



SIGNAT PER
 ARNALDO GUAL CAPLLONCH
 NIF 43066589D
 En representació de la persona interessada
 Cerdà Roig Caterina
 NIF 41.587106R
 27/09/2023



SEGELL

Registrat el/12/27/09/2023 a les 15:00
 Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original, corté almenys una signatura
 realitzada fora de la Seu Electrónica i que no s'ha
 pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb
 les signatures originals, accediu amb el CSV a la
 Seu Electrónica.



arquitecto

agcAr, S.L.P.

ARNALDO GUAL CAPLLONCH.
 (AUTOR MATERIAL Y REPRESENTANTE LEGAL)

promotor

CATERINA CERDÀ ROIG

trabajo

PROYECTO BÁSICO

**REFORMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES CON DERRIBO PARCIAL Y
 LEGALIZACIÓN PARCIAL PARA SU USO COMO VIVIENDA Y RESIDENCIA CANINA Y
 FELINA**

COPIAS MODIFICADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS

Emplazamiento

**POL. 10, PARC. 309 – FINCA SA TEULADA
 TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA MARGARITA**

EN LO QUE SE REFIERE A LA REFORMA



Septiembre 2023



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>



ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdá Roig Caterina
NIF 41.587.106R
27/09/2023



SEGELL
Registret el/12/27/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original corté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrónica i que no s'ha
pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb
les signatures originals, accediu amb el CSV a la
Seu Electrónica.

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES CON DERRIBO PARCIAL Y
LEGALIZACIÓN PARCIAL PARA SU USO COMO VIVIENDA Y RESIDENCIA CANINA Y FELINA.
COPIAS MODIFICADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.
POL. 10, PARC. 309 – FINCA SA TEULADA. T.M. SANTA MARGARITA
agcAr s.l.p. (ARNALDO GUAL CAPLLONCH)



1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1 AGENTES PARTICIPANTES.

1.1.1 PROMOTOR.

El promotor es Caterina Cerdá Roig, con DNI 41587106R y domicilio en la Calle Santa Catalina Thomas, 20 – 1D (07450) del Término Municipal de Santa Margarita.

1.1.2 ARQUITECTO.

El arquitecto es Arnaldo Gual Capllonch, con DNI 43066589D y domicilio en la calle Bisbe Pont, 6, bajos, del Puerto de Alcudia (07400). Está colegiado en el COAIB con el nº 323.950. Es autor material del trabajo y actúa como representante legal de la sociedad profesional de arquitectura agcAr, S.L.P., con NIF B57243636 y mismo domicilio.

1.1.3 OTROS TÉCNICOS Y/O AGENTES PARTICIPANTES.

Teniendo en cuenta que se me ha encargado la misión completa y estudio de seguridad y salud en el trabajo, en la totalidad del proceso de elaboración de proyectos y ejecución de los trabajos de reforma con derribo parcial y legalización parcial, se precisarán los siguientes técnicos y/o agentes participantes, en este momento todavía no definidos:

Coordinador de seguridad y salud.

Arquitecto técnico director de las obras.

Empresa constructora.

OCT.

Compañía de seguro decenal.

1.2 INFORMACIÓN PREVIA.

1.2.1 ANTECEDENTES.

Se trata del encargo de la misión completa para la reforma de una serie de edificaciones existentes, con derribo parcial y legalización parcial, para su uso como vivienda, residencia canina y felina y agrícola sin adscripción a la actividad.

Habiéndose iniciado la tramitación del expediente mediante la presentación, en noviembre de 2022, de proyecto básico, visado con número 11/10788/22 del COAIB, en el Ayuntamiento de Santa Margarita, se está tramitando la licencia de obras.

En junio de 2023 se entregan copias modificadas al CIM en respuesta a los requerimientos del departamento de territorio del consell.

El 11/07/2023 se emite informe del departamento de territorio del CIM por el que se requiere la subsanación de las deficiencias que se detallan a continuación:

– *Dado que el promotor no es el propietario de la finca, deberá presentarse una autorización de la propiedad al promotor para llevar a cabo esta actividad, a efectos de la posterior vinculación y su inscripción en el Registro de la propiedad que prevé el artículo 15 de la LSR.*

Se aporta autorización de la propiedad al promotor para llevar a cabo la actividad.

– *A fin de que se pueda considerar aplicable la parcela mínima de 15.000m2 que establecen las vigentes NS, y que se refiere al Anexo urbanístico del proyecto técnico*

PROMOTOR: CATERINA CERDÁ ROIG



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>

Pàg. 2 de 43



SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587106R
27/09/2023



SEGELL

Registrat el/27/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original, corté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrónica i que no s'ha
pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb
les signatures originals, accediu amb el CSV a la
Seu Electrónica.

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES CON DERRIBO PARCIAL Y
LEGALIZACIÓN PARCIAL PARA SU USO COMO VIVIENDA Y RESIDENCIA CANINA Y FELINA.
COPIAS MODIFICADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.
POL. 10, PARC. 309 – FINCA SA TEULADA. T.M. SANTA MARGARITA
agcAr s.l.p. (ARNALDO GUAL CAPLLONCH)



presentado, deberá acreditarse la antigüedad de la finca con la superficie actual. En particular, debe aportarse nota registral o certificación donde se indique la superficie de la 1ª inscripción de fecha 1/11/1966, según se desprende del mismo Anexo urbanístico.

Se aporta certificación registral donde se indica la superficie de la 1ª inscripción de fecha 1/11/1966.

– Se debe aportar una solicitud de inicio de evaluación de impacto ambiental, en el modelo normalizado que aparece en la sede electrónica del GOIB, de acuerdo con lo que establece el artículo 17.2 del Decreto legislativo 1 /2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares.

Se aporta solicitud de inicio de evaluación de impacto ambiental.

– En cuanto a la justificación y necesidad del programa y superficie proyectadas que se destinan a la actividad, de la documentación técnica presentada no se desprende que el porche de 80,58m2 (principalmente da acceso a las dependencias agrarias de almacén/garaje) ni las grandes superficies exteriores ocupadas, que se pretenden legalizar mediante la implantación del uso de residencia canina y felina, sean necesarias para desarrollar la actividad solicitada, tal y como prescribe el artículo 15 de la Ley 6/1997 , de 8 de julio de suelo rústico de las Islas Baleares.

Las dependencias con uso de almacén y garaje pasan a contabilizarse en el uso de vivienda. Al estar el porche efectivamente ligado al uso de estas estancias, gran parte del mismo pasa a formar parte también de la vivienda. De esta manera únicamente se considera como parte de la actividad la zona adyacente al espacio de recepción que se considera un espacio exterior de disfrute de los trabajadores y clientes de la actividad propuesta.

– En cuanto a la Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación, no consta justificación del cumplimiento de los artículos 15 y 26 de la Ley 6/1997, de 8 de julio de suelo rústico de las Islas Baleares.

Una vez otorgada la declaración de interés general de la actividad propuesta en el presente proyecto se procederá a la vinculación legal a esta actividad de la superficie total de la parcela. Se indica en el punto **1.2.5 NORMAS URBANÍSTICAS** el cumplimiento de los artículos 15 y 26 de la ley 6/1997, de 8 de julio de suelo rústico de las Islas Baleares.

– Igualmente destacar, a efectos de implantación de la actividad en la ubicación particular que se propone, que existen edificaciones con uso residencial y turístico muy cercanas a las instalaciones de residencia canina y felina proyectadas.

No hay más antecedentes.

1.2.2 EMPLAZAMIENTO.

Las edificaciones a reformar, demoler parcialmente y legalizar parcialmente, se ubican en el Pol. 10, Parc. 309, del Término Municipal de Santa Margarita. Se trata de la finca Sa Teulada.

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>



SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587.106R
27/09/2023



SECELL

Registrat el/127/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original conté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrònica i que no s'ha
 pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb
 les signatures originals, accediu amb el CSV a la
 Seu Electrònica.

1.2.3 DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.

La parcela sobre la que se edificará la vivienda se encuentra de suelo rústico y tiene una forma aproximadamente rectangular, con una superficie de 85.236 m2.

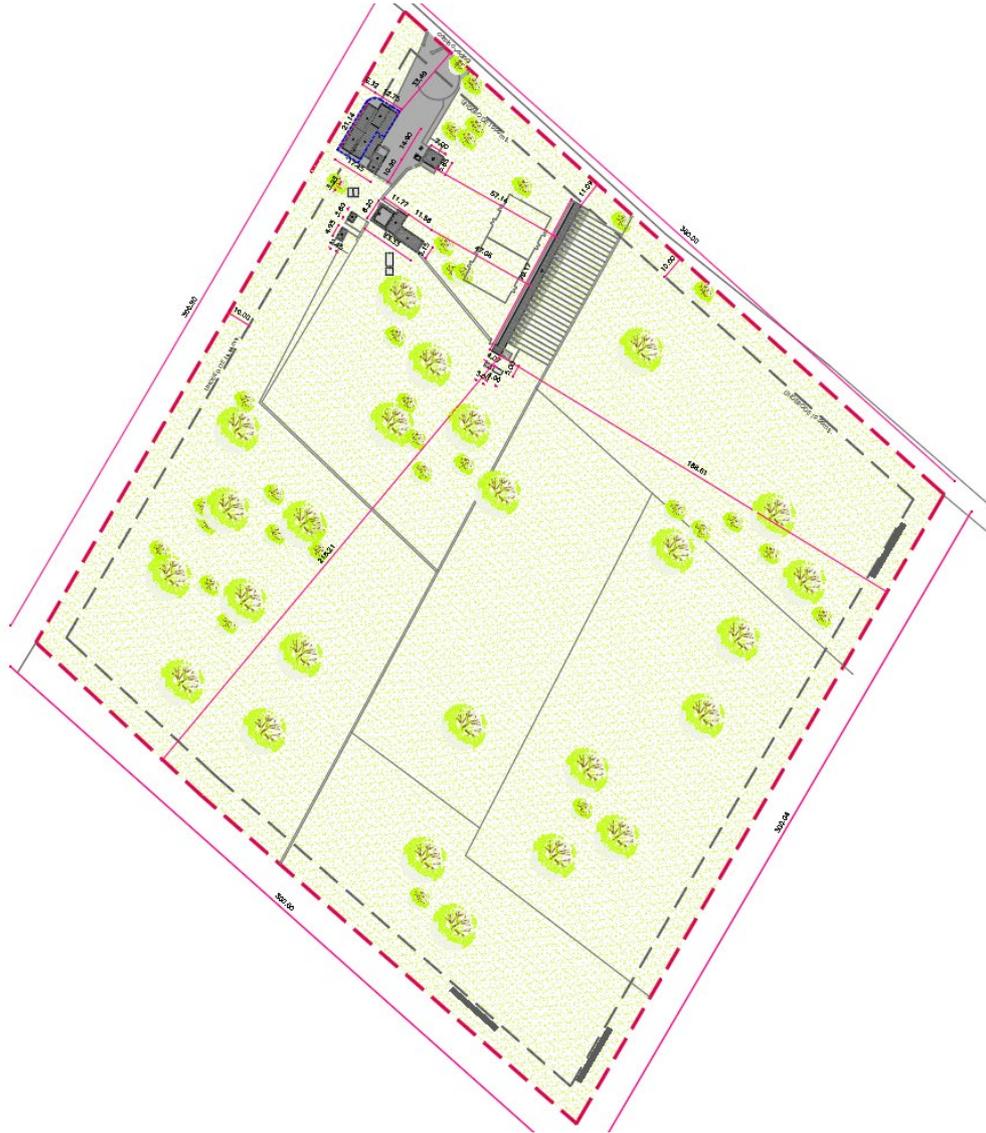
El acceso se realiza en su extremo norte por un camino vecinal asfaltado de doble sentido, presentando un frente de fachada de 300 metros.

