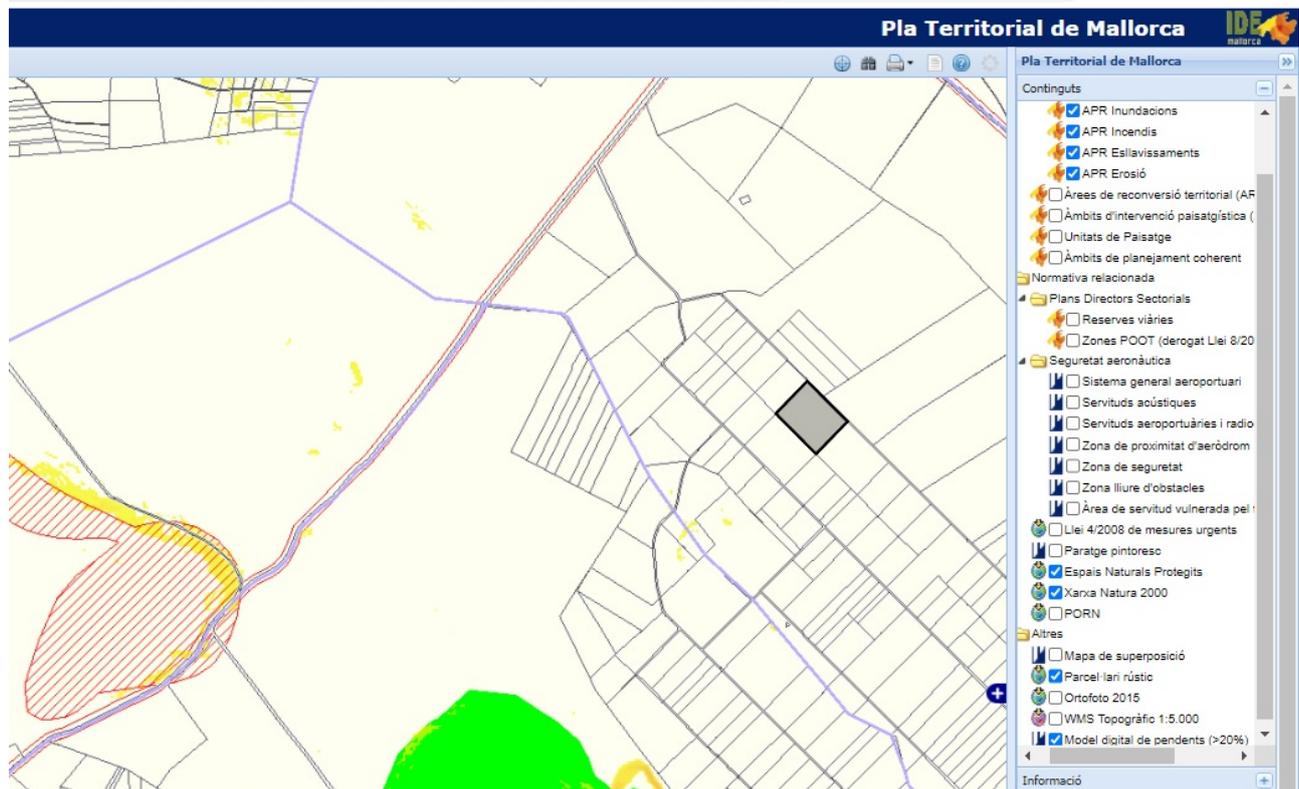
#### PLANEAMIENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

PLAN	DESCRIPCIÓN	ACUERDO	BOIB
NNSS	NNSS 86	07/04/86	
NNSS	MD NNS TEXT REFÓS	25/04/97	21/06/97

#### PTIM

Según el PTIM, la parcela se sitúa parte en suelo rústico general SRG

### CONSIDERACIÓN DE LA SITUACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN DEL PTIM.



VER CAPITULO ANTERIOR.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714



- La carpintería exterior será de madera y/o aluminio de tipología idéntica a la tradicional, la cual se definirá en el estado de mediciones del Proyecto Ejecutivo y en el plano de carpintería.
- El aspecto visual exterior de los materiales (sistema de aislamiento por el exterior con acabado de mortero) será de la gama de la piedra o blanco roto. Sin contemplarse acabados con elementos vistos de ladrillo, bloque de hormigón o similar.
- Las aguas residuales generadas se verterán en un SISTEMA AUTÓNOMO de DEPURACIÓN mediante la fosa séptica homologada enterrada para 8 he de Oxidación Total, de la cual se adjuntará el registro de la Declaración Responsable en el ente competente una vez estudiada en la fase de Proyecto Ejecutivo que modelo y que características debe cumplir.

#### PLAN HIDROLÓGICO (IDEIB -> Hidrogeología -> Todas las capas)

Pozos y sondeos ->	No contemplados en proximidad(+/-2.945 ml)
Vulnerabilidad de acuíferos ->	Moderada
Masa agua subterránea ->	Mal estado
Vulnerabilidad por contaminación de nitratos->	Masa no vulnerable

#### CONDICIONES DE POSICIÓN E IMPLANTACIÓN

- Los edificios, por lo que se refiere a su ubicación dentro de la parcela, salvaguardan la condición rústica de los terrenos, la protección de las características del paisaje e intenta minimizar el impacto visual. En el punto anterior de entorno físico y de justificación de pendiente se detallan porcentajes de pendientes existentes, no superiores a 10%
- La unidad paisajística es la UP-9 correspondiente a una zona SRG, además de ser una zona con una pendiente menor del 20%.

#### CONDICIONES DE LA ZONA NO OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN

- El proyecto trata de detallar claramente en la Documentación Gráfica, el trazado de los viales de acceso a la edificación principal y sus características de material permeable para dar cumplimiento al punto 22.1.a.2 del PTIM en cuanto al cómputo de superficie máxima ocupada de la parcela (terreno natural, compacto, gravas o estabilizador natural de pavimentos terrizos STABEX o similar).
- Por lo que se refiere a la posibilidad de movimientos de tierras o alteración de perfil natural cabe destacar que la parcela corresponde a la unidad paisajística 9; además de que los posible "marjes" a realizar serán de piedra. Según las características del proyecto que se aprecian en la Documentación Gráfica, la pendiente del terreno y la nivelación exterior del terreno/edificación no supera más de 1,50 metros por sobre ni 2,20 por debajo del terreno natural.
- No se abrirán nuevos caminos de titularidad privada, excepto el que transcurre íntegramente por el interior de la finca y que sirve a las necesidades de dicha parcela.
- Se mantiene la edificación anterior a 1.956 con cierto valor cultural.

#### JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

En cumplimiento de la Ley 12/2017, de 29 de Diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, se redacta esta Memoria Urbanística como documento específico e independiente que se adjunta a la documentación gráfica y escrita del "Proyecto Técnico" en base a la que se solicitará la Licencia Municipal de Obras.

#### ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN VIGENTE.

El proyecto propuesto se adapta a la normativa vigente y cumple con las condiciones mínimas de parcelación, condiciones de edificación y condiciones de uso, con respecto a la Normativa anteriormente especificada.

#### FINALIDAD DE USO.

La finalidad del proyecto consiste en la construcción de una nueva vivienda aislada, garaje y piscina adecuándose a la normativa y exigencias actuales que conlleva una serie de demoliciones en anexos existentes, adaptándose al lugar y a la normativa vigente, sin dejar de cumplir con las condiciones mínimas de parcelación, de edificación y de uso.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

CUMPLIMIENTO DEL ART-68 DEL TEXTO DE LA LEY LUIB Y DE LOS ART.25 Y 152 DE LA MISMA LEY.

Tanto de los puntos expresados en la memoria descriptiva como en la memoria constructiva y/o características generales de la obra, se deriva que dicho edificio se adapta al entorno y/o ambiente en el que se encuentra emplazada. La construcción no limita el campo visual, no rompe con la armonía del paisaje ni la perspectiva propia del mismo.

La parcela en la que se actúa no está ubicada en un entorno que se pueda considerar de especial interés artístico, histórico, arqueológico o paisajístico.

El diseño, volúmenes, materiales y acabados de tipo tradicional de la construcción proyectada se han elegido de forma que el conjunto edificado quedará integrado en el entorno en el que se ubica.

**Artículo 68 de la Ley 12/2017 LUIB**

Argumentos necesarios para el complemento del artículo 68.1 de la Ley 12/2017 de Urbanismo de les Illes Balears, publicada en el BOIB núm. 160 de 29 de diciembre de 2017.

Cumplimiento del artículo 68.1 de la Ley 12/2017, de Urbanismo de les Illes Balears:

Se considera que la edificación propuesta por el proyecto está en consonancia con el entorno más inmediato, y con el espíritu general de la ordenación que el planeamiento quiere conseguir, dando cumplimiento al artículo 68.1 de la Ley 12/2017 de Urbanismo de las Illes Balears, que se transcribe a continuación.

"Normas de aplicación directa

1. De conformidad con la legislación estatal del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones se han de adaptar, en los aspectos básicos, al ambiente en el que estén situadas, y a este efecto:

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

b) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características historicoartísticas, típicas o tradicionales y a los lados de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permite que la situación, la masa, la altura de los edificios, los muros y los cerramientos o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar su perspectiva propia."

**Artículo 25 de la Ley 12/2017 LUIB,**

Concepto de solar

**Artículo 152 de la Ley 12/2017 LUIB,**

Proyecto técnico y licencia urbanística

**NOTA.- (Se adjunta a la presente memoria urbanística ficha urbanística y plano de situación).**



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714



**PROYECTO:** NUEVA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA y PISCINA EN S.R.  
**EMPLAZAMIENTO:** POLÍGONO 5 PARCELA 103.  
**PROMOTORES:** CLEMENT DUCHESNE & JUSTINE DOROTHY LEDOUX.  
**MUNICIPIO:** ALGAIDA.  
**PROVINCIA:** ILLES BALEARS.

**ANEXO A LA MEMORIA URBANÍSTICA**

Según Art. 152 de la Ley 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears, ( BOIB nº 160 de 29 /12/ 2017)

Planeamiento vigente:

Municipal:

APROVADO DEFINITIVAMENTE:  
 NNSS'2002+ TEXT REFÓS 2005

ACUERDO  
 20/05/2005

BOIB  
 10/09/05

Sobre parcela:

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

Si\*

No\*

CONCEPTO		NNSS 86	PTIM TOTAL	D 9/2020 VIVIENDA	PROYECTO
Clasificación del Suelo		No urbanizable/ Rústico			
Zonificación		A.R.I.P. m	SRG (UP9 Pla)		
Parcelación		Art. 72.2.d) abans 13/6/58 7.000 m2	14.000 m2	-	14.206,00 m2
Ocupación	TOTAL		4% SRG *		233,87 < 568,24 m2
	VIVIENDA	Art. 72.1.b ) 2% *		1,5 % *	213,09 = 213,09 m2
Volumen (m³/m²)	TOTAL	0,1 m3/m2	1.500 m3 por edificio	-	548,65 m3 < 1.420,60 m3
	VIVIENDA	-	-	900 m3	548,65 m3 < 900,00 m3
Edificabilidad (m²/m²)	TOTAL	-	3% SRG *		212,74 < 426,18 m2
	VIVIENDA	-	-	1,0 % *	141,96 < 142,06 m2
Uso		Vivienda y otros	Vivienda y otros		Vivienda y, otros existentes
Situación Edificio en Parcela / Tipología		Aislada	Aislada	-	Aislada
Separación linderos	Entre Edificios	7m	-	-	> 7m **
	Norte	10m	-		> 10m **
	Este	10m	-		> 10m **
	Sur	10m	-		> 10m **
	Oeste	10m	-		> 10m **
Altura Máxima	Metros	MAX	- m.	8 m.	< 8m **
		Total	7 m.	- m.	< 7m **
	Nº de Plantas	PS +PB + PP	PS +PB + PP		PB
Indice de intensidad de uso		1	1	1	1
<b>Observaciones:</b> Ver capítulo de ANTECEDENTES + Plano PBoO1* Ver documentación gráfica donde se ha grafiado todas las distancias en los planos a escala definida según su caratula **					

Sencelles, SEPTIEMBRE de 2.022.  
 Miquel VALLÈS RAMIS | Antoni Pau BONET BAUZÀ  
 ARQUITECTOS.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/647110b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 647110b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

APRs	+
Ortofotos	+
Sòl vacant	+
Plànols	+
Imprimir	+
Cerca general	+
Cerca per referència cadastral	+
Cerca per codi	+
Planejament segons data	+
Resultat	-

X: 508010 (ETRS 89)  
Y: 4377836 (ETRS 89)  
MUNICIPI: VILAFRANCA DE BONANY

**SR (Sòl rústic)**

Categoria:  
**SRG AR B** (Agrícola - Ramadera B)

[Fitxa resum informació urbanística](#)

[Informació urbanística supramunicipal](#)  
(PTI, XN2000, LEN, etc. i sòl vacant)

Referència cadastral:  
[07065A00500103](#)

NNSS VILAFRANCA

**Pla Territorial de Mallorca**

Pla Territorial de Mallorca

Continguts

- APR Inundacions
- APR Incendis
- APR Esllavissaments
- APR Erosió
- Àrees de reconversió territorial (AR)
- Àmbits d'intervenció paisatgística (AIP)
- Unitats de Paisatge (UP)
- Àmbits de planejament coherent
- Normativa relacionada
  - Plans Directors Sectorials
  - Reserves viàries
  - Zones POOT (derogat Llei 8/20)
  - Seguretat aeronàutica
    - Sistema general aeroportuari
    - Servituds acústiques
    - Servituds aeroportuàries i radio
    - Zona de proximitat d'aeròdrom
    - Zona de seguretat
    - Zona lliure d'obstacles
    - Àrea de servitud vulnerable pel
  - Llei 4/2008 de mesures urgents
  - Paratge pintoresc
  - Espais Naturals Protegits
  - Xarxa Natura 2000
  - PORN
- Altres
  - Mapa de superposició
  - Parcel·lari rústic
  - Ortofoto 2015
  - WMS Topogràfic 1:5 000
  - Model digital de pendents (>20%)

Informació

PTIM



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97d8e3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97d8e3bb0e5f2969b6364dfc8b714

### 1.3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

#### Descripción general.

El proyecto consiste en la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con garaje en sótano dentro del mismo volumen edificatorio y piscina ubicada en suelo rústico. La edificación se desarrolla en planta sótano y planta baja con un programa funcional descrito en el cuadro de superficies que sigue; con una ocupación total de 8 personas.

Se accede a ellas a través de camino municipal que parte de la Carretera Ma-5101 –de Vilafranca a Porreres, accediendo a la finca por nueva entrada desde dicho camino hasta la vivienda objeto del proyecto adecuándose el suelo al tránsito de personas y coches mediante tierra compactada, gravas o estabilizador natural de terreno según las especificaciones del PTIM en su artículo 22.1. c.1.

Se mantiene una edificación existente anterior a 1.956.

Se detallan, a continuación, tanto las superficies de proyecto como las superficies de la edificación existente.

#### Uso característico del edificio y otros usos previstos.

El uso principal del edificio no varía

#### Programa de necesidades.

El uso principal del edificio proyectado es el uso residencial (vivienda unifamiliar aislada en S.R.).

#### Relación con el entorno.

Se trata de una vivienda de tipología unifamiliar aislada análoga a las del entorno.

#

#### Programa de necesidades.

El programa de necesidades de la edificación proyectada corresponde al uso propio de vivienda unifamiliar. A continuación, se adjunta cuadro de superficies correspondiente al proyecto:

CUADRO DE SUPERFICIES ÚTILES Y CONSTRUIDAS

ESTADO ACTUAL							
Superficies construida PB	m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup>	DEMOL	REHABIL	Superficies a demoler	m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup>	DEMOL	REHABIL
EDIFICACIÓN <1.956	20,78						
PROPUESTA DE ACTUACIÓN							
Superficie construida PB	m <sup>2</sup>	COMPUTABLE		Superficie construida P1	m <sup>2</sup>		
< 1.956 AGRARIA	20,78	-			-		
VIVIENDA	134,24	134,24					
PORCHE	15,45	7,72					
SÓTANO	73,49	-					
<b>TOTAL S.CONSTRUIDA PB</b>		<b>141,96 m<sup>2</sup></b>		<b>TOTAL S.CONSTRUIDA PP</b>	<b>-</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA USO VIVENDA <b>141,96 m<sup>2</sup></b>							
Piscina	35,00 m <sup>2</sup>			Terrazas pavimentadas no permeables	28,40 m <sup>2</sup>		
Superficies útiles PB	m <sup>2</sup>	ILUMIN	VENTIL	Superficies útiles PS	m <sup>2</sup>	ILUMIN	VENTIL
Entrada	2,76	-	-	Sótano	53,73	12,70	12,70
Baño-vestidor	10,14	1,56	1,56	Instalaciones	8,55	-	-
Dormitorio en suite	12,26	6,30	6,30				
Estar+Comedor+Cocina	47,51	30,82	7,93				
Distribuidor	4,93	-	-				
Aseo	2,06	0,78	0,78				
Dormitorio II	10,39	3,36	3,36				
Baño	5,22	0,78	0,78				
Dormitorio niños	10,05	3,36	3,36				
Distribuidor niños	10,05	3,36	3,36				
<b>TOTAL S.ÚTIL PB</b>	<b>115,21</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>TOTAL S.ÚTIL PS</b>	<b>-</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/647110b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 647110b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

ANTIGÜEDAD Y LIMITACIONES DE USO.

Existe una edificación que se pretende rehabilitar en la solar data con anterior al 24/07/1956.

Fotografías.

Ver plano PB ooO.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

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

Se trata de un proyecto con licencia a solicitar con posterioridad al 12.09.2010, por lo que a priori el CTE será de aplicación en su totalidad, aunque debido a la entidad y características del proyecto se estudiará la necesidad de cumplimentarse según cada una de las exigencias y su ámbito de aplicación en particular.

- DB-SE: *Cumplimiento de la Seguridad Estructural.*

Es de aplicación el cumplimiento de los DB's-SE

- DB-SE: *Seguridad estructural.*
- DB-SE-AE: *Seguridad estructural -acciones de la edificación-*
- DB-SE-C: *Seguridad estructural -cimentaciones-*
- DB-SE-A: *Seguridad estructural -estructuras de acero-*
- DB-SE-F: *Seguridad estructural -estructuras de fábrica-*
- DB-SE-M: *Seguridad estructural -estructuras de madera-*

- DB-SI: *Cumplimiento del DB de Seguridad en caso de incendio.*

Es de aplicación el cumplimiento de los DB's-SI

- DB-SI 1: *Propagación interior.*
- DB-SI 2: *Propagación exterior.*
- DB-SI 3: *Evacuación ocupantes.*
- DB-SI 4: *Instalaciones de protección contra incendios.*
- DB-SI 5: *Intervención de los bomberos.*
- DB-SI 6: *Resistencia al fuego de la estructura.*

- DB-SUA: *Cumplimiento del DB de Seguridad en caso de utilización.*

Es de aplicación el cumplimiento de los DB's-SUA.

- DB-SUA 1: *Seguridad frente al riesgo de caídas.*
- DB-SUA 2: *Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento.*
- DB-SUA 3: *Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento.*
- DB-SUA 4: *Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada.*
- DB-SUA 5: *Seguridad frente al riesgo causado por situaciones con alta ocupación.*
- DB-SUA 6: *Seguridad frente al riesgo de ahogamiento.*
- DB-SUA 7: *Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento.*
- DB-SUA 8: *Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo.*
- DB-SUA 9: *Accesibilidad*

- DB-HS: *Cumplimiento del DB de Salubridad.*

Por la tipología de proyecto e intervención es de aplicación parcial el cumplimiento de los DB's-HS

- DB-HS1: *Protección frente a la humedad.*
- DB-HS2: *Recogida y evacuación de residuos.*
- DB-HS3: *Calidad del aire interior.*
- DB-HS4: *Suministro de agua.*
- DB-HS5: *Evacuación de aguas.*
- DB-HS6: *Protección frente al RADÓN. NO APLICABLE POR ZONIFICACIÓN*

- DB-HE: *Cumplimiento del DB de Ahorro de energía.*

Por la tipología de proyecto e intervención es de aplicación parcial el cumplimiento de los DB's-HE

- DB-HE 0: *Limitación del consumo energético*
- DB-HE 1: *Limitación de la demanda energética*
- DB-HE 2: *Rendimiento de las instalaciones térmicas*
- DB-HE 3: *Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación*
- DB-HE 4: *Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria*
- DB-HE 5: *Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica*

- DB-HR: *Cumplimiento del DB de Protección frente al ruido.*

Por la tipología de proyecto e intervención es de aplicación parcial el cumplimiento de los DB's-HR



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97d8e3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97d8e3bb0e5f2969b6364dfc8b714

**PRESTACIONES DEL EDIFICIO.**

A continuación se indican las prestaciones del edificio proyectado a partir de los requisitos básicos indicados en el Art. 3 de la LOE y en relación con las exigencias básicas del CTE. En el segundo y si procede, se indican las prestaciones del edificio acordadas entre el promotor y el proyectista que superen los umbrales establecidos en el CTE. Finalmente, en el tercer apartado se relacionan las limitaciones de uso del edificio proyectado.

**Prestaciones del edificio proyectado a partir de los requisitos básicos**

Requisitos básicos:	Según CTE		En proyecto	Prestaciones según el CTE en proyecto
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	De tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	De tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
	DB-SUA	Seguridad de utilización	DB-SUA	De tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	Higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	De tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
	DB-HE	Ahorro de energía y aislamiento térmico	DB-HE	De tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.
				Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio
Funcionalidad	-	Habitabilidad	D145/1997 D20/2007	De tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.
	-	Accesibilidad	L8/2017 d'accessibilitat	De tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.
	-	Acceso a los servicios	RDL1/1998 RD401/2003	De telecomunicación audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

**Prestaciones del edificio acordadas entre el promotor y el proyectista**

Requisitos básicos:	Según CTE		En proyecto	Prestaciones que superan el CTE en proyecto
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	No procede
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	No procede
	DB-SUA	Seguridad de utilización	DB-SUA	No procede
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	No procede
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	No procede
	DB-HE	Ahorro de energía	DB-HE	No procede
Funcionalidad	-	Habitabilidad	D145/1997 D20/2007	No procede
	-	Accesibilidad	L 8/2017 d'accessibilitat	No procede
	-	Acceso a los servicios	RDL1/1998 RD401/2003	No procede

**Limitaciones**

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

Sencelles, SEPTIEMBRE de 2.022.

Miquel VALLÈS RAMIS | Antoni Pau BONET BAUZA  
ARQUITECTOS.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

## 2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

Todos los trabajos comprendidos en la presente memoria se realizarán cumpliendo con las normas de la buena construcción, y al igual que los materiales, acabados y presentación, serán de "primera calidad". Dichos trabajos se realizarán siempre bajo la supervisión de la Dirección Facultativa. Quedaran definidos al 100% en el proyecto ejecutivo, aquí se trata de una descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas.

*Las actuaciones en fachada, materiales, proporciones, tamaño, gama de colores, cumplen específicamente el articulado del PTIM y de la LSR 6/1997, especialmente la norma 22. También el articulado de las NNSS 86. Todo ello detallado escrupulosamente en el capítulo de Antecedentes.*

### 2.1. SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO

#### Justificación de las características del suelo.

Se trata de una parcela con una pequeña edificación existente. De las características observadas en el terreno y de la inspección ocular de las construcciones colindantes se deduce que se trata de un terreno homogéneo. Su composición y tensión máxima se contemplarán según lo que resulte del estudio geotécnico que se libraré conjuntamente con el proyecto de ejecución.