Linda, por tanto, en su frente noreste con el camino vecinal de acceso y en el resto de sus linderos, con otras parcelas rústicas.

Actualmente, la parcela consta de varias edificaciones, las cuales, en su totalidad serán objeto del presente proyecto. Todas ellas quedan definidas en la planimetría adjunta.

El proyecto no propone actuación alguna sobre la vegetación existente en la parcela.

La topografía de la parcela es prácticamente inexistente, por lo que se considera plana.



PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG





SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587.106R
27/09/2023



SEGELL

Registret el 27/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original conté almenys una signatura realitzada fora de la Seu Electrònica i que no s'ha pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb les signatures originals, accediu amb el CSV a la Seu Electrònica.

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES CON DERRIBO PARCIAL Y LEGALIZACIÓN PARCIAL PARA SU USO COMO VIVIENDA Y RESIDENCIA CANINA Y FELINA. COPIAS MODIFICADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS. POL. 10, PARC. 309 – FINCA SA TEULADA. T.M. SANTA MARGARITA agcAr s.l.p. (ARNALDO GUAL CAPLLONCH)

1.2.4 FOTOGRAFIAS.



PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>



SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587.106R
27/09/2023



SEGELL

Registret el/11/27/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original conté almenys una signatura realitzada fora de la Seu Electrònica i que no s'ha pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb les signatures originals, accediu amb el CSV a la Seu Electrònica.

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES CON DERRIBO PARCIAL Y LEGALIZACIÓN PARCIAL PARA SU USO COMO VIVIENDA Y RESIDENCIA CANINA Y FELINA.
COPIAS MODIFICADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.
POL. 10, PARC. 309 – FINCA SA TEULADA. T.M. SANTA MARGARITA
agcAr s.l.p. (ARNALDO GUAL CAPLLONCH)



PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>



SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587.106R
27/09/2023



SEGELL

Registret el/17/27/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



*El document original curté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrónica i que no s'ha
pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb
les signatures originals, accediu amb el CSV a la
Seu Electrónica.*

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES CON DERRIBO PARCIAL Y
LEGALIZACIÓN PARCIAL PARA SU USO COMO VIVIENDA Y RESIDENCIA CANINA Y FELINA.
COPIAS MODIFICADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.
POL. 10, PARC. 309 – FINCA SA TEULADA. T.M. SANTA MARGARITA
agcAr s.l.p. (ARNALDO GUAL CAPLLONCH)



PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>



SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43065589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587.106R
27/09/2023



SEGELL

Registrat el/27/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original, corté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrónica i que no s'ha
pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb
les signatures originals, accediu amb el CSV a la
Seu Electrónica.

1.2.5 NORMAS URBANÍSTICAS.

Este proyecto cumple con el artículo 152.2 de la Ley 12/2017 de Urbanismo de las Illes Balears (BOIB núm. 160 de 29/12/2017), ya que de conformidad con el artículo 10.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, lo contemplado en este proyecto se adapta en lo básico al ambiente en el que sitúa:

- Lo proyectado no forma parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico típico o tradicional, ni se sitúa en lugar inmediato a conjunto de dichas características o de importancia destacable.
- Lo proyectado se sitúa en paisaje abierto o natural, rural o marítimo, o en las inmediaciones de carretera o camino de trayecto pintoresco, pero no en el ámbito de visuales de conjuntos urbanos de características históricas o artísticas. No obstante, su situación, masa, altura o cerramientos no afecta negativamente a su integración en el ambiente.

Las Normativas aplicables son las NN.SS. de Santa Margarita, El Plan Territorial de Mallorca y el Decreto Ley 9/2020.

La clasificación del suelo es Rústico y la calificación es Agrícola ganadera de secano, según las NN.SS. y Suelo rústico General, según el PTM.

Se cumplirá con los artículos 15 y 26 de la ley 6/1997, de 8 de julio de suelo rustico de las Islas Baleares relativos a la declaración de interés general y la vinculación a la actividad de la superficie total de la parcela.

En el cuadro anexo a la memoria urbanística quedan indicadas las características aplicables y aplicadas.

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

Si No

CONCEPTO		PLANEAMIENTO	PROYECTO
Clasificación del suelo		RÚSTICO	RÚSTICO
Calificación		SRG	SRG
Parcela	Fachada mínima	15.000 (*)	85.236 m2
	Parcela mínima	75 m	300 m
Ocupación o		2% (9/2020 – VIVIENDA) 1.704,72 m2	317,21 m2
Profundidad edificable		4% (PEM) 3409,44 m2	2.334,61 m2
Volumen (m ³ /m ²)		900 m ³ (9/2020 – VIVIENDA) 1500 m ³ (PTM – UN EDIFICIO)	781.20 m ³ <1.500 m ³
Edificabilidad (m ² /m ²)		1,5% (9/2020 – VIVIENDA) 1.278,54 m2 3% (PEM) 2.557,08 m2	278.22 m2 780.48 m2
Uso		RESIDENCIAL/OTROS	RESIDENCIAL/RESIDENCIA CANINA
Situación edificio en parcela/ Tipología		AISLADA	AISLADA
Separación linderos	Entre edificios	5 m	>5 m
	Fachada	10 m	>10 m
	Fondo	10 m	>10 m
	Derecha	10 m	6,32 m (**)
	Izquierda	10 m	>10 m
Altura	Metros	Reguladora	-
		Total	8 m
	Núm. de plantas	PB + PP	PB + PP
Índice de intensidad de uso		1 VIVIENDA	1 VIVIENDA
Observaciones: (*) ENTRE MAYO DE 1958 Y APROVACIÓN NNSS 1986: 15.000 m2. 1ª INSCRIPCIÓN DE 1/11/1966 (**) EDIFICACION ANTERIOR A 1956 LEGALMENTE IMPLANTADA.			

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG





SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587.106R
27/09/2023



SEPELL

Registret el/127/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



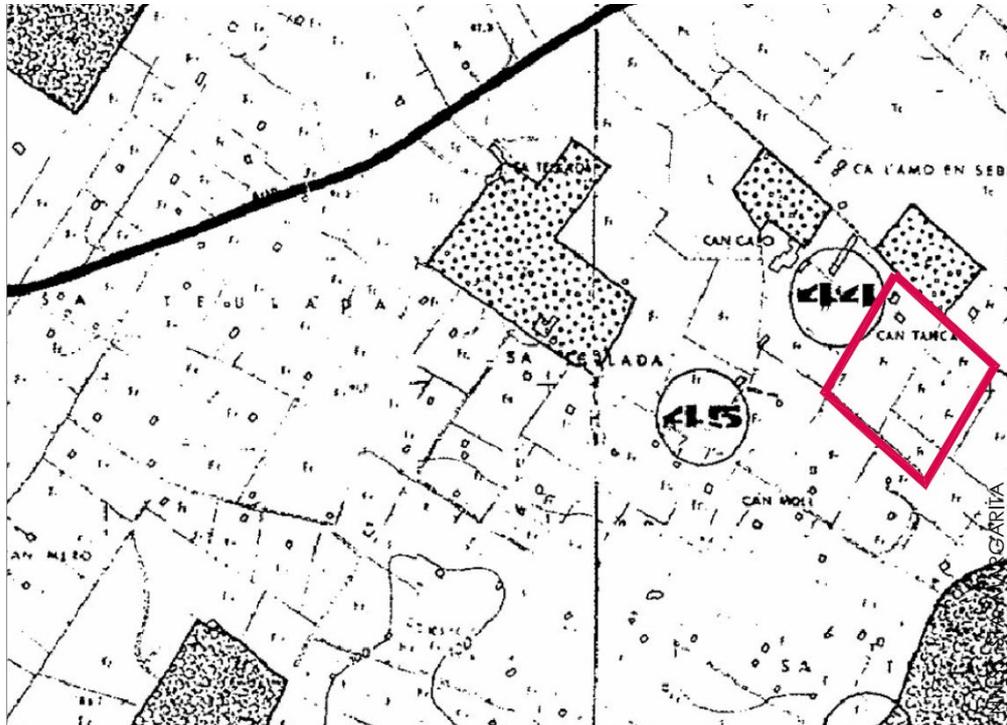
El document original, curt i almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrònica i que no s'ha
pagut validat. Si necessiteu obtenir el document amb
les signatures originals, accediu amb el CSV a la
Seu Electrònica.

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES CON DERRIBO PARCIAL Y
LEGALIZACIÓN PARCIAL PARA SU USO COMO VIVIENDA Y RESIDENCIA CANINA Y FELINA.
COPIAS MODIFICADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.
POL. 10, PARC. 309 – FINCA SA TEULADA. T.M. SANTA MARGARITA
agcAr s.l.p. (ARNALDO GUAL CAPLLONCH)

1.2.6 FOTOPLANO



1.2.7 NN.SS. DE SANTA MARGARITA



PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>



SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587.106R
27/09/2023



SEGELL

Registret el/127/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



*El document original conté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrònica i que no s'ha
pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb
les signatures originals, accediu amb el CSV a la
Seu Electrònica.*

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES CON DERRIBO PARCIAL Y
LEGALIZACIÓN PARCIAL PARA SU USO COMO VIVIENDA Y RESIDENCIA CANINA Y FELINA.
COPIAS MODIFICADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.
POL. 10, PARC. 309 – FINCA SA TEULADA. T.M. SANTA MARGARITA
agcAr s.l.p. (ARNALDO GUAL CAPLLONCH)

1.2.8 P.T.M.



1.2.9 FOTOGRAFÍA 1956



PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>



SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587.106R
27/09/2023



SEGELL

Registret el/27/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original, corté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrónica i que no s'ha
pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb
les signatures originals, accediu amb el CSV a la
Seu Electrónica.

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES CON DERRIBO PARCIAL Y
LEGALIZACIÓN PARCIAL PARA SU USO COMO VIVIENDA Y RESIDENCIA CANINA Y FELINA.
COPIAS MODIFICADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.
POL. 10, PARC. 309 – FINCA SA TEULADA. T.M. SANTA MARGARITA
agcAr s.l.p. (ARNALDO GUAL CAPLLONCH)



1.2.10 DATOS DE LAS EDIFICACIONES EN CASO DE REHABILITACIÓN, REFORMA O AMPLIACIÓN.

El presente proyecto consiste en la reforma de las edificaciones existentes en la parcela anteriormente descrita.

A continuación se describen los materiales y sistemas constructivos actuales.

Sustentación del edificio.

Cimentación.

Cimentación resuelta según de forma superficial, mediante zapatas asiladas y corridas y riostras. En cualquier caso es de destacar la bondad del terreno ya que aparentemente la estructura no se ha asentado de forma notable.

El técnico que suscribe no ha podido comprobar, por motivos obvios, el sistema de cimentación descrito.

Sistema estructural.

Estructura vertical formada por muros de carga de mares y forjados unidireccionales de hormigón. La estructura vertical está formada por pórticos de hormigón armado compuestos por jácenas y muros de carga.

Los forjados son unidireccionales con elementos prefabricados de hormigón armado.

Sistema envolvente y compartimentación

Fachadas y tabiques.

Fachadas compuestas por doble hoja hoja, con un ancho de unos 25 cm. Estas fachadas se han atarracado y pintado exteriormente.

Los tabiques son presumiblemente de bloque de marés, y de espesor variable.

Cubiertas.

La cubierta general es inclinada, construida sobre tabiquillos sobre forjado plano y rematada con teja árabe. En este momento no se ha podido comprobar su estado de conservación por no ser accesible desde su parte inferior. Tampoco se han podido comprobar su aislamiento e impermeabilización.

Sistema de acabados.

Pavimentos.

Pavimento de baldosas cerámicas y/o hormigón en todas las edificaciones.

Yesería.

Yeso en paredes interiores.

Alicatados.

Existe en algunas estancias húmedas alicatadas.

Pinturas.

Interiores de las edificaciones atarracadas en colores ocre.

Cerrajería exterior.

No existen barandillas.

Carpintería exterior.

Compuesta por carpinterías de madera.

Carpintería interior.

Las carpinterías interiores existentes son de madera.

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>



SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587.106R
27/09/2023



SEGELL

Registret el/11/27/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original corté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrónica i que no s'ha
pagut validat. Si necessiteu obtenir el document amb
les signatures originals, accediu amb el CSV a la
Seu Electrónica.

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES CON DERRIBO PARCIAL Y
LEGALIZACIÓN PARCIAL PARA SU USO COMO VIVIENDA Y RESIDENCIA CANINA Y FELINA.
COPIAS MODIFICADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.
POL. 10, PARC. 309 – FINCA SA TEULADA. T.M. SANTA MARGARITA
agcAr s.l.p. (ARNALDO GUAL CAPLLONCH)



Sistema de acondicionamiento e instalaciones.

Instalación eléctrica.

Instalación básica de electricidad, probablemente no reformada desde la fecha de construcción del edificio.

Instalación de fontanería y saneamiento.

Instalación básica de fontanería y saneamiento probablemente no reformada desde la fecha de construcción del edificio.

Infraestructuras comunes de telecomunicaciones.

No existe.

Climatización.

No se ha podido comprobar.

Domótica.

No existe.

Equipamiento.

Equipamiento baños.

Baños equipados.

Equipamiento lavadero.

Lavadero equipado.

Equipamiento cocina.

Cocina equipada.

1.3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

1.3.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO. PROGRAMA DE NECESIDADES. USOS. RELACIÓN CON EL ENTORNO.

El proyecto consiste en la reforma de una serie de edificaciones existentes, con derribo parcial y legalización parcial, para su uso como vivienda, residencia canina y felina y uso agrícola sin adscripción a la actividad de la residencia.

Existe una serie de volúmenes existentes que serán demolidos. Sus superficies y volúmenes quedarán descritos a continuación en el apartado 1.3.2 y **el proyecto de derribo quedará desarrollado junto al proyecto de ejecución.**

Las edificaciones a legalizar serán prácticamente todas las existentes tras el derribo parcial de los volúmenes descritos anteriormente a excepción de la primera crujía de la edificación principal, de dos plantas de altura. Las superficies a legalizar quedarán descritas a continuación en el apartado 1.3.2.

El proyecto define tres usos diferentes dentro de la parcela, el primero será vivienda, y el proyecto plantea una vivienda que se desarrolla en planta baja y primera, que consta de salón-comedor-cocina, tres dormitorios dobles, lavadero y dos baños, uno de ellos en-suite.

En cuanto al uso de residencia canina y felina, la actividad planteada queda definida en el proyecto de actividad que se entregará junto al presente proyecto, tratándose por tanto de una licencia integrada.

El tercer uso es agrícola sin adscripción al proyecto de actividad de la residencia canina y felina.

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>



SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587106R
27/09/2023



SEGELL

Registrat el/27/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original, corté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrónica i que no s'ha
pagut validar. Si necessiteu obtenir el document amb
les signatures originals, accediu amb el CSV a la
Seu Electrónica.

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES CON DERRIBO PARCIAL Y
LEGALIZACIÓN PARCIAL PARA SU USO COMO VIVIENDA Y RESIDENCIA CANINA Y FELINA.
COPIAS MODIFICADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.
POL. 10, PARC. 309 – FINCA SA TEULADA. T.M. SANTA MARGARITA
agcAr s.l.p. (ARNALDO GUAL CAPLLONCH)



Las características distributivas del edificio y sus unidades, superficies construidas,
parámetros referentes a habitabilidad, acotación y demás datos aparecen en la
planimetría adjunta de este proyecto.

1.3.2 DESCRIPCIÓN DE LA GEOMETRÍA, SUPERFICIES CONSTRUIDAS.

	USO ACTUAL	ACTUAL	SUPERFICIE A DEMOLER	ALTURA MEDIA	VOLUMEN	A LEGALIZAR	USO REFORMADO	COMPENSACION DE PORCHE A CERRADA	A REFORMAR	RESULTANTE	
SUP. CONSTRUIDAS AMBITO VIVIENDA											
P. BAJA	CERRADA	VIVIENDA	93.66			45.54	VIVIENDA		93.66	93.66	
SUP. CONST. ANEXO 1											
P. BAJA	CERRADA	AGRICOLA	110.32			60.15	VIVIENDA		110.32	110.32	
P. PISO	CERRADA	AGRICOLA	53.85				VIVIENDA		53.85	53.85	
SUP. CONSTRUIDAS EDIFICIO ANEXO 2											
P. BAJA	CERRADA	AGRICOLA	67.50	14.12	2.26	31.91	53.38	RESIDENCIA CANINA Y FELINA	21.40	74.78	74.78
	PORCHES	AGRICOLA	87.28	10.75	2.25	24.18	76.53	RESIDENCIA CANINA Y FELINA VIVIENDA	-21.40	14.36 40.77 (**)	14.36 40.77 (**)
SUP. CONSTRUIDAS ANEXO 3											
P. BAJA	CERRADA	AGRICOLA	160.32			160.32	RESIDENCIA CANINA Y FELINA		160.32	160.32	
SUP. CONSTRUIDAS ANEXO 4											
P. BAJA	CERRADA	AGRICOLA	12.12			12.12	AGRÍCOLA (*)			12.12	
SUP. CONSTRUIDAS ANEXO 5 (SIN INTERVENCION)											
P. BAJA	CERRADA	AGRICOLA	9.43			9.43	AGRÍCOLA (*)			9.43	
SUP. CONSTRUIDAS ANEXO 6 (A DEMOLER)											
P. BAJA	CERRADA	AGRICOLA	13.88	13.88	2.05	28.45					
SUP. CONSTRUIDAS ANEXO 7											
P. BAJA	CERRADA	AGRICOLA	40.57			40.57	RESIDENCIA CANINA Y FELINA		40.57	40.57	
SUP. CONSTRUIDAS ANEXO 8											
P. BAJA	CERRADA	AGRICOLA	231.12	6.97	1.87	18.64	222.27	RESIDENCIA CANINA Y FELINA	224.15	224.15	

	DESTINACIÓN DE USOS		
	VIVIENDA	RESIDENCIA	AGRICOLA
TOTAL SUP. CONSTRUIDAS CERRADA	257.83 m2	499.82 m2	21.55 m2

(*) USO AGRÍCOLA NO ADSCRITO A LA ACTIVIDAD DE RESIDENCIA CANINA Y FELINA
(**) SUP. PORCHE VIVIENDA 40.77 < 40.80 (20% SUP. OCUPACIÓN CERRADA)
NOTA: EL PROYECTO DE DEMOLICIÓN SE DESARROLLARA

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>



SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587106R
27/09/2023



SEGELL

Registret el/17/27/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original, corté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrónica i que no s'ha
pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb
les signatures originals, accediu amb el CSV a la
Seu Electrónica.

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES CON DERRIBO PARCIAL Y
LEGALIZACIÓN PARCIAL PARA SU USO COMO VIVIENDA Y RESIDENCIA CANINA Y FELINA.
COPIAS MODIFICADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.
POL. 10, PARC. 309 – FINCA SA TEULADA. T.M. SANTA MARGARITA
agcAr s.l.p. (ARNALDO GUAL CAPLLONCH)



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

1.4.1 NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL CTE.

Se aplica íntegramente el CTE.

1.4.2 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.

Requisitos básicos:	Según CTE		En proyecto	Prestaciones según el CTE en proyecto
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	De tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	De tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
	DB-SUA	Seguridad de utilización y accesibilidad	DB-SUA	De tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	Higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	De tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
	DB-HE	Ahorro de energía y aislamiento térmico	DB-HE	De tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.
				Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio
Funcionalidad	-	Habitabilidad	D145/1997 D20/2007	De tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.
	-	Accesibilidad	L 3/1993 D 20/2003	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.

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>



SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587.106R
27/09/2023



SEGELL

Registret el/11/27/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original, corté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrónica i que no s'ha
pagut validat. Si necessiteu obtenir el document amb
les signatures originals, accediu amb el CSV a la
Seu Electrónica.

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES CON DERRIBO PARCIAL Y
LEGALIZACIÓN PARCIAL PARA SU USO COMO VIVIENDA Y RESIDENCIA CANINA Y FELINA.
COPIAS MODIFICADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.
POL. 10, PARC. 309 – FINCA SA TEULADA. T.M. SANTA MARGARITA
agcAr s.l.p. (ARNALDO GUAL CAPLLONCH)



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.

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 3/1993 D 20/2003	No procede
	-	Acceso a los servicios	RDL1/1998 RD401/2003	No procede

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

Limitaciones

Limitaciones de uso del edificio:	El edificio solo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto. La dedicación de algunas de sus dependencias a uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de licencia nueva. Este cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.
Limitaciones de uso de las dependencias:	Las distintas dependencias solo podrán destinarse al uso previsto para ellas en el presente proyecto.
Limitación de uso de las instalaciones:	Las instalaciones sólo podrán utilizarse según las condiciones para las mismas planteadas en este proyecto, y que serán detalladas en el proyecto de ejecución.

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>



SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587.106R
27/09/2023



SEGELL

Registret el/17/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original corté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrónica i que no s'ha
pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb
les signatures originals, accediu amb el CSV a la
Seu Electrónica.

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES CON DERRIBO PARCIAL Y
LEGALIZACIÓN PARCIAL PARA SU USO COMO VIVIENDA Y RESIDENCIA CANINA Y FELINA.
COPIAS MODIFICADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.
POL. 10, PARC. 309 – FINCA SA TEULADA. T.M. SANTA MARGARITA
agcAr s.l.p. (ARNALDO GUAL CAPLLONCH)



2. MEMORIA CONSTRUCTIVA.

2.0 PREVISIONES TÉCNICAS DEL EDIFICIO.

En el proyecto de ejecución se definirán detalladamente las características técnicas de la propuesta. Para asegurar la coherencia global se determinan las siguientes especificaciones con carácter general:

2.0.1 Sustentación del edificio.

Demoliciones. Trabajos previos. Movimiento de tierras.