#### GRUPO DE TERRENO

T1 Terrenos favorables: aquellos con poca variabilidad y en los que la práctica habitual en la zona es de cimentación directa mediante elementos aislados.

Mioceno inferior.

#### Cimentación: Parámetros a considerar.

De acuerdo con el artículo 4.1 del Real Decreto 2661/1998, de 11 de diciembre, por el que se aprueba la EHE y CTE DB SE-C (Seguridad estructural. CIMENTOS se entregará el estudio geotécnico, el cuál dispone la antigua propiedad.

#### TIPO DE CONSTRUCCIÓN

C-0 Construcciones de menos de 4 plantas y superficie inferior a 300m2

#

### 2.2. SISTEMA ESTRUCTURAL

#### Cimentación.

La cimentación del edificio a construir será a base de zapatas corridas bajo muros de carga. También encontraremos muros de contención de tierras en el perímetro de los aljibes y muros de sótano.

Hay diferentes tipologías de zapatas corridas dependiendo de la carga y de su situación en el edificio.

Los muros de contención estarán apoyados sobre zapatas continuas y serán de hormigón encofrado. Los muros de la piscina serán de bloque de hormigón prefabricado, utilizado como encofrado y una capa de hormigón gunitado de 15 cm de espesor en la base y los muros.

Los muros de sótano se realizarán con muros H30 rellenos de hormigón armado.

#### Estructura portante.

Los nuevos muros de carga de la vivienda se realizarán con ladrillo cerámico Super H16 de carga de 20 cm de espesor, los cuáles se coronarán con zunchos perimetrales descritos en la documentación gráfica de proyecto ejecutivo antes de recibir el apoyo de cualquier tipo de forjado, para repartir así las cargas puntuales transmitidas y realizar el atado de todo el volumen.

En el proyecto se proponen tres tipologías diferentes de forjados.

1. Forjado sanitario: forjado de viguetas prefabricadas de hormigón y bovedillas de hormigón prefabricado con una capa de compresión de 5 cm. El canto total del forjado es de 25 cm/30 cm. Los apoyos son muros de bloque italiano relleno.
2. Forjado cubierta: forjado de viguetas de 12x20 cm de madera lamina tipo GL-24, el entrevigado se realizará con piezas de panel sándwich con una placa de cartón yeso de acabado inferior, 6 cm de aislante interior y un panel aglomerado hidrófugo en su parte superior. Encima ya se dispondrá del sistema constructivo descrito en el apartado de cubiertas.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

### Porche

- Zapatas aisladas con vigas riostras de unión entre diferentes cimientos.  
Pilastras de piezas de marés a modo de encofrado de pilares 25\*25 de Hormigón Armado que soportan pérgola ligera.

### Piscina

Los muros de la piscina se realizarán con hormigón gunitado. El fondo de hormigón se asentará sobre un lecho de machaca de 15 cm de espesor y llevará las correspondientes mallas de hierro soldado de geometría y dimensiones especificadas en los planos de estructura. Los laterales se realizarán con hormigón gunitado de 15 cm de espesor sobre fábrica de ladrillos huecos utilizados como encofrado perdido, llevarán mallazo y armadura vertical de refuerzo. El tabicón se asentará sobre una riostra perimetral de 30 por 30 cm y tendrá un zuncho de coronación de 30 por 20 cm. El recubrimiento mínimo de las armaduras será de 35 mm. El enfoscado de la piscina se realizará con mortero resistente.

Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural son principalmente la resistencia mecánica y estabilidad, la seguridad, la durabilidad, la economía, la facilidad constructiva, la modulación y las posibilidades de mercado

Todas las especificaciones se detallarán en la documentación gráfica de estructura.

## 2.3. SISTEMA ENVOLVENTE

### Cerramientos exteriores del edificio

Los cerramientos exteriores serán de muro portante de ladrillo cerámico Super H16 de carga; se doblará exteriormente con sistema de aislamiento térmico por exterior.

### Cubiertas.

No transitables:

- Las nuevas cubiertas –pendiente aproximada al 22%- serán a base de un forjado unidireccional inclinado de viguetas a definir en fase de P.E., sobre el que se dispondrá la cubierta de teja árabe semiamorturada. Se dispondrá del correspondiente aislamiento de 10cm según el cálculo del aislamiento térmico y una capa de impermeabilización con tela asfáltica o con sistema onduline.

### Cerramiento de parcela.

- El cerramiento cumplirá con las condiciones de Suelo Rústico establecidas en el PTIM tal como se expresa en el capítulo de antecedentes.

## 2.4. SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN

### Tabiques entre dependencias:

- Tabiquería de ladrillo cerámico de H-8 de 10 cms. de espesor.

## 2.5. SISTEMA DE ACABADOS

Todos los revestimientos cumplirán con la correspondiente Norma Tecnológica Española, así como las de la práctica de la buena construcción.

### Revoques.

Interiores:

- Yeso basto y fino.
- Falsos techos de placa de yeso laminado

### Cantería y forros.

Fielas: - De piedra natural.

Forros de fachada: -

### Solados y pavimentos.

Zona exterior: - Combinación de pavimento de piedra natural.

Interior vivienda: - De piedra natural para la planta baja .

Pavimento natural drenante para caminos desde entrada a parcela, etc, cumpliendo las **CONDICIONES DE LA ZONA NO OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN** establecidas por el PTIM y justificadas en la presente memoria.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

### Alicatados.

Cocina: - Baldosa porcelánica, a elección de la propiedad.

Lavadero-tendedero: - Baldosa porcelánica, a elección de la propiedad.

Baños: - Baldosa porcelánica de proporción rectangular para las zonas de agua combinándose con estucado en el resto de las paredes.

### Pinturas.

Exterior: - Imprimación tapa-poros transparente para morteros acrílicos para zonas de SATE.

Interior: - Plástica satinada en paredes y en los techos.

### Carpintería.

Exterior de acceso parcela: - Puerta corredera metálica.

Garaje: - Puertas basculantes madera.

Exterior de vivienda: - Armazón madera maciza y exteriormente forrada de madera alistonada verticalmente.

Persianas: - Madera tipo librillo.

Interior:

- Puertas de madera practicables de Pino Norte para teñir y enlacar.

- Puertas de armarios de tipo practicable de Pino Norte para teñir y enlacar.

### Cerrajería.

Exterior:

- Cierre de seguridad a tres puntos y bisagras anti-palanca.

- En ventanas de madera de iroko cierre mediante maneta tipo tirador

- En persianas de madera iroko cierre mediante falleba de hierro galvanizado.

Interior:

- En puertas: MCM compuesta por pomo o maneta, resbalón y condena mediante pestillo.

- En armarios: pomo con cierre mediante imanes o sistema de fijación similar.

- Bisagras: cadmiadas.

### Vidriería.

- En puertas y ventanas: Doble cristal de 6 + 12 + 4 mm.

- Vidrios fijos por debajo de 1 m. de altura: De seguridad y formados por 2 lunas de 4 mm.

## 2.6. SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO

Los materiales y los sistemas elegidos garantizan unas condiciones de higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcanzan condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio haciendo que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

### Instalaciones contra incendios.

No se ha previsto.

### Sistema de protección contra el rayo.

No se ha previsto al no ser necesaria su instalación.

### Electricidad, telefonía y telecomunicaciones y alumbrado.

- Se prevé un consumo anual de 6.298,75 kWh.

- Mecanismos Jung serie a elegir por la propiedad.

- Instalación completa de portero automático.

- Pre-instalación de telefonía (nº de tomas: 2).

- Instalación de TV/FM (nº de tomas: una por dependencia dormitorio, salón, estar, cocina, sala juegos).

### Fontanería.

- Instalación completa con tubería de polibutileno.

### Evacuación de residuos líquidos y pluviales.

- Conexión aguas fecales a fosa séptica homologada enterrada

- Conexión de las aguas pluviales a aljibe de aguas pluviales.

### Gas.

- No se ha previsto en fase de proyecto.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

### Ventilaciones.

- Mediante conductos tipo "shunt" rematados con ventiladores estáticos.

### Instalaciones térmicas del edificio.

- Instalación completa de placas solares para agua caliente sanitaria.

## 2.7. EQUIPAMIENTO

### Aparatos sanitarios y grifería.

#### Baños y aseos:

- Inodoro, bidé y lavabo: "Roca" o similar, modelo a elegir por la propiedad.
- Lavabos para empotrar: "Roca" o similar, modelo a elegir por la propiedad.
- Bañeras de fundición: "Roca" o similar, modelo a elegir por la propiedad.

#### Fregaderos:

- De acero inoxidable de 2 senos + escurridor (medidas: 1,20 m).

#### Grifería:

- De tipo mono-mando de "Roca" o similar, modelo a elegir por la propiedad.

### Agua caliente sanitaria.

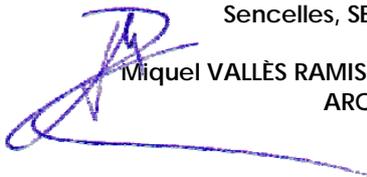
- Se contempla la captación de energía solar para uso ACS combinado con la caldera eléctrica.

## 2.8. PRESCRIPCIONES RELATIVAS A LA EJECUCIÓN

La acreditación de las cualidades exigidas a los materiales será objeto del control de recepción en obra, estos podrán ser substituidos por otros de idéntica calidad, siempre bajo la supervisión de la Dirección Facultativa. Las prescripciones para la puesta en obra de materiales y elementos prefabricados se ajustarán a los DB que les sean de aplicación, así como a las instrucciones del fabricante. En particular, se hará estricta observación de cualquier elemento propio y contenido en este proyecto y en los DB correspondientes.

**NOTA. - CABE DESTACAR QUE LOS MATERIALES Y CALIDADES DESCRITOS EN EL PRESENTE PROYECTO SON ORIENTATIVOS; ESTOS SE REVISARÁN QUEDANDO DEFINIDOS Y DETALLADOS EN LA MEMORIA CONSTRUCTIVA, PLIEGO DE MATERIALES Y ESTADO DE MEDICIONES CORRESPONDIENTE A LA FASE DE PROYECTO DE EJECUCIÓN.**

Sencelles, SEPTIEMBRE de 2.022.

  
Miquel VALLÈS RAMIS | Antoni Pau BONET BAUZA.  
ARQUITECTOS. 



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

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

#### 3.1. CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

En el punto referente al NIVEL DE CUMPLIMIENTO DE CTE Y LAS PRESTACIONES DEL EDIFICIO correspondiente al apartado de MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA queda definido el cumplimiento, aplicación y las limitaciones de los correspondientes documentos básicos del CTE que el presente proyecto. En el citado proyecto se trata de la **opción 01**, para el cumplimiento del CTE. Por lo tanto, se aplicará completamente el CTE (Parte I y Parte II); **aunque algunas de sus partes no se aplicarán debido a la naturaleza del proyecto.**

*Así entonces, se aplican bajo en criterio del proyectista como de la D.F. unas soluciones que permiten el mayor grado posible de adecuación efectiva al CTE.*

*En la documentación final de obra quedará constancia del nivel de prestación conseguido y de los condicionantes de uso y mantenimiento del edificio, en el caso que existiesen, que pueden ser necesarios como consecuencia del grado de adecuación efectiva conseguido y que deban de tenerse en cuenta por los propietarios o usuarios.*

El proyecto cumple con el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación (BOE n. 74, de 28.03.06) en cuanto a los siguientes documentos básicos:

#### **Documento básico SE: Seguridad Estructural.**

El edificio se ha proyectado teniendo en cuenta los diferentes DB's - SE que le son de aplicación. Su justificación forma parte del proyecto de ejecución.

#### **Documento básico SI: Seguridad en caso de incendio.**

**Se adjunta fichas justificativas.**

El edificio se ha proyectado cumpliendo los DB's - SI que le son de aplicación. A continuación, se adjunta su justificación:

Introducción.