La primera actuación sería realizar todos aquellos trabajos de demolición puntual previstos en proyecto.

Sustentación del edificio.

En el apartado de la memoria “Sustentación del edificio (parte I)” se justifican las características del suelo y demás parámetros a considerar para el cálculo de la cimentación.

Sistema estructural.

– Cimentación: El proyecto no contempla a priori la actuación en la cimentación existente. No obstante, si durante las obras se considerara necesario, se dispondrán las medidas adecuadas de consolidación, mejora o ampliación de la cimentación existente.

– Estructura portante: El proyecto contempla únicamente la consolidación de la estructura portante existente, formada por muros de carga. No obstante, si durante las obras se considerara necesario, se dispondrán las medidas adecuadas de consolidación, mejora o ampliación de la estructura existente

– Cubierta: Las cubiertas se resolverán mediante un sistema aligerado de viguetas tablón de madera de dimensiones 10x20cm y vigas de cumbrera de hormigón armado según planos de estructura. En el perímetro se dispondrán también zunchos de hormigón armado según planos de estructura. El hormigón utilizado será HA-25/B/20/I N/mm² y el acero B-500-S.

2.0.2 Sistema envolvente.

Se define la envolvente edificatoria como todos los cerramientos del edificio.

Asimismo, la envolvente térmica se compone de los cerramientos del edificio que separan los recintos habitables del ambiente exterior y las particiones interiores que separan los recintos habitables de los no habitables que a su vez estén en contacto con el ambiente exterior.

– Fachadas: El cerramiento exterior tipo de toda la vivienda será el existente, formado por bloque de marés, al que se trasdosará con doble placa de cartón-yeso y estructura de acero galvanizado con aislamiento de lana de roca.

Los tabiques se realizarán mediante pladur con estructura simple y doble (según el caso), hidrófugos en zonas húmedas y acabados mediante enlucido de yeso fino.

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>



SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587.106R
27/09/2023



SEGELL

Registret el/27/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original corté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrónica i que no s'ha
pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb
les signatures originals, accediu amb el CSV a la
Seu Electrónica.

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES CON DERRIBO PARCIAL Y
LEGALIZACIÓN PARCIAL PARA SU USO COMO VIVIENDA Y RESIDENCIA CANINA Y FELINA.
COPIAS MODIFICADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.
POL. 10, PARC. 309 – FINCA SA TEULADA. T.M. SANTA MARGARITA
agcAr s.l.p. (ARNALDO GUAL CAPLLONCH)



Los parámetros técnicos condicionantes a la hora de la elección del sistema de fachada han sido el cumplimiento de la normativa acústica DB-HR Protección frente al Ruido y la limitación de la demanda energética CTE-DB-HE-1.

- Medianeras: No existen medianeras en el presente proyecto al tratarse de una vivienda aislada.
- Carpinterías exteriores: En general, las carpinterías exteriores y las persianas serán de madera.

En general, vidrio climalit con una hoja laminar con butiral transparente y filtro solar (4+4)+12+(3+3).

La puerta de acceso a la vivienda serán de una hoja blindada normalizada, incluso precerco, cerco y tapajuntas de madera maciza, bisagras de seguridad largas, cerradura de seguridad de tres puntos, canto largo, tirador labrado y mirilla gran angular.

- Cerrajería: En general, herrajes de seguridad de aluminio anodizado acabado rallado.

2.0.3 Sistema de compartimentación.

Se definen en este apartado los elementos de cerramiento y particiones interiores. Los elementos seleccionados cumplen con las prescripciones del Código Técnico de la Edificación, cuya justificación se desarrolla en la memoria de proyecto de ejecución en los apartados específicos de cada Documento Básico.

Se entiende por partición interior, conforme al Apéndice A de Terminología del Documento Básico HE1, el elemento constructivo del edificio que divide su interior en recintos independientes. Pueden ser verticales u horizontales. Se describirán también en este apartado aquellos elementos de la carpintería que forman parte de las particiones interiores (carpintería interior).

- Paredes separadoras de recintos independientes: Las particiones se realizarán mediante tabique autoportante de panel de cartón-yeso de 15mm con estructura simple y doble (según el caso), hidrófugos en zonas húmedas y acabados mediante enlucido de yeso fino.
- Carpintería interior: En general, Puertas interiores huecas con recercado perimetral en madera maciza y acabado lacado blanco y pomos metálicos. Armarios empotrados en prelacado blanco y puertas lisas en los dormitorios principales (formato y medidas según tipología).

2.0.4 Sistema de acabados.

Relación y descripción de los acabados empleados en el edificio, así como los parámetros que determinan las previsiones técnicas y que influyen en la elección de los mismos.

- Revestimientos exteriores verticales: La fachada será rematada con aterracado o mampostería existente.

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>



SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587106R
27/09/2023



SEGELL

Registret el 27/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original corté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrónica i que no s'ha
pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb
les signatures originals, accediu amb el CSV a la
Seu Electrónica.

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES CON DERRIBO PARCIAL Y
LEGALIZACIÓN PARCIAL PARA SU USO COMO VIVIENDA Y RESIDENCIA CANINA Y FELINA.
COPIAS MODIFICADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.
POL. 10, PARC. 309 – FINCA SA TEULADA. T.M. SANTA MARGARITA
agcAr s.l.p. (ARNALDO GUAL CAPLLONCH)



- Revestimientos exteriores horizontales: En terrazas, se colocará gres extrusionado antideslizante.
- Revestimientos interiores verticales: En general, guarnecido y enlucido maestreado con pasta de perlita y pintura plástica lisa antimoho. En los baños, se combinarán paños pintados con paños en los se dispondrá un alicatado cerámico.

En general, rodapié de 7 cm de altura de madera lacada enrasado al paramento y en la cara interior de la fachada.

- Revestimientos interiores horizontales: En general, sobre falsos techos de panel de cartón-yeso, pintura plástica lisa color blanco (sobre placas hidrófugas en zonas húmedas), registro mediante piezas especiales de perfilera oculta.

- Peldañeado de escaleras: Peldañeado revestido mediante baldosa de gres porcelánico.

- Solados: Acabado interior de vivienda mediante baldosa de gres porcelánico de dimensiones a determinar por D.F siempre consensuado con la propiedad. En cuanto a pavimentos exteriores, se colocará gres extrusionado antideslizante en terrazas y azoteas.

2.0.5 Sistema de acondicionamiento ambiental.

Se proyecta la utilización, para todos los elementos constructivos empleados posibles, de materiales respetuosos con el medio ambiente, con los baremos de calidad y especificaciones que indiquen su composición y procedencia. Acero, hormigón, madera y vidrios forman los materiales básicos para la utilización en todos los componentes constructivos proyectados.

El edificio se dotará de la infraestructura necesaria en materia de abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro eléctrico, climatización, voz y datos, telefonía, seguridad, y telecomunicaciones, que se describen a continuación.

Abastecimiento.

Ejecución de la red de suministro de agua para la dotación necesaria de cocina, lavadero, y baño en planta baja y un baño en planta piso. El cálculo de la instalación de suministro de agua se desarrolla pormenorizadamente en su correspondiente apartado de Cumplimiento del Código Técnico (DB HS-4) de la presente memoria. Las conducciones serán de PVC homologadas.

Saneamiento.

El saneamiento se realizará con piezas de PVC homologadas y se dimensionará según lo establecido en el proyecto de ejecución. Se instalará fosa séptica de 3 compartimentos homologada.

El cálculo de la instalación de evacuación de aguas se desarrollará pormenorizadamente en su correspondiente apartado de Cumplimiento del Código Técnico (DB HS-5) de la memoria del proyecto de ejecución.

Electricidad-iluminación.

Instalación de acuerdo con las necesidades demandadas por el edificio. Se dimensionará garantizando el menor coste en su mantenimiento posterior y la mejor utilización y funcionamiento del uso residencial. Se trata de una vivienda de electrificación elevada. Los mecanismos serán de primera calidad.

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>



SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587.106R
27/09/2023



SEGELL

Registret el/27/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original corté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrónica i que no s'ha
pagut validat. Si necessiteu obtenir el document amb
les signatures originals, accediu amb el CSV a la
Seu Electrónica.

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES CON DERRIBO PARCIAL Y
LEGALIZACIÓN PARCIAL PARA SU USO COMO VIVIENDA Y RESIDENCIA CANINA Y FELINA.
COPIAS MODIFICADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.
POL. 10, PARC. 309 – FINCA SA TEULADA. T.M. SANTA MARGARITA
agcAr s.l.p. (ARNALDO GUAL CAPLLONCH)



Los niveles lumínicos y la calidad de la luz serán los adecuados al uso residencial, aprovechándose en lo posible la iluminación natural del edificio. La iluminación artificial será regulable y versátil, capaz de adaptarse a los niveles de iluminación requeridos en cada espacio.

Infraestructuras comunes de telecomunicaciones.

Al tratarse de una vivienda unifamiliar no es necesaria la redacción de proyecto de telecomunicaciones.

Ventilación. Climatización.

La instalación que se proyecta consiste en proporcionar condiciones de confort en cada una de las estancias de la vivienda, manteniendo en todo momento el nivel de ventilación reglamentario.

Instalación de climatización:

Instalación completa de aire acondicionado con bomba de calor invierno y verano. La ubicación de las máquinas de aire acondicionado está debidamente señalada en la planimetría del proyecto.

Instalación de ventilación:

Para garantizar los niveles de ventilación exigidos por “IT 1.1.4.2. Exigencia de calidad del aire interior”, se propone la instalación de un extractor, que una vez filtrado, introduce el aire exterior, en el retorno de cada unidad interior

2.0.6 Equipamiento.

Equipamiento baños.

Los baños se entregarán completamente montados y estarán compuestos por sanitarios y grifería de marcas de primer nivel.

Equipamiento lavadero.

El lavadero se entregará instalado con pica y preinstalación para lavadora.

Equipamiento cocina.

La cocina se entregará montada.

Los sistemas constructivos aquí descritos se servirán de materiales y soluciones constructivas que cumplirán con los diferentes DB del CTE, y a tal efecto, en el proyecto de ejecución se adjuntarán detalles que determinen cómo ejecutar las diferentes partidas constructivas que componen el edificio.

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>



SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587.106R
27/09/2023



SEGELL

Registret el/11/27/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



*El document original conté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrònica i que no s'ha
pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb
les signatures originals, accediu amb el CSV a la
Seu Electrònica.*

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES CON DERRIBO PARCIAL Y
LEGALIZACIÓN PARCIAL PARA SU USO COMO VIVIENDA Y RESIDENCIA CANINA Y FELINA.
COPIAS MODIFICADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.
POL. 10, PARC. 309 – FINCA SA TEULADA. T.M. SANTA MARGARITA
agcAr s.l.p. (ARNALDO GUAL CAPLLONCH)



2.1 SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO (PARTE I).

Dado que las conclusiones del estudio geotécnico pueden afectar al proyecto en cuanto a la concepción estructural del edificio, tipo y cota de cimentación, se determinan en esta fase inicial de proyecto, en la que la estructura no está completamente dimensionada, los siguientes datos:

2.1.1 Características del terreno.

Las características del terreno que se citan a continuación tienen su base en un examen visual del terreno de excavaciones realizadas en el entorno.

Composición del terreno a nivel de cimentación: Calcarenitas bioclásticas.

2.1.2 Programa de reconocimiento del terreno.

Tipo de construcción: C-1

Grupo de terreno: T-1

2.1.3 Calculo del resto de la estructura.

El resto de bases de cálculo empleadas para el cálculo de la estructura serán descritas, a la vista del CTE, en el proyecto de ejecución.

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>



SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587.106R
27/09/2023



SEGELL

Registret el/17/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original, corté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrónica i que no s'ha
pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb
les signatures originals, accediu amb el CSV a la
Seu Electrónica.

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES CON DERRIBO PARCIAL Y
LEGALIZACIÓN PARCIAL PARA SU USO COMO VIVIENDA Y RESIDENCIA CANINA Y FELINA
COPIAS MODIFICADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.
POL. 10, PARC. 309 – FINCA SA TEULADA. T.M. SANTA MARGARITA
agcAr s.l.p. (ARNALDO GUAL CAPLLONCH)



3. CUMPLIMIENTO DEL CTE Y OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES.

3.1 CUMPLIMIENTO DEL CTE

OPCIÓN CTE.

Se aplica íntegramente el CTE.

El cumplimiento del CTE en las edificaciones cuyo uso será de residencia canina y felina quedará justificado en el proyecto de actividad que acompaña el presente proyecto. El cumplimiento del CTE se justifica, a continuación, únicamente de la edificación destinada a vivienda.

3.1.1 DB SI SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO.

REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. (BOE núm. 74, martes 28 marzo 2006)

Artículo 11. Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio (SI).

1. 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*.
2. 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.
3. 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.

11.1 Exigencia básica SI 1: Propagación interior: se limitará el *riesgo* de propagación del incendio por el interior del *edificio*.

11.2 Exigencia básica SI 2: Propagación exterior: se limitará el *riesgo* de propagación del incendio por el exterior, tanto en el *edificio* considerado como a otros *edificios*.

11.3 Exigencia básica SI 3: Evacuación de ocupantes: el *edificio* dispondrá de los medios de evacuación adecuados para que los ocupantes puedan abandonarlo o alcanzar un lugar seguro dentro del mismo en condiciones de seguridad.

11.4 Exigencia básica SI 4: Instalaciones de protección contra incendios: el *edificio* dispondrá de los equipos e instalaciones adecuados para hacer posible la detección, el control y la extinción del incendio, así como la transmisión de la alarma a los ocupantes.

11.5 Exigencia básica SI 5: Intervención de bomberos: se facilitará la intervención de los equipos de rescate y de extinción de incendios.

11.6 Exigencia básica SI 6: Resistencia al fuego de la estructura: la estructura portante mantendrá su *resistencia al fuego* durante el tiempo necesario para que puedan cumplirse las anteriores exigencias básicas

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>



SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF-43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587.106R
27/09/2023



SEGELL

Registret el/17/27/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original conté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrònica i que no s'ha
pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb
les signatures originals, accediu amb el CSV a la
Seu Electrònica.

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES CON DERRIBO PARCIAL Y LEGALIZACIÓN PARCIAL PARA SU USO COMO VIVIENDA Y RESIDENCIA CANINA Y FELINA
COPIAS MODIFICADAS PARA LA SUBSANADA DE DEFICIENCIAS.
POL. 10, PARC. 309 – FINCA SA TEULADA. T.M. SANTA MARGARITA
agcAr s.l.p. (ARNALDO GUAL CAPLLONCH)



SI.0 Tipo de proyecto y ámbito de aplicación del documento básico

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

Tipo de proyecto ⁽¹⁾	Tipo de obras previstas ⁽²⁾	Alcance de las obras ⁽³⁾	Cambio de uso ⁽⁴⁾
Proyecto de obra			

Básico	Reforma	No procede	No

⁽¹⁾ Proyecto de obra; proyecto de cambio de uso; proyecto de acondicionamiento; proyecto de instalaciones; proyecto de apertura...

⁽²⁾ Proyecto de obra nueva; proyecto de reforma; proyecto de rehabilitación; proyecto de consolidación o refuerzo estructural; proyecto de legalización...

⁽³⁾ Reforma total; reforma parcial; rehabilitación integral...

⁽⁴⁾ Indíquese si se trata de una reforma que prevea un cambio de uso o no.

Los establecimientos y zonas de uso industrial a los que les sea de aplicación el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (RD. 2267/2004, de 3 de diciembre) cumplen las exigencias básicas mediante su aplicación.

Deben tenerse en cuenta las exigencias de aplicación del Documento Básico CTE-SI que prescribe el apartado III (Criterios generales de aplicación) para las reformas y cambios de uso.

SI.1 SECCIÓN SI 1: Propagación interior

Compartimentación en sectores de incendio

Los edificios y establecimientos estarán compartimentados en sectores de incendios en las condiciones que se establecen en la tabla 1.1 de esta Sección, mediante elementos cuya resistencia al fuego satisfaga las condiciones que se establecen en la tabla 1.2 de esta Sección.

A los efectos del cómputo de la superficie de un sector de incendio, se considera que los locales de riesgo especial y las escaleras y pasillos protegidos contenidos en dicho sector no forman parte del mismo.

Toda zona cuyo uso previsto sea diferente y subsidiario del principal del edificio o del establecimiento en el que esté integrada debe constituir un sector de incendio diferente cuando supere los límites que establece la tabla 1.1.

Sector	Superficie construida (m ²)		Uso previsto ⁽¹⁾	Resistencia al fuego del elemento compartimentador ⁽²⁾ ⁽³⁾	
	Norma	Proyecto		Norma	Proyecto
Sector único. Vivienda	2.500	197,68	Residencial Vivienda	EI-60	EI-60

⁽¹⁾ Según se consideran en el Anejo SI-A (Terminología) del Documento Básico CTE-SI. Para los usos no contemplados en este Documento Básico, debe procederse por asimilación en función de la densidad de ocupación, movilidad de los usuarios, etc.

⁽²⁾ Los valores mínimos están establecidos en la Tabla 1.2 de esta Sección.

⁽³⁾ Los techos deben tener una característica REI, al tratarse de elementos portantes y compartimentadores de incendio.

Ascensores

Ascensor	Número de sectores que atraviesa	Resistencia al fuego de la caja ⁽¹⁾		Vestíbulo de independencia		Puerta	
		Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
No hay							

⁽¹⁾ Las condiciones de resistencia al fuego de la caja del ascensor dependen de si delimitan sectores de incendio y están contenidos o no en recintos de escaleras protegidas, tal como establece el apartado 1.4 de esta Sección.

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>

Pàg. 22 de 43



ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587.106R
27/09/2023



SECELL
Registret el/27/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original, curté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrónica i que no s'ha
pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb
les signatures originals, accediu amb el CSV a la
Seu Electrónica.

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES CON DERRIBO PARCIAL Y
LEGALIZACIÓN PARCIAL PARA SU USO COMO VIVIENDA Y RESIDENCIA CANINA Y FELINA
COPIAS MODIFICADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.
POL. 10, PARC. 309 – FINCA SA TEULADA. T.M. SANTA MARGARITA
agcAr s.l.p. (ARNALDO GUAL CAPLLONCH)



Locales de riesgo especial

Los locales y zonas de riesgo especial se clasifican conforme a tres grados de riesgo (alto, medio y bajo) según los criterios que se establecen en la tabla 2.1 de esta Sección, cumpliendo las condiciones que se establecen en la tabla 2.2 de esta Sección.

Local o zona	Superficie construida (m ²)		Nivel de riesgo (1)	Vestíbulo de independencia (2)		Resistencia al fuego del elemento compartimentador (y sus puertas) (3)	
	Norma	Proyecto		Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
Cont. eléctricos	-	0,80	Bajo	No	No	EI-90 (EI ₂ 45-C5)	EI-90 (EI ₂ 45-C5)

- (1) Según criterios establecidos en la Tabla 2.1 de esta Sección.
- (2) La necesidad de vestíbulo de independencia está en función del nivel de riesgo del local o zona, conforme exige la Tabla 2.2 de esta Sección.
- (3) Los valores mínimos están establecidos en la Tabla 2.2 de esta Sección.

Reacción al fuego de elementos constructivos, decorativos y de mobiliario

Los elementos constructivos deben cumplir las condiciones de reacción al fuego que se establecen en la tabla 4.1 de esta Sección.

Situación del elemento	Revestimiento			
	De techos y paredes		De suelos	
	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
Zonas comunes del edificio	C-s2,d0	No hay	E _{FL}	No hay
Aparcamiento	A2-s1,d0	No hay	A2 _{FL} -s1	No hay
Escaleras protegidas	B-s1,d0	No hay	C _{FL} -s1	No hay
Recintos de riesgo especial	B-s1,d0	B-s1,d0	B _{FL} -s1	B _{FL} -s1

SI.2 SECCIÓN SI 2: Propagación exterior

Distancia entre huecos

Se limita en esta Sección la distancia mínima entre huecos entre dos edificios, los pertenecientes a dos sectores de incendio del mismo edificio, entre una zona de riesgo especial alto y otras zonas, o hacia una escalera o pasillo protegido desde otras zonas. El paño de fachada o de cubierta que separa ambos huecos deberá ser como mínimo EI-60.

Fachadas					Cubiertas	
Distancia horizontal (m) (1)			Distancia vertical (m)		Distancia (m)	
Ángulo entre planos	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
180º	0.50 m	>0.50 m	1 m – alero	cumple		-

- (1) La distancia horizontal entre huecos depende del ángulo α que forman los planos exteriores de las fachadas: Para valores intermedios del ángulo α , la distancia d puede obtenerse por interpolación

α	0º (fachadas paralelas enfrentadas)	45º	60º	90º	135º	180º
d (m)	3,00	2,75	2,50	2,00	1,25	0,50

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>



SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587.106R
27/09/2023



SEGELL

Registret el/27/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original, corté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrónica i que no s'ha
pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb
les signatures originals, accediu amb el CSV a la
Seu Electrónica.

SI.3 SECCIÓN SI 3: Evacuación de ocupantes

Cálculo de ocupación, número de salidas, longitud de recorridos de evacuación y dimensionado de los medios de evacuación

- En los establecimientos de Uso Comercial o de Pública Concurrencia de cualquier superficie y los de uso Docente, Residencial Público o Administrativo cuya superficie construida sea mayor que 1.500 m² contenidos en edificios cuyo uso previsto principal sea distinto del suyo, las salidas de uso habitual y los recorridos de evacuación hasta el espacio exterior seguro estarán situados en elementos independientes de las zonas comunes del edificio y compartimentados respecto de éste de igual forma que deba estarlo el establecimiento en cuestión; no obstante dichos elementos podrán servir como salida de emergencia de otras zonas del edificio. Sus salidas de emergencia podrán comunicar con un elemento común de evacuación del edificio a través de un vestíbulo de independencia, siempre que dicho elemento de evacuación esté dimensionado teniendo en cuenta dicha circunstancia.
- Como excepción al punto anterior, los establecimientos de uso Pública Concurrencia cuya superficie construida total no exceda de 500 m² y estén integrados en centros comerciales podrán tener salidas de uso habitual o salidas de emergencia a las zonas comunes de circulación del centro. Cuando su superficie sea mayor que la indicada, al menos las salidas de emergencia serán independientes respecto de dichas zonas comunes.
- El cálculo de la anchura de las salidas de recinto, de planta o de edificio se realizará, según se establece el apartado 4 de esta Sección, teniendo en cuenta la inutilización de una de las salidas, cuando haya más de una, bajo la hipótesis más desfavorable y la asignación de ocupantes a la salida más próxima.
- Para el cálculo de la capacidad de evacuación de escaleras, cuando existan varias, no es necesario suponer inutilizada en su totalidad alguna de las escaleras protegidas existentes. En cambio, cuando existan varias escaleras no protegidas, debe considerarse inutilizada en su totalidad alguna de ellas, bajo la hipótesis más desfavorable.