Tal y como se describe en el DB-SI (artículo 11) "El objetivo del requisito básico "Seguridad en caso de incendio" consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de un edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento. Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de forma que, en caso de incendio, se cumplan las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes. El Documento Básico DB-SI especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad en caso de incendio, excepto en el caso de los edificios, establecimientos y zonas de uso industrial a los que les sea de aplicación el "Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales", en los cuales las exigencias básicas se cumplen mediante dicha aplicación." Para garantizar los objetivos del Documento Básico (DB-SI) se deben cumplir determinadas secciones. "La correcta aplicación de cada Sección supone el cumplimiento de la exigencia básica correspondiente. La correcta aplicación del conjunto del DB supone que se satisface el requisito básico "Seguridad en caso de incendio"."

Las exigencias básicas son las siguientes:

- Exigencia básica SI 1 Propagación interior.
- Exigencia básica SI 2 Propagación exterior.
- Exigencia básica SI 3 Evacuación de ocupantes.
- Exigencia básica SI 4 Instalaciones de protección contra incendios.
- Exigencia básica SI 5 Intervención de los bomberos.
- Exigencia básica SI 6 Resistencia al fuego de la estructura.

Definición del tipo de proyecto que se trata, así como el tipo de obras previstas y el alcance de las mismas

Tipo de proyecto <sup>(1)</sup>	Tipo de obras previstas <sup>(2)</sup>	Alcance de las obras <sup>(3)</sup>	Cambio de uso <sup>(4)</sup>
Proyecto de obra	Obra nueva	Obra nueva	NO



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714



**Entorno de los edificio**

(NO PROCEDE)

**Accesibilidad por fachadas**

Altura máxima del alféizar (m)		Dimensión mínima horizontal del hueco (m)		Dimensión mínima vertical del hueco (m)		Distancia máxima entre huecos consecutivos (m)	
Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
1,20	1,00	0,80	varias	1,20	varias	25,00	Cumple

**SECCIÓN SI 6: Resistencia al fuego de la estructura**

Sector o local de riesgo especial	Uso del recinto inferior al forjado considerado	Material estructural considerado (1)			Estabilidad al fuego de los elementos estructurales	
		Soportes	Vigas	Forjado	Norma	Proyecto (2)
Vivienda	Residencial Vivienda	Muro de ladrillería	Madera	Madera y Hormigón	R-30	R-30



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

## Documento básico SUA: Seguridad de utilización.

<b>SUA</b>	<b>JUSTIFICACIÓN DE LAS PRESTACIONES DEL EDIFICIO EN RELACIÓN CON EL REQUISITO BÁSICO DE SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN</b>
------------	---

SUA 1		SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAIDAS					
		1	2	3	4	5	6
SUA 1.1	Resbaladicidad de los suelos		X				
SUA 1.2	Discontinuidades en los pavimentos		X				
SUA 1.3	Desniveles		X				
SUA 1.4	Escaleras y rampas		X				
SUA 1.5	Limpieza de los acristalamientos exteriores		X				

SUA 2		SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE IMPACTO O DE ATRAPAMIENTO					
		1	2	3	4	5	6
SUA 2.1	Impacto		X				
SUA 2.2	Atrapamiento		X				

SUA 3		SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE APRISIONAMIENTO EN RECINTOS					
		1	2	3	4	5	6
SUA 3.1	Aprisionamiento		X				

SUA 4		SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR ILUMINACIÓN INADECUADA					
		1	2	3	4	5	6
SUA 4.1	Alumbrado normal en zonas de circulación		X				
SUA 4.2	Alumbrado de emergencia		X				

SUA 5		SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR SITUACIONES DE ALTA OCUPACIÓN					
		1	2	3	4	5	6
SUA 5.2	Condiciones de los graderíos para espectadores de pie	X					

SUA 6		SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE AHOGAMIENTO					
		1	2	3	4	5	6
SUA 6.1	Piscinas	X					
SUA 6.2	Pozos y depósitos		X				

SUA 7		SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE VEHÍCULOS EN MOVIMIENTO					
		1	2	3	4	5	6
SUA 7.2	Características constructivas	X					
SUA 7.3	Protección de recorridos peatonales	X					
SUA 7.4	Señalización	X					

SUA 8		SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR LA ACCIÓN DEL RAYO / SE ADJUNTA FICHA DE CÁLCULO					
INSTALACIÓN NO REQUERIDA DENTRO DE PARÁMETROS DE NIVEL 1		1	2	3	4	5	6
SUA 8	Procedimiento de verificación y tipo de instalación exigido	X					
Cálculo de la Eficiencia requerida y el Nivel de protección correspondiente							
N G = 2,00	A e = 1.488,26	C 1 = 1,00		N e = 0.003	Eficiencia requerida: 0,26		
C 2 = 2,50	C 3 = 1,00	C 4 = 1,00	C 5 = 1,00	N a = 0.0022	Nivel de protección: 1 -		

SUA 9		ACCESIBILIDAD					
		1	2	3	4	5	6
SU 9	Accesibilidad		X				

- 1 Esta exigencia no es aplicable al proyecto, debido a las características del edificio.
- 2 Las soluciones adoptadas en el proyecto respecto a esta exigencia se ajustan a lo establecido en el DB SUA.
- 3 Las prestaciones del edificio respecto a esta exigencia mejoran los niveles establecidos en el DB SUA.
- 4 Se aporta documentación justificativa de la mejora de las prestaciones del edificio en relación con esta exigencia.
- 5 Las soluciones adoptadas en el proyecto respecto a esta exigencia son alternativas a lo establecido en el DB SUA.
- 6 Se aporta documentación justificativa de las prestaciones proporcionadas por las soluciones alternativas adoptadas.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

## Documento básico HS: Salubridad.

Este Documento Básico (DB) tiene por objeto establecer reglas y procedimientos que permiten cumplir las exigencias básicas de salubridad. Las secciones de este DB se corresponden con las exigencias básicas HS 1 a HS 5. La correcta aplicación de cada sección supone el cumplimiento de la exigencia básica correspondiente. La correcta aplicación del conjunto del DB supone que se satisface el requisito básico "Higiene, salud y protección del medio ambiente".

*"Encara que en el projecte bàsic no es requereix la seva justificació tècnica, en aquesta fase del projecte s'haurà d'indicar la ubicació dels elements de recollida i evacuació de residus (HS2) i el sistema de ventilació i les seves conduccions (HS3)."*

### **SECCIÓN HS 2. Recogida y evacuación de residuos.**

El edificio dispone de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida de tal manera que se facilite la adecuada separación en origen de dichos residuos, la recogida selectiva de los mismos y su posterior gestión. El sistema de recogida municipal de residuos es el sistema recogida centralizada con contenedores; solo es preceptivo el espacio de almacenamiento inmediato en la vivienda, ésta dispone de espacio para almacenar cada una de las cinco fracciones de los residuos ordinarios generados en la propia vivienda, este espacio se sitúa en la cocina y en el lavadero/ tendedero de la vivienda de planta baja, siendo las unidades las que se contemplan en la ficha justificativa adjunta.

### **SECCIÓN HS 3. Calidad del aire interior.**

1. El edificio dispone de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante el uso normal de los edificios, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.

2. Para limitar el riesgo de contaminación del aire interior de los edificios y del entorno exterior en fachadas y patios, la evacuación de productos de combustión de las instalaciones térmicas se producirá con carácter general por la cubierta del edificio, con independencia del tipo de combustible y del aparato que se utilice, y de acuerdo con la reglamentación específica sobre instalaciones térmicas.

#### a) Ventilación de los recintos:

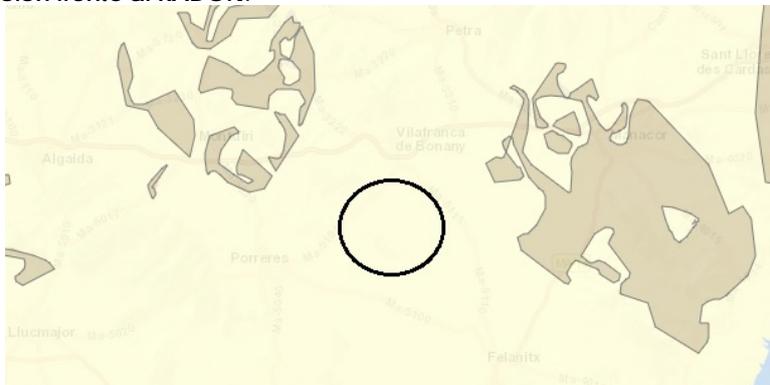
Interior de las viviendas:	ventilación mecánica
Lavadero:	ventilación natural.
Trasteros:	ventilación natural
Aparcamientos:	ventilación natural
Locales de otros usos:	no hay locales de otros usos

#### b) Evacuación de los productos de la combustión

En el proyecto ejecutivo se contemplarán instalaciones térmicas donde se indicaran así tanto como su ventilación.

Se contempla todo lo descrito en la ficha justificativa adjunta.

### **SECCIÓN HS 6. Protección frente al RADÓN.**



A pesar de no ser obligatoria justificación en esta fase de proyecto, se comprueba que la actuación se encuentra fuera de la zona de afectación por exposición al radón.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

### **Documento básico HE: Ahorro de energía.**

El edificio se ha proyectado cumpliendo los DB's-HE que le son de aplicación. Aunque en el proyecto básico no se requiere su justificación técnica, en esta fase del proyecto, la documentación gráfica adjunta da su cumplimiento en las especificaciones detalladas en los DB's - HE, donde se indica la ubicación de los paneles de producción de agua caliente sanitaria (ACS).

El citado documento se cumplimentará debidamente en el Proyecto de Ejecución de este edificio según lo preceptuado por el DB-HE (Aprobado por RD 1317/2007), respecto al Ahorro de Energía.

### **Documento básico HR: Protección frente al ruido.**

El citado documento se cumplimentará debidamente en el Proyecto de Ejecución de este edificio según lo preceptuado por el DB-HR (Aprobado por RD 1317/2007), respecto a la Protección al Ruido.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

### 3.2. CUMPLIMIENTO DE OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES.

#### **DECRETO 145 / 1.997 Y DECRETO 20/2.007 SOBRE CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN LOS EDIFICIOS.**

El programa funcional motivo del presente proyecto, así como, los cuadros de superficies correspondientes se desglosan de la siguiente manera:

Superficies útiles PB	m <sup>2</sup>	ILUMIN	VENTIL	Superficies útiles PS	m <sup>2</sup>	ILUMIN	VENTIL
Entrada	2,76	-	-	Sótano	53,73	12,70	12,70
Baño-vestidor	10,14	1,56	1,56	Instalaciones	8,55	-	-
Dormitorio en suite	12,26	6,30	6,30				
Estar+Comedor+Cocina	47,51	30,82	7,93				
Distribuidor	4,93	-	-				
Aseo	2,06	0,78	0,78				
Dormitorio II	10,39	3,36	3,36				
Baño	5,22	0,78	0,78				
Dormitorio niños	10,05	3,36	3,36				
Distribuidor niños	10,05	3,36	3,36				
<b>TOTAL S. ÚTIL PB</b>	<b>115,21</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>TOTAL S. ÚTIL PS</b>	<b>-</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	

La vivienda motivo del presente proyecto cumple con el Decreto 145 / 1.997, de 21 de noviembre y el Decreto 20/2.007 de 27 de marzo, por el que se modifica el Decreto 145/1997, que se regulan las condiciones mínimas superficie, de higiene y de instalaciones que deben cumplir las viviendas, locales, y otros edificios y/o construcciones destinados a albergar personas. Todas las dependencias cumplen con las condiciones de superficie y dimensionado, de iluminación y ventilación, de seguridad y de servicio especificadas en el Decreto. En los planos del proyecto, así como, en los siguientes cuadros de superficies, se detallan las superficies útiles de cada dependencia y su clasificación, las superficies de iluminación y las de ventilación en conformidad con lo dispuesto en los anexos del Decreto.