Recinto, planta, sector	Uso previsto (1)	Superficie útil (m ²)	Densidad ocupación (2) (m ² /pers.)	Ocupación (pers.)	Número de salidas (3)		Recorridos de evacuación (3) (4) (m)		Anchura de salidas (5) (m)	
					Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.

vivienda	viv.	251,48	20	13	1	1	25	<25	1,00	1,00
----------	------	--------	----	----	---	---	----	-----	------	------

- Según se consideran en el Anejo SI-A (Terminología) del Documento Básico CTE-SI. Para los usos previstos no contemplados en este Documento Básico, debe procederse por asimilación en función de la densidad de ocupación, movilidad de los usuarios, etc.
- Los valores de ocupación de los recintos o zonas de un edificio, según su actividad, están indicados en la Tabla 2.1 de esta Sección.
- El número mínimo de salidas que debe haber en cada caso y la longitud máxima de los recorridos hasta ellas están indicados en la Tabla 3.1 de esta Sección.
- La longitud de los recorridos de evacuación que se indican en la Tabla 3.1 de esta Sección se pueden aumentar un 25% cuando se trate de sectores de incendio protegidos con una instalación automática de extinción.
- El dimensionado de los elementos de evacuación debe realizarse conforme a lo que se indica en la Tabla 4.1 de esta Sección.

Protección de las escaleras

Las condiciones de protección de las escaleras se establecen en la Tabla 5.1 de esta Sección.

- Las escaleras protegidas deben cumplir además las condiciones de ventilación que se contienen en la definición del término que obra en el Anejo SI-A (Terminología) del Documento Básico CTE-SI.
- Las escaleras especialmente protegidas deben cumplir además las condiciones de ventilación que se contienen en la definición del término que obra en el Anejo SI-A (Terminología) del Documento Básico CTE-SI.
- Las escaleras que sirvan a diversos usos previstos cumplirán en todas las plantas las condiciones más restrictivas de las correspondientes a cada uno de ellos.

Escalera	Sentido de evacuación (asc./desc.)	Altura de evacuación (m)	Protección (1)		Vestíbulo de independencia (2)		Anchura (3) (m)		Ventilación			
			Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Natural (m ²)		Forzada	
									Norma	Proy.	Norma	Proy.

Viv	No hay.	-	NP	NP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-----	---------	---	----	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---

- Las escaleras serán protegidas o especialmente protegidas, según el sentido y la altura de evacuación y usos a los que sirvan, según establece la Tabla 5.1 de esta Sección:
No protegida (NO PROCEDE); Protegida (P); Especialmente protegida (EP).
- Se justificará en la memoria la necesidad o no de vestíbulo de independencia en los casos de las escaleras especialmente protegidas.
- El dimensionado de las escaleras de evacuación debe realizarse conforme a lo que se indica en la Tabla 4.1 de esta Sección. Como orientación de la capacidad de evacuación de las escaleras en función de su anchura, puede utilizarse la Tabla 4.2 de esta Sección (a justificar en memoria).

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>



SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587.106R
27/09/2023

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES CON DERRIBO PARCIAL Y LEGALIZACIÓN PARCIAL PARA SU USO COMO VIVIENDA Y RESIDENCIA CANINA Y FELINA
COPIAS MODIFICADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.
POL. 10, PARC. 309 – FINCA SA TEULADA. T.M. SANTA MARGARITA
agcAr s.l.p. (ARNALDO GUAL CAPLLONCH)



Vestíbulos de independencia

Los vestíbulos de independencia cumplirán las condiciones que se contienen en la definición del término que obra en el Anejo SI-A (Terminología) del Documento Básico CTE-SI.

Las condiciones de ventilación de los vestíbulos de independencia de escaleras especialmente protegidas son las mismas que para dichas escaleras.

Vestíbulo de independencia (1)	Recintos que acceden al mismo	Resistencia al fuego del vestíbulo		Ventilación				Puertas de acceso		Distancia entre puertas (m)	
				Natural (m ²)		Forzada					
				Norma	Proy.	Norm	Proy.	Norm	Proy.	Norma	Proy.
No hay											

(1) Señálese el sector o escalera al que sirve.

SI.4: SECCIÓN SI 4: Dotación de instalaciones de protección contra incendios

- La exigencia de disponer de instalaciones de detección, control y extinción del incendio viene recogida en la Tabla 1.1 de esta Sección en función del uso previsto, superficies, niveles de riesgo, etc.
- Aquellas zonas cuyo uso previsto sea diferente y subsidiario del principal del edificio o del establecimiento en el que deban estar integradas y que deban constituir un sector de incendio diferente, deben disponer de la dotación de instalaciones que se indica para el uso previsto de la zona.
- El diseño, la ejecución, la puesta en funcionamiento y el mantenimiento de las instalaciones, así como sus materiales, sus componentes y sus equipos, cumplirán lo establecido, tanto en el apartado 3.1. de la Norma, como en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios (RD. 1942/1993, de 5 de noviembre) y disposiciones complementarias, y demás reglamentación específica que le sea de aplicación.

Recinto, planta, sector	Extintores portátiles		Columna seca		B.I.E.		Detección y alarma		Instalación de alarma		Rociadores automáticos de agua	
	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
En caso de precisar otro tipo de instalaciones de protección (p.ej. ventilación forzada de garaje, extracción de humos de cocinas industriales, sistema automático de extinción, ascensor de emergencia, hidrantes exteriores etc.), consígnese en las siguientes casillas el sector y la instalación que se prevé:												

SI.5: SECCIÓN SI 5: Intervención de los bomberos

Aproximación a los edificios

Los viales de aproximación a los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado 1.2 de esta Sección, deben cumplir las condiciones que se establecen en el apartado 1.1 de esta Sección.

Anchura mínima libre (m)	Altura mínima libre o gálibo (m)	Capacidad portante del vial (kN/m ²)	Tramos curvos								
			Radio interior (m)		Radio exterior (m)		Anchura libre de circulación (m)				
Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
3,50	cumple	4,50	cumple	20	cumple	5,30	No procede	12,50	No procede	7,20	No procede

Entorno de los edificios

- Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 metros deben disponer de un espacio de maniobra a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos principales que cumpla las condiciones que establece el apartado 1.2 de esta Sección.
- El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos. De igual forma, donde se prevea el acceso a una fachada con escaleras o plataformas hidráulicas, se evitarán elementos tales como cables eléctricos aéreos o ramas de árboles que puedan interferir con las escaleras, etc.
- En el caso de que el edificio esté equipado con columna seca debe haber acceso para un equipo de bombeo a menos de 18 m de cada punto de conexión a ella, debiendo ser visible el punto de conexión desde el camión de bombeo.

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG



El document original, conté almenys una signatura realitzada fora de la Seu Electrònica i que no s'ha pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb les signatures originals, accediu amb el CSV a la Seu Electrònica.



SEGELL
Registret el //27/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimmallorca.net/>



SIGNAT PER
ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 4306589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587.106R
27/09/2023



SECELL
Registret el/27/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original, corté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrónica i que no s'ha
pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb
les signatures originals, accediu amb el CSV a la
Seu Electrónica.

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES CON DERRIBO PARCIAL Y
LEGALIZACIÓN PARCIAL PARA SU USO COMO VIVIENDA Y RESIDENCIA CANINA Y FELINA
COPIAS MODIFICADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.
POL. 10, PARC. 309 – FINCA SA TEULADA. T.M. SANTA MARGARITA
agcAr s.l.p. (ARNALDO GUAL CAPLLONCH)



Anchura mínima libre (m)		Altura libre (m) ⁽¹⁾		Separación máxima del vehículo (m) ⁽²⁾		Distancia máxima (m) ⁽³⁾		Pendiente máxima (%)		Resistencia al punzonamiento del suelo	
Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
5,00	cumple	H edif	cumple		-	30,00	cumple	10	cumple		-

⁽¹⁾ La altura libre normativa es la del edificio.

⁽²⁾ La separación máxima del vehículo al edificio desde el plano de la fachada hasta el eje de la vía se establece en función de la siguiente tabla:

edificios de hasta 15 m de altura de evacuación	23 m
edificios de más de 15 m y hasta 20 m de altura de evacuación	18 m
edificios de más de 20 m de altura de evacuación	10 m

⁽³⁾ Distancia máxima hasta cualquier acceso principal del edificio.

Accesibilidad por fachadas

- Las fachadas a las que se hace referencia en el apartado 1.2 de esta Sección deben disponer de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal del servicio de extinción de incendios. Las condiciones que deben cumplir dichos huecos están establecidas en el apartado 2 de esta Sección.
- Los aparcamientos robotizados dispondrán, en cada sector de incendios en que estén compartimentados, de una vía compartimentada con elementos EI-120 y puertas EI 60-C5 que permita el acceso de los bomberos hasta cada nivel existente, así como sistema de extracción mecánica de humos.

Altura máxima del alféizar (m)	Dimensión mínima horizontal del hueco (m)	Dimensión mínima vertical del hueco (m)	Distancia máxima entre huecos consecutivos (m)				
Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.	Norma	Proy.
1,20	<1,20	0,80	>0.80	1,20	>1.20	25,00	<25

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

La resistencia al fuego de un elemento estructural principal del edificio (incluidos forjados, vigas, soportes y tramos de escaleras que sean recorrido de evacuación, salvo que sean escaleras protegidas), es suficiente si:

- alcanza la clase indicada en la Tabla 3.1 de esta Sección, que representa el tiempo en minutos de resistencia ante la acción representada por la curva normalizada tiempo temperatura (en la Tabla 3.2 de esta Sección si está en un sector de riesgo especial) en función del uso del sector de incendio y de la altura de evacuación del edificio;
- soporta dicha acción durante un tiempo equivalente de exposición al fuego indicado en el Anejo B.

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	Residenc. Vivienda	Hormigón	Hormigón	Hormigón	R-90	R-90

⁽¹⁾ Debe definirse el material estructural empleado en cada uno de los elementos estructurales principales (soportes, vigas, forjados, losas, tirantes, etc.)

⁽²⁾ La resistencia al fuego de un elemento puede establecerse de alguna de las formas siguientes:

- comprobando las dimensiones de su sección transversal obteniendo su resistencia por los métodos simplificados de cálculo con datos en los anejos B a F, aproximados para la mayoría de las situaciones habituales;
- adoptando otros modelos de incendio para representar la evolución de la temperatura durante el incendio;
- mediante la realización de los ensayos que establece el R.D. 312/2005, de 18 de marzo.