El número de ocupantes y/o plazas de la vivienda motivo del presente proyecto es de **8 ocupantes**.

#### **DECRETO L 8/2017 DE ACCESIBILIDAD.**

No es de aplicación en el presente proyecto el Decreto L8/2017 ya que se trata de una vivienda unifamiliar.

#### **REAL DECRETO-LEY 1/1998 Y REAL DECRETO 401/2003 SOBRE INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACION.**

No es de aplicación en el presente proyecto al referenciarse a las Infraestructuras comunes de acceso a los Servicios de Telecomunicación. (Real Decreto-Ley 1/1998 y Real Decreto 401/2003) y en el presente proyecto se trata de una vivienda unifamiliar.

#### **ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS.**

El artículo 52 de la Ley 8/2019 establece las disposiciones relativas a los residuos de construcción y demolición, las cuales se fundamentan en la siguiente normativa estatal:

- La Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, el
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición, y la
- Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquéllas en las que se generaron.

A nivel insular, también resulta de aplicación:

- Para la isla de Mallorca las exigencias derivadas del Plan Director Sectorial para la Gestión de los Residuos de Construcción de la Isla de Mallorca (BOIB N.º 141 de 23/11/02).



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

El artículo 52 el que establece las siguientes consideraciones:

1. Los residuos de construcción y demolición de un volumen inferior a 2 m<sup>3</sup> procedentes de obras tramitadas vía comunicación previa, se considerarán residuos domésticos y le son de aplicación las previsiones establecidas en la Ley 22/2011.

2. Para las obras que requieren licencia urbanística, **se tiene que presentar un estudio de gestión de residuos según el contenido y requerimientos del RD 105/2008 (FICHAS JUSTIFICATIVAS ADJUNTAS)**. Paralelamente, en los casos que se indican a continuación, se requiere supervisión y aprobación previa del Gobierno de las Illes Balears:

- a) Demoliciones de edificios de viviendas plurifamiliares y asimilables (hoteles, edificios de apartamentos, hospitales, edificios de oficinas, institucionales, etc.), naves industriales e instalaciones deportivas de gran volumen.
- b) Cualquier obra que incluya un presupuesto de ejecución para la demolición superior a 500.000 euros.
- c) Todas las que considere así el ente local, por su relevancia, entidad o peligrosidad especial.

3. Los estudios de gestión de residuos, en su caso, también incluirán las previsiones y la gestión de materiales consistentes en la reutilización de residuos de otra procedencia. En este caso, requerirán la supervisión y la aprobación del órgano competente en materia de residuos del Gobierno de las Illes Balears.

Como se indica en el Art- 4 de dicho RD 105/2008, el presente proyecto Ejecutivo contempla los siguientes apartados:

- ESTIMACIÓN DE LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN QUE SE GENERARAN EN LA OBRA.  
**SE APORTARÁN LAS FICHAS JUSTIFICATIVAS REALIZADAS CON EL SISTEMA TELEMÁTICO EN PROYECTO EJECUTIVO.**
- MEDIDAS PARA LA PREVENCIÓN DE RESIDUOS EN LA OBRA.  
**SE APORTARÁN LAS FICHAS JUSTIFICATIVAS REALIZADAS CON EL SISTEMA TELEMÁTICO EN PROYECTO EJECUTIVO.**
- OPERACIONES DE REUTILIZACIÓN, VALORIZACIÓN O ELIMINACIÓN.  
**SE APORTARÁN LAS FICHAS JUSTIFICATIVAS REALIZADAS CON EL SISTEMA TELEMÁTICO EN PROYECTO EJECUTIVO.**
- MEDIDAS DE SEPARACIÓN DE LOS RESIDUOS EN OBRA.  
**SE APORTARÁN LAS FICHAS JUSTIFICATIVAS REALIZADAS CON EL SISTEMA TELEMÁTICO EN PROYECTO EJECUTIVO.**
- PLANOS DE LAS INSTALACIONES PREVISTAS PARA EL ALMACENAJE, MANEJO, SEPARACIÓN Y GESTIÓN DE LOS RESIDUOS DENTRO DE LA OBRA.  
**SE APORTARÁ UN PLANO ADJUNTO EN EL PROYECTO EJECUTIVO DE UBICACIÓN DE DICHAS PREVISIONES.**
- PRESCRIPCIONES DEL PLIEGO DE PRESCRIPCIONES PARTICULARES DEL PROYECTO, EN RELACIÓN CON EL ALMACENAJE, MANEJO, SEPARACIÓN Y GESTIÓN DE LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN-DEMOLICIÓN DENTRO DE LA OBRA.  
**SE APORTARÁN EN EL PLIEGO DE CONDICIONES Y PLAN DE CONTROL CORRESPONDIENTE A FASE DE PROYECTO EJECUTIVO**
- VALORACIÓN DEL COSTE PREVISTO DE LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN, QUE FORMA PARTE DEL PRESUPUESTO DEL PROYECTO DENTRO DE UN CAPÍTULO INDEPENDIENTE.  
**SE HA ESTIMADO UNA PARTIDA SEPARADA EN EL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL SUPUESTO, Y SE REALIZARÁ POR PARTIDAS EN LAS MEDICIONES DE PROYECTO EJECUTIVO.**

Recientemente el Consell de Mallorca ha implantado un nuevo sistema telemático para la evaluación de los residuos de construcción/demolición y la liquidación de la fianza que establece el artículo 9 9 del *Pla director sectorial per a la gestió de residus de construcció i demolició*.

*CON EL NUEVO SISTEMA TELEMÁTICO, EL CONSELL DE MALLORCA REQUIERE QUE EL TÉCNICO ACEDA AL SISTEMA Y UTILICE, ÚNICAMENTE LA APLICACIÓN WEB DISPUESTA PARA QUE ESTE EVALUE Y CARACTERICE LOS RESIDUOS DE LA CONSTRUCCIÓN/DEMOLICIÓN DEL PROYECTO, QUE ESTA DESARROLLÁNDOSE. POSTERIORMENTE, EL PROMOTOR PODRÁ LIQUIDAR LA TAXA Y LA FIANZA UTILIZANDO EL MISMO SISTEMA TELEMÁTICO O IMPRIMIENDO LA LIQUIDACIÓN Y REALIZANDO EL PAGO DIRECTAMENTE EN LA ENTIDAD BANCARIA.*

**Se adjuntarán las fichas justificativas de la memoria**, con el nuevo sistema telemático requerido por el Consell de Mallorca. Además de la tasa y la fianza convenientemente liquidadas en la entidad bancaria.

**El Plan Director Sectorial para la Gestión de Residuos de Construcción, Demolición, Voluminosos i Neumáticos fuera de uso**, publicado en el BOIB num. 141, de 23-11-2002.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714



Tales medidas básicamente tienden a conseguir la minimización en origen, que comprende todas aquellas actuaciones preventivas a realizar en obra, para reducir al máximo la producción de residuos.

La política preventiva seguirá las siguientes directrices:

- Adecuada organización de la obra, con un ordenado control y previsión de los diferentes suministros de la misma, para evitar la presencia de un volumen excesivo de materiales sobrantes, derivados de una política de compras maximalista.
- Coordinación, supervisión y control de los trabajos de los operarios de los diferentes oficios e industriales que participen en la obra, especialmente en casos de albañilería tradicional, para evitar que la falta de comunicación entre los mismos pueda provocar incrementos indeseados en la producción de residuos.
- Utilización en la obra de elementos constructivos fácilmente desmontables, sustituibles o reutilizables.
- Prioridad de uso de aquellos materiales, productos, instalaciones y componentes diversos, cuyo empleo produzca menores cantidades de residuos.
- Empleo en la construcción de materiales que lleguen a obra con un alto grado de transformación en componentes y semi-productos, necesitando un mínimo de manipulaciones a pie de tajo.
- Construir con medios auxiliares de vida útil larga, o que queden incorporados a la obra de forma definitiva
- Uso de materiales reciclados y de reutilización, en rellenos, sub-bases de firmes, terraplenados, áridos para elementos de hormigón no estructural, etc.
- En el caso de realizarse por parte del promotor varias obras a la vez, organizarlas de forma que el material auxiliar sobrante de una de ellas, pueda emplearse simultáneamente en las otras.
- Devolución a los fabricantes de los materiales procedentes de los embalajes de los productos empleados que puedan ser objeto de reutilización (especialmente en el caso de suministros paletizados)

- OPERACIONES DE REUTILIZACIÓN, VALORIZACIÓN O ELIMINACIÓN.

De acuerdo con el listado de actuaciones que figura en el Anejo 1 de la Orden MAM/304/2002 y de las definiciones que se incluyen en el Plan Director de Gestión de Residuos de Mallorca y el Plan Director de Gestión de Residuos de Menorca, las operaciones de gestión de residuos objeto del presente proyecto corresponden a los siguientes criterios:

**REUTILIZACIÓN:** Considerando este concepto en el sentido del empleo de un producto usado para el mismo fin para el que fue diseñado originariamente. Se indican en proyecto y en las fichas los casos que contempla el derribo de edificaciones, y cuyos materiales se pueden utilizar en la misma obra en tanto que materiales de recuperación que resultan adecuados a la propia naturaleza de la misma, al cumplir las exigencias establecidas en los diferentes DB's del Código Técnico de Edificación y demás normas, reglamentos e instrucciones de aplicación obligatoria.

En cuanto al resto de productos que pueden ser objeto de posterior reutilización y que no se pueden emplear en dicha obra, se puede optar entre su entrega al gestor responsable del tratamiento general del servicio público insularizado, o su adjudicación a empresas especializadas en la venta de productos usados o reciclados, todo ello para su posterior reutilización.

**VALORACIÓN:** Se incluyen en este apartado los procedimientos que permiten el aprovechamiento de los recursos contenidos en los residuos, sin poner en peligro la salud humana y sin utilizar métodos que puedan causar perjuicios al medio ambiente.

En principio, se ha considerado que en la misma obra, por medio de un tratamiento de triaje y machaqueo previo, se puede proceder a la valoración de una parte de los residuos inertes no peligrosos, para utilizarlos si en su caso se considera conveniente, en la ejecución de rellenos, macizados y formación de sub-bases de diferentes componentes constructivos.

Para el resto de residuos debe señalarse que, según la parte B) del citado Anejo, en este caso básicamente se consideran las operaciones de los grupos R-1, R-4, R-5, R-10, R-11, por medio de las actuaciones de separación, tratamiento y valoración a desarrollar en los diferentes centros de transferencia y pre-tratamiento, zonas de almacenaje temporal, plantas de tratamiento, centros de valoración y/o eliminación, de la empresa o empresas autorizadas para la gestión de residuos.

Las operaciones de valoración y reciclaje a realizar por este gestor se orientan básicamente a la obtención de los siguientes elementos: áridos reciclados (ecografa); productos valorizables (metales, plásticos, maderas, vidrios, asfaltos, etc.) y productos no valorizables

**ELIMINACIÓN:** Los procedimientos de vertido de residuos o destrucción, no habiéndose previsto este tipo de actuaciones en el propio ámbito de la misma obra seguirán el mismo procedimiento.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

Señalándose que, según la parte A) del citado Anejo, en este caso se consideran las operaciones de los grupos D-1, D-12 y D-13, a desarrollar en las instalaciones de la empresa o empresas autorizadas o en su caso en vertederos autorizados, para la parte de productos no valorizables que resulten finalmente de los procesos de valorización.

- MEDIDAS DE SEPARACIÓN DE LOS RESIDUOS EN OBRA.

De acuerdo con las determinaciones de las normativas citadas, y para dar cumplimiento de forma genérica a las exigencias de las mismas, se indican que las medidas de separación a considerar en la obra son las que siguen:

I) En primer lugar, separación de los residuos producidos en los dos grupos generales:

- Residuos Peligrosos.
- Residuos No Peligrosos.