Deberá justificarse en la memoria el método empleado y el valor obtenido.

Los elementos metálicos de la estructura se ignifugarán adecuadamente.

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>

Pàg. 26 de 43



SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587106R
27/09/2023



SEGELL

Registret el/17/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original corté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrónica i que no s'ha
pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb
les signatures originals, accediu amb el CSV a la
Seu Electrónica.

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES CON DERRIBO PARCIAL Y LEGALIZACIÓN PARCIAL PARA SU USO COMO VIVIENDA Y RESIDENCIA CANINA Y FELINA COPIAS MODIFICADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.
POL. 10, PARC. 309 – FINCA SA TEULADA. T.M. SANTA MARGARITA
agcAr s.l.p. (ARNALDO GUAL CAPLLONCH)



3.1.2 DB HE4 CONTRIBUCIÓN SOLAR MÍNIMA DE ACS (PARTE I).

El proyecto básico no requiere de la justificación técnica del cumplimiento de este DB. Dicha justificación se realizará en el proyecto de ejecución. Sin embargo, y por su importancia formal en la definición del edificio, en los planos adjuntos queda grafiada la zona que se destinará a la instalación de placas solares que contribuyan a la obtención de ACS. Quedarán situadas entre la edificación principal y el anexo 3, según aparece en el plano B1.

3.1.3 DB SUA SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD (PARTE I).

El presente proyecto se adapta a este DB.
En la redacción del proyecto y en su materialización en obra se atenderá a todas las normas incluidas en el DB.
En los planos adjuntos se definen geoméricamente los elementos de la vivienda que puedan quedar afectados por el DB SUA.
Se resumen, de manera general, las medidas a adoptar:

SUA-1 Seguridad frente al riesgo de caídas

1 Resbalicidad de los suelos

Zonas exteriores: Se trata de un pavimento de clase 3 que deberá cumplir: $R_d > 45$.

2 Discontinuidades en el pavimento.

La distancia entre el plano de una puerta de acceso al edificio y el escalón más próximo a ella es mayor que 1.200 mm y que la anchura de la hoja (excepto en edificios de uso residencial vivienda).

3 Desniveles.

3.1 Protección de los desniveles.

- Los desniveles de entre 55cm y 600cm estarán protegidos por protecciones de 90 cm.
- Los desniveles superiores a 600 cm estarán protegidos por protecciones de 110 cm.
- Estas protecciones no tendrán oberturas que permitan el paso de una esfera de 10 cm de diámetro. Se exceptúa la parte inferior de las escaleras.

3.2 Características de las barreras de protección.

Soportarán una fuerza horizontal de 0.8 Kn/m aplicadas en su punto superior.

4 Escaleras y rampas.

4.1 Condiciones de las escaleras de uso restringido:

La anchura es la única escalera es de 1m (> 80 cm).

La contrahuella es de 17 cm (< 20 cm), y la huella de 28 cm (>22 cm). La dimensión de toda huella se medirá, en cada peldaño, según la dirección de la marcha.

No existen tramos curvos, mesetas partidas ni escalones sin tabica.

4.2 Condiciones de las escaleras de uso general:

No existen escaleras de uso general.

4.3 Condiciones de los pasamanos.

- Se dispondrán a un lado para desniveles inferiores a 55 cm y para escaleras de entre 1 y 1,20 m

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>



SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43065589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587106R
27/09/2023



SEGELL

Registret el/27/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original corté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrónica i que no s'ha
pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb
les signatures originals, accediu amb el CSV a la
Seu Electrónica.

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES CON DERRIBO PARCIAL Y
LEGALIZACIÓN PARCIAL PARA SU USO COMO VIVIENDA Y RESIDENCIA CANINA Y FELINA
COPIAS MODIFICADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.
POL. 10, PARC. 309 – FINCA SA TEULADA. T.M. SANTA MARGARITA
agcAr s.l.p. (ARNALDO GUAL CAPLLONCH)



- Se dispondrán a ambos lados en escaleras de ancho superior a 1,20 m y en aquellas en las que se prevea paso de personas con capacidad de movimiento reducido.
- La altura de colocación de los pasamanos estará entre 90 y 110 cm, y su diseño será tal que no interrumpa el paso de la mano.

4.4 Condiciones de las rampas.

4.4.1 Generales.

- La pendiente de las rampas estará comprendida entre un 6% y un 12%.
- La longitud de cada tramo será inferior a 15 m.
- El ancho de los tramos será superior a 1 m
- Las mesetas tendrán una dimensión mínima en el sentido de la rampa de 1,5 m, y no se permitirá una reducción de su ancho.

4.4.2 Pasamanos.

- Idénticas condiciones que para los pasamanos de las escaleras.

4.5 Pasillos escalonados de acceso a localidades en graderíos y tribunas.

Este proyecto no consta de estos elementos.

4.6 Escalas fijas.

No se proyectan escalas fijas.

5 Condiciones de limpieza de los acristalamientos exteriores.

- Cuando se prevea una limpieza desde el interior, toda la superficie del acristalamiento estará comprendida en un radio de 85 cm desde algún punto del borde de la zona practicable situada a una altura de 1,30 m.
- Cuando se prevea una limpieza desde el exterior, se dotará de una plataforma de mantenimiento de 0.40 m y barrera de protección situada a 1,20 m de altura.

SUA-2 Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento.

1 Impacto con elementos fijos.

- La altura libre de paso será superior a 2,20 m.
- La altura de las puertas será de 2,00 m.
- Los elementos sobresalientes de fachada estarán a una altura superior a 2,20 m.
- Los elementos en paredes entre una altura de 1,00 y 2,20 m sobresaldrán como máximo 15 cm.
- Los elementos volados con altura inferior a 2 m estarán limitados en su acceso por elementos fijos.

2 Impacto con elementos practicables.

- Las puertas situadas en los laterales del pasillo se dispondrán de manera que el barrido de la puerta no invada el pasillo.

3 Impacto con elementos frágiles.

- Los elementos frágiles cumplirán con las determinaciones de diseño de este DB.

4 Impacto con elementos insuficientemente perceptibles.

- Las superficies acristaladas se señalarán o bien tendrán montantes verticales no separados más de 60 cm o bien tendrán travesaños horizontales a una altura entre 85 y 110 cm desde el suelo.

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>



SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587106R
27/09/2023



SEGELL

Registret el/27/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original, corté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrónica i que no s'ha
pagut validat. Si necessiteu obtenir el document amb
les signatures originals, accediu amb el CSV a la
Seu Electrónica.

5 Atrapamiento.

- Las puertas correderas tendrán una distancia, en su posición de abierta o cerrada, de 20 cm al elemento fijo más próximo.

SUA-3 Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento en recintos.

- La fuerza de apertura de las puertas de salida de recinto será como máximo de 150N.
- En caso de utilización por usuarios de sillas de ruedas, esta fuerza será de 25 N.

SUA-4 Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada.

1 Alumbrado normal en zonas de circulación.

2 Alumbrado de emergencia.

2.1 Dotación.

- Se dispondrá de alumbrado de emergencia que, en caso de fallo del alumbrado normal, suministre la iluminación necesaria para que los usuarios puedan abandonar el edificio, se eviten situaciones de pánico y permita la visión de las señales indicativas de las salidas y la situación de los equipos y medios de protección existentes en las siguientes zonas:
 - Recintos cuya ocupación sea mayor que 100 personas.
 - Recorridos de evacuación según el DB-SI.
 - Aparcamientos cerrados o cubiertos cuya superficie construida exceda de 100 m2, incluidos los pasillos y las escaleras que conduzcan hasta el exterior o hasta las zonas generales del edificio.
 - Locales que alberguen equipos generales de las instalaciones de protección contra incendios y los de riesgo especial según el DB-SI-1.
 - Aseos generales de planta en edificios de uso público.
 - Lugares en los que se ubican cuadros de distribución o de accionamiento de la instalación de alumbrado de las zonas antes citadas.
 - Las señales de seguridad.

2.2 Condiciones de posición y características de las luminarias.

- Estarán situadas al menos a 2 m. por encima del nivel del suelo.
- Se dispondrá una en cada puerta de salida y en posiciones en las que sea necesario destacar un peligro potencial o el emplazamiento de un equipo de seguridad y como mínimo en: Puertas existentes en los recorridos de evacuación, en escaleras de modo que cada tramo de escaleras reciba iluminación directa, en cualquier otro cambio de nivel y en los cambios de dirección y en las intersecciones de pasillos.
- La instalación cumplirán las características del apartado 2.3 del SUA-4, es decir:
 - a).- La instalación será fija, estará provista de fuente propia de energía y deberá entrar automáticamente en funcionamiento al producirse un fallo de alimentación en la instalación de alumbrado normal en las zonas cubiertas por el alumbrado de emergencia. Se considera como fallo de alimentación el descenso de la tensión de alimentación por debajo del 70 % de su valor nominal.
 - b).- El alumbrado de emergencia de las vías de evacuación debe alcanzar al menos el 50 % del nivel de iluminación requerido al cabo de los 5 s y el 100 % a los 60 s.
 - c).- La instalación cumplirá las condiciones de servicio que se indican a continuación durante una hora, como mínimo, a partir del instante en que tenga lugar el fallo:
 - En las vías de evacuación cuya anchura no exceda de 2 m, la iluminancia horizontal en el suelo debe ser, como mínimo, 1 lux a lo largo del eje central y 0,5 lux en la banda

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG





SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43065589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587106R
27/09/2023



SEGELL

Registret el/27/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original, corté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrónica i que no s'ha
pagut validat. Si necessiteu obtenir el document amb
les signatures originals, accediu amb el CSV a la
Seu Electrónica.



PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES CON DERRIBO PARCIAL Y
LEGALIZACIÓN PARCIAL PARA SU USO COMO VIVIENDA Y RESIDENCIA CANINA Y FELINA
COPIAS MODIFICADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.
POL. 10, PARC. 309 – FINCA SA TEULADA. T.M. SANTA MARGARITA
agcAr s.l.p. (ARNALDO GUAL CAPLLONCH)

central que comprende al menos la mitad de la anchura de la vía. Las vías de evacuación con anchura superior a 2 m pueden ser tratadas como varias bandas de 2 m de anchura, como máximo.

- En los puntos en los que estén situados los equipos de seguridad, las instalaciones de protección contra incendios de utilización manual y los cuadros de distribución del alumbrado, la iluminancia horizontal será de 5 lux, como mínimo.
- A lo largo de la línea central de una vía de evacuación, la relación entre la iluminancia máxima y la mínima no debe ser mayor que 40:1.
- Los niveles de iluminación establecidos deben obtenerse considerando nulo el factor de reflexión sobre paredes y techos y contemplando un factor de mantenimiento que englobe la reducción del rendimiento luminoso debido a la suciedad de las luminarias y al envejecimiento de las lámparas.
- Con el fin de identificar los colores de seguridad de las señales, el valor mínimo del índice de rendimiento cromático Ra de las lámparas será 40.
- Las condiciones de la instalación de la iluminación de las señales de seguridad serán las del apartado 2.4 del SUA-4, es decir:
 - a). -La luminancia de cualquier área de color de seguridad de la señal debe ser al menos de 2 cd/m2 en todas las direcciones de visión importantes.
 - b). -La relación de la luminancia máxima a la mínima dentro del color blanco o de seguridad no debe ser mayor de 10:1, evitándose variaciones importantes entre puntos adyacentes.
 - c). -La relación entre la luminancia L (blanca), y la luminancia L (color) >10, no será menor que 5:1 ni mayor que 15:1.
 - d). -Las señales de seguridad deben estar iluminadas al menos al 50 % de la iluminancia requerida, al cabo de 5 s, y al 100% al cabo de 60 s.