II) Al preverse la producción de más de 5 m<sup>3</sup> de residuos no peligrosos, éstos a su vez deberán separarse en las dos fracciones:

- Residuos inertes: Cerámicos, hormigón, pétreos, térreos y similares.
- Resto de residuos no peligrosos: Envases de cualquier tipo, restos metálicos, maderas, plásticos y similares.

Por otra parte, todos estos restos deberán separarse, además de forma individualizada, en forma de fracciones independientes, cuando para cada una de ellas, la cantidad prevista de generación para el total de la obra, supere las cantidades siguientes:

- Hormigón: 80 Toneladas
- Ladrillos, Tejas, Cerámicos: 40 Toneladas
- Metal: 2 Toneladas
- Madera: 1 Toneladas
- Vidrio: 1 Toneladas
- Plástico: 0,50 Toneladas
- Papel y cartón: 0,50 Toneladas

Sin embargo, cuando por razones de espacio físico en la obra o por las propias características de las mismas, no resulte técnicamente viable efectuar dicha separación en origen, el poseedor de los residuos (constructor, subcontratista, o trabajador autónomo), previo acuerdo con el productor de los mismos, encomendará esta separación, en fracciones individualizadas, a un gestor autorizado de residuos en instalación externa de la obra.

III) En referencia a los residuos peligrosos, debe señalarse, tal como se ha indicado con anterioridad, que en caso de producirse en obra, deberán clasificarse adecuadamente, separándose del resto de residuos, evitando la mezcla entre ellos y/o con otros productos no peligrosos. En este supuesto, como actuación adicional, deberá efectuarse el correspondiente inventario de los residuos peligrosos o contaminantes realmente generados.

IV) En cuanto a los materiales rocosos o térreos no contaminados procedentes de excavaciones, debe señalarse a modo informativo que una parte de los mismos se separará para su posterior empleo en la formación de nivelaciones, rellenos y terraplenados de la misma obra, en tanto que el resto de materiales se retirará de ésta con destino al punto de depósito autorizado para posterior reutilización, o para la restauración de canteras, previa autorización expresa de la Dirección Facultativa de las obras.

- PLANOS DE LAS INSTALACIONES PREVISTAS PARA EL ALMACENAJE, MANEJO, SEPARACIÓN Y GESTIÓN DE LOS RESIDUOS DENTRO DE LA OBRA.

**LA DIRECCIÓN FACULTATIVA CONJUNTAMENTE CON LA EMPRESA CONTRATISTA, DURANTE LA REALIZACIÓN DE OBRA GESTIONARÁ EL DEPÓSITO PROVISIONAL DENTRO DE LA MISMA OBRA DE LAS DIFERENTES SACAS DONDE SE DIPOSITARAN LOS ESCOMBROS PROVISIONALMENTE HASTA LA LLEGADA DEL CAMIÓN QUE LOS TRANSPORTE.**

- PRESCRIPCIONES DEL PLIEGO DE PRESCRIPCIONES PARTICULARES DEL PROYECTO, EN RELACIÓN CON EL ALMACENAJE, MANEJO, SEPARACIÓN Y GESTIÓN DE LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN-DEMOLICIÓN DENTRO DE LA OBRA.

**SE APORTARÁN EN EL PLIEGO DE CONDICIONES Y PLAN DE CONTROL CORRESPONDIENTE A FASE DE PROYECTO EJECUTIVO**



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

- VALORACIÓN DEL COSTE PREVISTO DE LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN, QUE FORMA PARTE DEL PRESUPUESTO DEL PROYECTO DENTRO DE UN CAPÍTULO INDEPENDIENTE.  
**SE HA ESTIMADO UNA PARTIDA SEPARADA EN EL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL SUPUESTO, Y SE REALIZARÁ POR PARTIDAS EN LAS MEDICIONES DE PROYECTO EJECUTIVO.**

#### **USO Y MANTENIMIENTO DE LOS EDIFICIOS (Decreto 35/2.001).**

En Illes Balears es vigente el Decreto 35/2001 de 9 de marzo, de la Conselleria d'Obres, Habitatge i Transport, referente a Medidas reguladoras del uso y mantenimiento de los edificios, el cual se superpone con las exigencias del CTE y a la espera de la modificación o concreción de la Administración competente, **se adjuntará a la documentación del Final de Obra**, las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio terminado, las cuales se realizan según el mencionada Decreto y cumplirán los requerimientos del CTE.

#### **REBT (R.D. 842/2002).**

**Se adjuntará la ficha justificativa en el anexo B de la memoria del Proyecto Ejecutivo. Se estima un consumo eléctrico anual de 6.287,75 Kwh/año.**

#### **REAL DECRETO 1218 / 2002 Y RD 238/2013 SOBRE INSTALACIONES TÉRMICAS (R.I.T.E.).**

No es de aplicación en el presente proyecto.

#### **RD 1627/1997 Seguridad y Salud en las Obras**

En cumplimiento con el RD 1627/1997, se redactará por un técnico competente la documentación necesaria sobre Seguridad y Salud en las Obras, para la correcta ejecución de los trabajos en este edificio. Concedida la licencia de obras, la propiedad notificará a los arquitectos, la posibilidad de iniciarse las obras en el plazo autorizado. La omisión de este requisito significará que los trabajos se efectuarán sin dirección facultativa a los efectos que previene el artículo 214 de la vigente ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1976.

**Se adjuntará en el Estudio Básico de Seguridad y Salud en el anexo C de la memoria del Proyecto Ejecutivo.**

#### **D59/1994 Control de Calidad**

En Illes Balears es vigente el Decreto 59/1994, de 13 de mayo de la Conselleria d'Obres, Habitatge i Transport, referente al Control de Calidad en la Edificación. Dicho Decreto se superpone parcialmente con las exigencias del CTE y a la espera de la modificación o concreción de la Administración competente, se justifica en la memoria del proyecto el cumplimiento del referido Decreto y el Plan de Calidad que se presenta, hace referencia a los materiales no relacionados en el Decreto 59/1994 pero sí requeridos obligatoriamente en los DB's.

**Se adjuntará el plan control de calidad en el anexo C de la memoria del Proyecto Ejecutivo**

#### **RD 235/2013 Eficiencia energética**

En referencia al RD 235/2013, de 5 de Abril de 2013, sobre el Procedimiento Básico para la Certificación Energética de los Edificios; **se adjuntará su cumplimiento en el anexo B de la memoria del Proyecto Ejecutivo**



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

## **OTROS.** Actualizada a diciembre de 2020

NOTA: El proyecto cumple y en su defecto el contratista tiene la obligación cumplir con la Normativa vigente que le sea de aplicación del siguiente listado:

### **00 GENERAL**

#### **LOE LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

L 38/1999, de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado

BOE 06.11.1999 Entrada en vigor 06.05.2000

Modificaciones:

L 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social

BOE 31.12.2001 Modifica el artículo 3

L 53/2002, de 30 de diciembre, de acompañamiento de los presupuestos del 2003

BOE 31.12.2002 Modifica la disposición adicional segunda

L 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio

BOE 23.12.2009 Modifica el artículo 14

L 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

BOE 27.06.2013 Modifica los artículos 2 y 3

L 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones

BOE 10.05.2014 Añade la Disposición adicional octava

L 20/2015, de 14 de julio de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras

BOE 15.07.2015 Modifica el art. 19 y la Disposición adicional primera. Se añade: Disposición transitoria tercera y Disposición derogatoria tercera

#### **CTE CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN**

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda

BOE 28.03.2006 Entrada en vigor 29.03.2006

Modificación del CTE RD 1371/2007, de 19 de octubre, del Ministerio de Vivienda

BOE 23.10.2007 Aprueba el DB-HR y modifica los artículos 4, 5, 7, 14 y 15

Corrección de errores del RD 1371/2007

BOE 20.12.2007

Corrección de errores y erratas del RD 314/2006

BOE 25.01.2008

Modificación del CTE RD 1675/2008, de 17 de octubre, del Ministerio de Vivienda

BOE 18.10.2008 Modifica el RD 1371/2007 y el RD 314/2006

Modificación del CTE O VIV/984/2009, de 15 de abril, del Ministerio de Vivienda

BOE 23.04.2009 Modifica el RD 1371/2007 y el RD 314/2006

Corrección de errores de la O VIV/984/2009

BOE 23.09.2009

Modificación del CTE RD 173/2010, de 19 de febrero, del Ministerio de Vivienda

BOE 11.03.2010 Modifica los artículos 1, 7 y 12. Redacta el Anejo I

Modificación del CTE RD 410/2010, de 31 de marzo, del Ministerio de Vivienda

BOE 22.04.2010 Modifica el artículo 4

Sentencia de 4 de mayo de 2010, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo

BOE 30.07.2010 Declara nulo el art. 2.7 así como la definición del párrafo 2º de uso administrativo y la definición completa de pública concurrencia del DB SI

Modificación del CTE Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

BOE 27.06.2013 Modifica los artículos 1 y 2 y el anejo III de la parte I del CTE

Modificación del CTE O FOM/1635/2013, de 10 de septiembre, del Ministerio de Fomento.

BOE 12.09.2013 Actualización del DB HE. Entrada en vigor 13.03.2014

Corrección de errores de la O FOM/1635/2013

BOE 08.11.2013

Modificación del CTE O FOM/588/2017, de 15 de junio, del Ministerio de Fomento

BOE 23.06.2017 Modifica el DB-HE y el DB-HS. De aplicación obligatoria a partir del 24.09.17

#### **NORMATIVAS ESPECÍFICAS DE TITULARIDAD PRIVADA**

En el presente proyecto no se ha podido verificar el cumplimiento de aquellas normativas específicas de titularidad privada no accesibles por medio de los diarios oficiales

### **E ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN**

#### **E.01 ACCIONES**

##### **CTE DB SE-AE Seguridad estructural. ACCIONES EN LA EDIFICACIÓN**

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda

BOE 28.03.2006

##### **NCSR 02 NORMA DE CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTE: PARTE GENERAL Y EDIFICACIÓN**

RD 997/2002, de 27 de septiembre, del Ministerio de Fomento

BOE 11.10.2002



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714



# I INSTALACIONES

## I.01 ELECTRICIDAD

### REBT 02 REGLAMENTO ELECTROTÉCNICO PARA BAJA TENSIÓN

RD 842/2002, de 2 de agosto, del Ministerio de Ciencia y Tecnología

BOE 18.09.2002

Modificación RD 1053/2014, de 12 de diciembre

BOE 31.12.2014 Entrada en vigor 01.07.2015

### CTE DB HE 5 Ahorro de energía. CONTRIBUCIÓN FOTOVOLTAICA MÍNIMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda

BOE 28.03.2006

### PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO APLICABLE EN LA TRAMITACIÓN DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE LA *COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES ILLES BALEARS*

D 36/2003, de 11 de abril, de la *Conselleria d'Economia, Comerç i Indústria* por el que se modifica el D 99/1997, de 11 de julio, de la *Conselleria d'Economia, Comerç i Indústria*

BOIB 24.04.2003

### REGULACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE TRANSPORTE, DISTRIBUCIÓN, COMERCIALIZACIÓN, SUMINISTRO Y PROCEDIMIENTOS DE AUTORIZACIÓN DE INSTALACIONES DE ENERGÍA ELÉCTRICA

RD 1955/2000, de 1 de diciembre, del Ministerio de Economía

BOE 27.12.2000

Modificación RD 56/2016 de 12 de febrero

BOE 13.02.2016

### REGLAMENTO SOBRE CONDICIONES TÉCNICAS Y GARANTÍAS DE SEGURIDAD EN LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN Y SUS INSTRUCCIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS ITC-LAT 01 A 09

RD 223/2008, de 19 de marzo, del Ministerio de Industria Turismo y Comercio

BOE 19.03.2008

Corrección de errores

BOE 17.05.2008

Corrección de errores

BOE 19.07.2008

Modificación RD 560/2010, de 7 de mayo

BOE 22.05.2010

## I.02 ILUMINACIÓN

### CTE DB HE 3 Ahorro de energía. EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS INSTALACIONES DE ILUMINACIÓN

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda

BOE 28.03.2006

### CTE DB SUA 4 Seguridad de utilización. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR ILUMINACIÓN INADECUADA

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda

BOE 28.03.2006

## I.03 FONTANERÍA

### CTE DB HS 4 Salubridad. SUMINISTRO DE AGUA

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda

BOE 28.03.2006

### CTE DB HE 4 Ahorro de energía. CONTRIBUCIÓN SOLAR MÍNIMA DE AGUA CALIENTE SANITARIA

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda

BOE 28.03.2006

### CRITERIO SANITARIOS DE LA CALIDAD DEL AGUA DE CONSUMO HUMANO

RD 140/2003, de 21 de febrero, del Ministerio de Sanidad y Consumo

BOE 21.02.2003

### NORMAS PARA LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS DE AGUA SOBRE CONEXIONES DE SERVICIO Y CONTADORES PARA EL SUMINISTRO DE AGUA EN LOS EDIFICIOS DESDE UNA RED DE DISTRIBUCIÓN

Resolución del director general de industria de 29 de enero de 2010

BOIB 16.02.2010

### REQUISITS NECESSARIS PER POSAR EN SERVEI LES INSTAL·LACIONS DE SUBMINISTRAMENT D'AIGUA EN ELS EDIFICIS I SE N'APROVEN ELS MODELS DE DOCUMENTS

Resolución del director general de Industria, de 27 de febrero de 2008

BOIB 18.03.2008



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

#### I.04 EVACUACIÓN

##### CTE DB HS 5 Salubridad. EVACUACIÓN DE AGUAS

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda  
BOE 28.03.2006

##### PLAN HIDROLÓGICO 2019 DE LAS ILLES BALEARS

RD 51/2019, de 8 de febrero, del Ministerio para la Transición Ecológica  
BOE 23.02.2019  
Entrada en vigor 24.02.2019

#### I.05 TÉRMICAS

##### RITE REGLAMENTO DE INSTALACIONES TÉRMICAS EN LOS EDIFICIOS

RD 1027/2007, de 20 de julio, del Ministerio de la Presidencia  
BOE 29.08.2007 Entrada en vigor 29.02.2008  
Modificación RD 1826/2009 de 27 de noviembre  
BOE 11.12.2009  
Corrección de errores:  
BOE 12.02.2010  
Modificación RD 238/2013 de 5 de abril  
BOE 13.04.2013  
Modificación RD 56/2016 de 12 de febrero  
BOE 13.02.2016

#### I.06 TELECOMUNICACIONES

##### INFRAESTRUCTURAS COMUNES EN LOS EDIFICIOS PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES

RD 1/1998, de 27 de febrero, de la Jefatura del Estado  
BOE 28.02.1998  
Modificación Ley 9/2014 de 9 de mayo de Telecomunicaciones  
BOE 10.05.2014

##### REGLAMENTO REGULADOR DE LAS INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIONES PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN EN EL INTERIOR DE LAS EDIFICACIONES

RD 346/2011, de 11 de marzo, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio  
BOE 01.04.2011

##### DESARROLLO DEL REGLAMENTO REGULADOR DE LAS INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIONES PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN EN EL INTERIOR DE LAS EDIFICACIONES, APROBADO POR EL REAL DECRETO 346/2011, DE 11 DE MARZO

O ITC/1644/2011, de 10 de junio, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio  
BOE 16.06.2011

##### PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN LAS INSTALACIONES COLECTIVAS DE RECEPCIÓN DE TELEVISIÓN EN EL PROCESO DE ADECUACIÓN PARA LA RECEPCIÓN DE LA TELEVISIÓN DIGITAL TERRESTRE Y SE MODIFICAN DETERMINADOS ASPECTOS ADMINISTRATIVOS Y TÉCNICOS DE LAS INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIÓN EN EL INTERIOR DE LOS EDIFICIOS

O ITC/1077/2006, de 6 de abril, del Ministerio de Industria Turismo y Comercio  
BOE 13.04.2006

#### I.07 VENTILACIÓN

##### CTE DB HS 3 Salubridad CALIDAD DEL AIRE INTERIOR

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda  
BOE 28.03.2006

#### I.08 COMBUSTIBLE

##### REGLAMENTO TÉCNICO DE DISTRIBUCIÓN Y UTILIZACIÓN DE COMBUSTIBLES GASEOSOS Y SUS INSTRUCCIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS ICG 01 A 11.

RD 919/2006, de 28 de julio, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio  
BOE 04.09.2006

##### INSTRUCCIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS DEL REGLAMENTO DE APARATOS QUE UTILIZAN GAS COMO COMBUSTIBLE

O de 7 de junio de 1988, del Ministerio de Industria y Energía  
BOE 20.06.1988  
Modificación ITC-MIE-AG 1 y 2  
BOE 29.11.1988  
Publicación ITC-MIE-AG 10, 15, 16, 17 y 20  
BOE 27.12.1988

##### INSTRUCCIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA MI-IP03 Y MI-IP04 INSTALACIONES PETROLÍFERAS PARA USO PROPIO

RD 1523/1999, de 1 de octubre, del Ministerio de Industria y Energía  
BOE 22.10.1999



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

## I.09 PROTECCIÓN

### CTE DB SI 4 Seguridad en caso de incendio. DETECCIÓN, CONTROL Y EXTINCIÓN DEL INCENDIO

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda  
BOE 28.03.2006

### CTE DB SUA 8 Seguridad de utilización y accesibilidad. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR LA ACCIÓN DEL RAYO

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda  
BOE 28.03.2006

### REGLAMENTO DE INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

RD 513/2017, de 22 de mayo, del Ministerio de Economía, Industria y Competitividad  
BOE 12.06.2017 Entrada en vigor el 12.12.2017  
Corrección de errores:  
BOE 23.09.2017

### REGLAMENTO DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS EN LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES

RD 2267/2004, de 3 de diciembre, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio  
BOE 17.12.2004 Entrada en vigor 16.01.2005  
Corrección de errores:  
BOE 05.03.2005  
Modificación Real Decreto 560/2010  
BOE 26.08.2010

## I.10 TRANSPORTE

### REGLAMENTO DE APARATOS ELEVADORES Y SU MANUTENCIÓN

RD 2291/1985, de 8 de noviembre, del Ministerio de Industria y Energía  
BOE 11.12.1985

Observaciones: Derogado parcialmente. En la web del Ministerio  
([http://www.f2i2.net/legislacionseguridadindustrial/SI\\_Ambito.aspx?id\\_am=11043](http://www.f2i2.net/legislacionseguridadindustrial/SI_Ambito.aspx?id_am=11043)) se pueden consultar los RDs y Resoluciones que han modificado o derogado parcialmente el RD 2291/1985

### PRESCRIPCIONES PARA EL INCREMENTO DE LA SEGURIDAD DEL PARQUE DE ASCENSORES EXISTENTES

RD 57/2005, de 21 de enero, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio  
BOE 04.02.2005

### DISPOSICIONES DE APLICACIÓN DE LA DIRECTIVA DEL CONSEJO DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS 84/528/CEE SOBRE APARATOS ELEVADORES Y DE MANEJO MECÁNICO

RD 474/1988, de 30 de marzo, del Ministerio de Industria y Energía  
BOE 20.05.1988

### INSTRUCCIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA AEM 1 "ASCENSORES" DEL REGLAMENTO DE APARATOS DE ELEVACIÓN Y MANUTENCIÓN

RD 88/2013, de 8 de febrero, del Ministerio de Industria y Energía  
BOE 22.02.2013

### INSTRUCCIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA "MIE-AEM-2" DEL REGLAMENTO DE APARATOS DE ELEVACIÓN Y MANUTENCIÓN, REFERENTE A GRÚAS TORRE PARA OBRAS U OTRAS APLICACIONES

RD 836/2003, de 27 de junio, del Ministerio de Ciencia y Tecnología  
BOE 17.07.2003

### REQUISITOS ESENCIALES DE SEGURIDAD PARA LA COMERCIALIZACIÓN DE ASCENSORES Y COMPONENTES DE SEGURIDAD PARA ASCENSORES

RD 203/2016, de 24 de mayo, del Ministerio de Industria, Energía y Turismo  
BOE 25.05.2016

Observaciones: Deroga el RD 1314/1997, de 1 de agosto, del Ministerio de Industria y Energía

## I.11 PISCINAS Y PARQUES ACUÁTICOS

### CTE DB SUA 6 Seguridad de utilización. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE AHOGAMIENTO

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda  
BOE 28.03.2006

### CRITERIOS TÉCNICO-SANITARIOS DE LAS PISCINAS

RD 742/2013, de 27 de septiembre, del Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad  
BOE 11.10.2013 Entrada en vigor 12.12.2013

### CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS PARA LAS PISCINAS DE ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS Y DE LAS DE USO COLECTIVO

D 53/1995, de 12 de mayo, de la *Conselleria de Sanitat i Consum*  
BOCAIB 24.06.1995  
Corrección de errores  
BOCAIB 13.07.1995

### REGLAMENTACIÓN DE PARQUES ACUÁTICOS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LES ILLES BALEARS

D 91/1988, de 15 de diciembre, de *Presidència i la Conselleria de Sanitat*  
BOCAIB 11.02.1989



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

## I.12 ACTIVIDADES

### MEDIDAS URGENTES DE LIBERIZACIÓN DEL COMERCIO Y DE DETERMINADOS SERVICIOS

L 12/2012, de 26 de diciembre, de la Jefatura del Estado  
BOE 27.12.2012

### REGLAMENTO GENERAL DE POLICÍA DE ESPECTÁCULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS

RD 2816/1982, de 27 de agosto, del Ministerio del Interior  
BOE 6.11.1982

Observaciones: Derogados los arts. 2 a 9, 20.1, 21, 22.1, 2 y 4 a 7 y 23 y la sección IV del capítulo I del título I

### DESARROLLO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DE EMERGENCIAS DE LAS ILLES BALEARS

D 8/2004 de 23 de enero de la *Conselleria d'Interior*

BOIB 23.03.2004

Observaciones: Define el Plan de Autoprotección

### ATRIBUCIONES DE COMPETENCIAS A LOS CONSELLS INSULAR EN MATERIA DE ACTIVIDADES CLASIFICADAS Y PARQUES ACUÁTICOS, REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO Y DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

L 8/1995, de 30 de marzo, de la *Presidència del Govern*

BOCAIB 22.04.1995

### REGLAMENTO DE ACTIVIDADES CLASIFICADAS

D 18/1996, de 8 de febrero, de la *Conselleria de Governació*

BOCAIB 24.02.1996

### NOMENCLATOR DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS SUJETAS A CLASIFICACIÓN

D 19/1996, de 8 de febrero, de la *Conselleria de Governació*

BOCAIB 24.02.1996

### RÉGIMEN JURÍDICO DE INSTALACIÓN, ACCESO Y EJERCICIO DE ACTIVIDADES EN LAS ILLES BALEARS

L 7/2013, de 26 de noviembre, de la *Presidència del Govern*

BOIB 30.11.2013 Entrada en vigor 28.03.2014. Deroga la L16/2006 y el DL 7/2012 y parcialmente las Leyes: L12/2010, L13/2012 y L8/2012

Modificación L 6/2019, de 8 de febrero

BOIB 16.02.2019

Entrada en vigor 16.04.2019.

## S SEGURIDAD

### S.1 ESTRUCTURAL

#### CTE DB SE Seguridad estructural. BASES DE CÁLCULO

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda

BOE 28.03.2006

### S.2 INCENDIO

#### CTE DB SI Seguridad en caso de Incendio

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda

BOE 28.03.2006

### CLASIFICACIÓN DE LOS PRODUCTOS DE CONSTRUCCIÓN Y DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS EN FUNCIÓN DE SUS PROPIEDADES DE REACCIÓN Y DE RESISTENCIA FRENTE AL FUEGO

RD 842/2013, de 31 de octubre, del Ministerio de la Presidencia

BOE 23.11.2013

### S.3 UTILIZACIÓN

#### CTE DB SUA SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda

BOE 28.03.2006

## H HABITABILIDAD

### CONDICIONES DE DIMENSIONAMIENTO, DE HIGIENE Y DE INSTALACIONES PARA EL DISEÑO Y LA HABITABILIDAD DE VIVIENDAS ASÍ COMO LA EXPEDICIÓN DE CÉDULAS DE HABITABILIDAD

D 145/1997, de 21 de noviembre, de la *Conselleria de Foment*

BOCAIB 06.12.1997 Entrada en vigor 06.02.1998

Modificación D 20/2007

BOIB 31.03.2007

Modificación Reglamento de la LOUS para la isla de Mallorca

BOIB 30.04.2015



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

## A ACCESIBILIDAD

### LEY DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE *LES ILLES BALEARS*

L 8/2017, de 3 de agosto, de la *Presidència de les Illes Balears*

BOIB 05.08.2017

Observaciones: Desde el 06.08.2017 son de aplicación las condiciones de accesibilidad establecidas en: CTE, DA DB-SUA/2, Orden VIV/561/2010 y RD 1544/2007

### CTE DB SUA 1 Seguridad de utilización y accesibilidad. SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAIDAS

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda

BOE 28.03.2006

### CTE DB SUA 9 Seguridad de utilización y accesibilidad. ACCESIBILIDAD

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda

BOE 28.03.2006

### ACCESIBILIDAD Y UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS

O VIV/561/2010, de 1 de febrero, del Ministerio de Vivienda

BOE 11.03.2010 Cumplimiento obligatorio a partir de 12.09.2010

## Ee EFICIENCIA ENERGÉTICA

### PROCEDIMIENTO BÁSICO PARA LA CERTIFICACIÓN DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS

RD 235/2013, de 5 de abril, del Ministerio de la Presidencia

BOE 13.04.2013

Corrección de errores:

BOE 25.05.2013

Modificación: RD 564/2017, de 2 de junio, del Ministerio de la Presidencia

BOE 06.06.2017

## Me MEDIO AMBIENTE

### LEY DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

L 21/2013, de 9 de diciembre, de la Jefatura del Estado

BOE 11.12.2013

Observaciones: Deroga la L8/2006, el RDL 1/2008 y el RD 1131/1988

### LEY DE CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA DE LAS ILLES BALEARS

L 10/2019, de 22 de febrero, de Presidencia de las Illes Balears

BOIB 02.03.2019

Entrada en vigor 02.05.2019

### LEY DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LAS *ILLES BALEARS*

L 12/2016, de 17 de agosto, de *Presidència de les Illes Balears*

BOIB 20.08.2016

Observaciones: Entre otras, modifica la L8/2012 y la L2/2014. Deroga la L11/2006 con excepciones

### LEY CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA DE LAS *ILLES BALEARS*

L 1/2007, de 16 de marzo, de *Presidència de les Illes Balears*

BOIB 24.03.2007

### PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE CONTRA LA CONTAMINACIÓN POR EMISIÓN DE RUIDOS Y VIBRACIONES

D 20/1987, de 26 de marzo, de la *Conselleria d'Obres Públiques i Ordenació del Territori*

BOCAIB 30.04.1987

## Co CONTROL DE CALIDAD

### CONTROL DE CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN, USO Y MANTENIMIENTO

D 59/1994, de 13 de mayo, de la *Conselleria d'Obres Públiques i Ordenació del Territori*

BOCAIB 28.05.1994

Modificación de los artículos 4 y 7

BOCAIB 29.11.1994

O de 28.02.1995 para el desarrollo del D 59/1994 en lo referente al control de forjados unidireccionales y cubiertas

BOCAIB 16.03.1995

O de 20.06.1995 para el desarrollo del D 59/1994 en lo referente al control de las fábricas de elementos resistentes

BOCAIB 15.07.1995

### FABRICACIÓN Y EMPLEO DE ELEMENTOS RESISTENTES PARA PISOS Y CUBIERTAS

RD 1339/2011, de 3 de octubre del Ministerio de la Presidencia

BOE 14.10.2011

Observaciones: Deroga el RD 1630/1980 referente a la fabricación y empleo de elementos resistentes para pisos y cubiertas, consecuentemente se elimina la obligatoriedad de la autorización de uso de elementos resistentes para pisos y cubiertas. Entonces desde el 15 de octubre de 2011 se requiere únicamente la documentación correspondiente al marcado CE de los productos de construcción que lo requieran



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

## UyM USO Y MANTENIMIENTO

### MEDIDAS REGULADORAS DEL USO Y MANTENIMIENTO DE LOS EDIFICIOS

D 35/2001, de 9 de marzo, de la *Conselleria de d'Obres Públiques, Habitatge i Transports*

BOCAIB 17.03.2001 Entrada en vigor 17.09.2001

Observaciones: Deberán cumplir este Decreto todos los proyectos obligados por la LOE

## Re RESIDUOS

### CTE DB HS 2 Salubridad. RECOGIDA Y EVACUACIÓN DE RESIDUOS

RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda

BOE 28.03.2006

### REGLAMENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LA LEY BÁSICA DE RESIDUOS TÓXICOS Y PELIGROSOS

RD 833/1988, de 20 de julio, del Ministerio de Medio Ambiente

BOE 30.07.1988

### LEY DE RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS

L 22/2011, de 28 de julio, de la Jefatura del Estado

BOE 29.07.2011

### PRODUCCIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN

RD 105/2008, de 1 de febrero, del Ministerio de la Presidencia

BOE 13.02.2008 Entrada en vigor 14.02.2008

### LEY DE RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS DE LAS ILLES BALEARS

L 8/2019, de 19 de febrero, de Presidencia de las Illes Balears

BOIB 21.02.2019

Entrada en vigor 22.02.2019

### PLA DIRECTOR SECTORIAL DE RESIDUS NO PERILLOSOS DE L'ILLA DE MALLORCA

Pleno del 9 de mayo de 2019. Consell de Mallorca

BOIB 18.06.2019

Entrada en vigor 09.07.2019

Observaciones: Se mantienen vigentes los artículos 9 (según redacción modificada de la Ley 25/2006, de 27 de diciembre), 11 y 12 y las DA 3ª y 4ª del Pla Director Sectorial per a la gestió de residus de construcció-demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de l'illa de Mallorca del año 2002.

## Va VARIOS

### MEDIDAS URGENTES PARA LA ACTIVACIÓN ECONÓMICA EN MATERIA DE INDUSTRIA Y ENERGIA, NUEVAS TECNOLOGÍAS, RESIDUOS, AGUAS, OTRAS ACTIVIDADES Y MEDIDAS TRIBUTARIAS

L 13/2012, de 20 de noviembre, de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears

BOIB 29.11.2012 Entrada en vigor 30.11.2012

Observaciones Modifica la L1/2007, la L11/2016 y la L16/2006

BOIB 29.11.2012

Modificación L 7/2013, de 26 de noviembre

BOIB 30.11.2013

Modificación L 12/2015, de 29 de diciembre

BOIB 30.12.2015

Modificación L 4/2017, de 12 de julio

BOIB 20.07.2017

Modificación L 6/2018, de 22 de junio

BOIB 26.06.2018

## SS SEGURIDAD Y SALUD

El estudio de Seguridad y Salud, o estudio básico, es un documento independiente anexo al proyecto.

La normativa de aplicación se detalla en el apartado 08 "Normativa de Seguridad y Salud aplicable a la obra" del documento GUIÓN ORIENTATIVO PARA LA REDACCIÓN DE ESTUDIOS BÁSICOS DE SEGURIDAD Y SALUD

Sencelles, SEPTIEMBRE de 2022.

Miquel VALLÈS RAMIS | Antoni Pau BONET BAUZA  
ARQUITECTOS.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

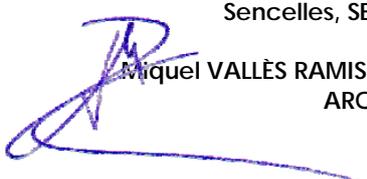
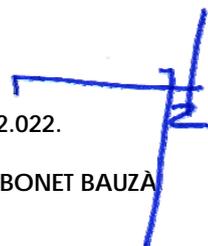
## B- PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

El avance del Presupuesto de Ejecución Material para el presente proyecto de construcción de NUEVA VIVIENDA, GARAJE Y PISCINA en parcela rústica asciende a la cantidad de **DOSCIENTOS CUARENTA y NUEVE MIL NOVECIENTOS OCHENTA y NUEVE EUROS con SETENTA y SIETE CÉNTIMOS. (249.989,77 €).**

La relación resumida de los capítulos de obra referentes al proyecto queda desglosada de la siguiente manera:

N	CAPÍTULO.	%	€
00	PISCINA	9 %	22.499,08 €
01	MOVIMIENTO DE TIERRAS	3 %	7.499,69 €
02	CIMENTACIÓN	15 %	37.498,47 €
03	ESTRUCTURA	25 %	62.497,44 €
04	CUBIERTAS	6 %	14.999,39 €
05	FABRICAS Y TABIQUES	3 %	7.499,69 €
06	REVOCOS Y ENLUCIDOS	3 %	7.499,69 €
07	SOLADOS Y ALICATADOS	10 %	4.999,80 €
08	CANTERÍA Y PIEDRA ARTIFICIAL.	2 %	4.999,80 €
09	OBRAS VARIAS (ALBAÑILERÍA)	2 %	4.999,80 €
10	PINTURA.	2 %	4.999,80 €
11	RED DE SANEAMIENTO Y VENTILACIÓN	6 %	14.999,39 €
12	FONTANERÍA.	3 %	7.499,69 €
13	ELECTRICIDAD.	4 %	9.999,59 €
14	CARPINTERÍA,CERRAJERÍA Y ACRISTALAMIENTO	5 %	12.499,49 €
15	GESTIÓN DE RESIDUOS	0,5 %	1.249,95 €
16	ENSAYOS Y CONTROL DE OBRA	1,5 %	3.749,85 €
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>			<b>249.989,77€</b>

Sencelles, SEPTIEMBRE de 2.022.

   
Miquel VALLÈS RAMIS | Antoni Pau BONET BAUZA  
ARQUITECTOS.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714



GOVERN  
ILLES  
BALEARS

## DOCUMENT ELECTRÒNIC

### CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714

### ADREÇA DE VALIDACIÓ DEL DOCUMENT

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

### INFORMACIÓ DELS SIGNANTS

#### Signant

MIQUEL VALLÉS RAMIS

#### Signant

ARXIU ELECTRÒNIC DEL GOVERN DE LES ILLES BALEARS

COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES ILLES BALEARS

#### Signant

COL.LEGI OFICIAL DE ARQUITECTES DE LES ILLES BALEARS

COL.LEGI OFICIAL DE ARQUITECTES DE LES ILLES BALEARS

#### Signant

ANTONI PAU BONET BAUZA

**Firma amb segell de temps: 11-nov-2022 12:51:40 PM GMT+0100**

### METADADES ENI DEL DOCUMENT

Identificador: ES\_A04003003\_2022\_ul568vhagvah6mr9j1pba2or2ep4af

Nom del document: COAIB\_11-09133-22\_03\_1826\_DE\_Memoria\_Firmado.pdf

Versió NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

Tipus de document: Altres

Estat elaboració: Original

Òrgan: A04003003

Data captura: 11-nov-2022 11:48:52 AM GMT+0100

Origen: Administració

Tipus de signatura: Pades

Pàgines: 66



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714>

CSV: 64710b73c80394cfd3cf40eb9d8434fd9bd97dbe3bb0e5f2969b6364dfc8b714