SUA-5 Seguridad frente al riesgo causado por situaciones con alta ocupación.

No es de aplicación en este proyecto.

SUA-6: Seguridad frente al riesgo de ahogamiento.

Ámbito de aplicación: Piscinas de uso colectivo (excepto las destinadas exclusivamente a competición o a enseñanza). Quedan excluidas las piscinas de viviendas unifamiliares, así como los baños termales, los centros de tratamiento de hidroterapia y otros dedicados a usos exclusivamente médicos, los cuales cumplirán lo dispuesto en su reglamentación específica.

4 Pozos y depósitos.

Los pozos, depósitos, o conducciones abiertas que sean accesibles a personas y presenten riesgo de ahogamiento estarán equipados con sistemas de protección (tapas o rejillas) con la suficiente rigidez y resistencia, así como con cierres que impidan su apertura por personal no autorizado.

SUA-7 Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento.

Este apartado es de aplicación a los aparcamientos de uso comunitario, y no es de aplicación a los aparcamientos de viviendas unifamiliares.

SUA-8 Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo.

1 Procedimiento de verificación

- Será necesaria la instalación de un sistema de protección contra el rayo cuando la frecuencia esperada de impactos Ne sea mayor que el riesgo admisible Na.

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>



SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587106R
27/09/2023



SEGELL

Registret el/27/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original conté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrònica i que no s'ha
pagut validat. Si necessiteu obtenir el document amb
les signatures originals, accediu amb el CSV a la
Seu Electrònica.

- La densidad de impactos sobre el terreno N_e , obtenida según la figura 1.1, de la sección 8 del DB SUA es igual a 2 (n° impactos/año, km^2)
- La superficie de captura equivalente del edificio aislado en m^2 , que es la delimitada por una línea trazada a una distancia $3H$ de cada uno de los puntos del perímetro del edificio (H la altura del edificio en el punto del perímetro considerado).
- El edificio es exento (no está situado próximo a otros edificios o árboles de la misma altura o más altos) lo que supone un valor del coeficiente C_1 de 1 (tabla 1,1 de la sección 8 del DB SUA)
- La frecuencia esperada de impactos, determinada mediante la expresión:

$$N_e = N_g A_e C_1 10^{-6} \text{ [nº impactos/año]}$$

siendo:

N_g densidad de impactos sobre el terreno (n° impactos/año, km^2), obtenida según la figura 1.1.

A_e : Superficie de captura equivalente del edificio aislado en m^2 , que es la delimitada por una línea trazada a una distancia $3H$ de cada uno de los puntos del perímetro del edificio, siendo H la altura del edificio en el punto del perímetro considerado.

C_1 : Coeficiente relacionado con el entorno, según la tabla 1.1.

$$N_e = 2 * 1.858 * 1 * 10^{-6} = 0,003716 \text{ [nº impactos / año]}$$

2 Riesgo admisible

El riesgo admisible, N_a , determinado mediante la expresión:

$$N_a = \frac{5,5}{C_2 C_3 C_4 C_5} 10^{-3}$$

siendo:

C_2 : Coeficiente en función del tipo de construcción, conforme a la tabla 1.2

C_3 : Coeficiente en función del contenido del edificio, conforme a la tabla 1.3.

C_4 : Coeficiente en función del uso del edificio, conforme a la tabla 1.4.

C_5 : Coeficiente en función de la necesidad de continuidad en las actividades que se desarrollan en el edificio, conforme a la tabla 1.5.

$$N_a = 5,5 * 10^{-3} / (1 * 1 * 1 * 1) = 0,0055$$

La eficacia E requerida para una instalación de protección contra el rayo se determina mediante la siguiente fórmula:

$$E = 1 - (N_a / N_e) = 1 - (0,0055 / 0,003716) = <0$$

Si $0 \leq E < 0,80$ entonces el nivel de protección es 4, por lo que dentro de estos límites de eficiencia requerida, la instalación de protección contra el rayo no es obligatoria.

SUA-9 Accesibilidad.

Al tratarse de una vivienda unifamiliar no ha de incorporarse medida correctora alguna a la vista del DB-SUA - 9.

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG





SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587.106R
27/09/2023



SEGELL

Registret el 27/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original, corté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrónica i que no s'ha
pagut validat. Si necessiteu obtenir el document amb
les signatures originals, accediu amb el CSV a la
Seu Electrónica.

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES CON DERRIBO PARCIAL Y
LEGALIZACIÓN PARCIAL PARA SU USO COMO VIVIENDA Y RESIDENCIA CANINA Y FELINA
COPIAS MODIFICADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.
POL. 10, PARC. 309 – FINCA SA TEULADA. T.M. SANTA MARGARITA
agcAr s.l.p. (ARNALDO GUAL CAPLLONCH)



3.1.4 DB HS SALUBRIDAD (PARTE I).

Aunque en el proyecto básico no se requiere su justificación técnica, en esta fase del proyecto se justifica la ubicación de los elementos de recogida y evacuación de residuos (HS-2) y el sistema de ventilación y sus conducciones (HS-3).

HS-2 Recogida y evacuación de residuos:

1. Sistema de recogida municipal de residuos: Sistema de contenedores en calle.
2. Espacio de reserva de residuos: Al tratarse de una vivienda unifamiliar no se contemplan este tipo de espacios.
3. Espacio de almacenaje inmediato en cada vivienda: Este espacio estará situado en los muebles bajos de la cocina, y clasificará los residuos según su naturaleza, a fin de reciclar los que tengan recogida selectiva en el municipio.

HS-3 Calidad del aire interior

Ventilación de recintos:

Interior de la vivienda:	híbrida.
Trastero:	híbrido.
Aparcamiento:	híbrido.

3.1.5 RESTO DE CTE.

En el desarrollo del proyecto de ejecución se justificará el cumplimiento íntegro del CTE.

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>



SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587.106R
27/09/2023



SEGELL

Registret el/27/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original conté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrònica i que no s'ha
 pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb
 les signatures originals, accediu amb el CSV a la
 Seu Electrònica.

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES CON DERRIBO PARCIAL Y
LEGALIZACIÓN PARCIAL PARA SU USO COMO VIVIENDA Y RESIDENCIA CANINA Y FELINA.
COPIAS MODIFICADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.
POL. 10, PARC. 309 – FINCA SA TEULADA. T.M. SANTA MARGARITA
agcAr s.l.p. (ARNALDO GUAL CAPLLONCH)



3.2 CUMPLIMIENTO DE OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES.

3.2.1 CONTROL DE CALIDAD (D 59/94).

Se realizará control de calidad cumplimentando el Decreto 59/94 sobre Control de Calidad de las edificaciones.

3.2.2 AISLAMIENTO ACÚSTICO.

Su justificación se realizará en la memoria del Proyecto de Ejecución mediante el DB-HR.

3.2.3 REGLAMENTO DE INSTALACIONES TÉRMICAS.

Se justificará en el proyecto de ejecución.

3.2.4 HABITABILIDAD (D 145/1997 y D 20/2007).

La vivienda proyectada cumple la Normativa de los decretos 145/1997 y 20/2007, según se detalla a continuación.

La vivienda tiene prevista una ocupación de 6 personas.

HABITABILIDAD

PLANTA BAJA

217.51 m²

		S.m2	h.m	V.m3	Ø.m	Vent.m2
RECIBIDOR	Re	12.93	3.44	44.47	>0,90	2.64
LAVADERO	Lv	5.74	2.50	14.35	--	--
BAÑO	B	5.74	2.50	14.35	>1.40	SHUNT
SALA COCINA COMEDOR	SKC	71.14	2.60	184.96	>2,40	12.34
DORMITORIO 1	D1	14.02	3.44	48.22	>2,40	2.64
DORMITORIO 2	D2	12.37	3.44	42.55	>2,40	2.64
ASEO	As	2.88	2.50	7.20	>0,80	SHUNT
TIENDA	Ti	26.84	2.89	77.83	>2,40	5.84
DESPACHO	De	13.83	2.50	34.57	>2,40	2.28
ALMACEN/GARAJE	Al/G	52.02	3.07	159.70	>2,40	10.08

PLANTA PISO

33.97 m²

DORMITORIO 3	D3	25.64	3.19	81.79	>2,40	4.23
BAÑO DOR. 3	BD3	8.33	3.19	26.57	>1.40	0.86

3.2.5 SEGURIDAD Y SALUD (RD 1627/97).

Al estar las obras proyectadas, incluidas por lo menos en uno de los supuestos del artículo 4.1 del Real Decreto 1627/97, se redactará el Estudio de Seguridad y Salud.

3.2.6 INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIONES (RDL 1/1998 y RD 401/2003).

Se trata de una vivienda unifamiliar, y en consecuencia, no es de aplicación este decreto.

3.2.7 REGLAMENTO DE BAJA TENSIÓN (D 842/2002).

Se justificará en el proyecto de ejecución.

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>



SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587.106R
27/09/2023



SEGELL

Registrat el/11/27/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



*El document original corté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrónica i que no s'ha
pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb
les signatures originals, accediu amb el CSV a la
Seu Electrónica.*

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES CON DERRIBO PARCIAL Y
LEGALIZACIÓN PARCIAL PARA SU USO COMO VIVIENDA Y RESIDENCIA CANINA Y FELINA.
COPIAS MODIFICADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.
POL. 10, PARC. 309 – FINCA SA TEULADA. T.M. SANTA MARGARITA
agcAr s.l.p. (ARNALDO GUAL CAPLLONCH)



3.2.8 SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS (Ley 8/2017).

El presente proyecto cumple con todas las condiciones impuestas por la Ley de
Accesibilidad Universal de las Islas Baleares.

3.2.9 PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE RESIDUOS. (Ley 8/2019)

A continuació se adjunta Estudi de Gestió de Residus de Construcció i Demolició
(en compliment de la Ley 8/2019).

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>



SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587.106R
27/09/2023



SEGELL

Registret el/27/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original, corté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrónica i que no s'ha
pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb
les signatures originals, accediu amb el CSV a la
Seu Electrónica.

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES CON DERRIBO PARCIAL Y
LEGALIZACIÓN PARCIAL PARA SU USO COMO VIVIENDA Y RESIDENCIA CANINA Y FELINA.
COPIAS MODIFICADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.
POL. 10, PARC. 309 – FINCA SA TEULADA. T.M. SANTA MARGARITA
agcAr s.l.p. (ARNALDO GUAL CAPLLONCH)



ÍNDICE

1. ANTECEDENTES

1.1. NORMATIVA DE APLICACIÓN

2. ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS

2.1. ESTIMACIÓN DE LA CANTIDAD DE RESIDUOS A GENERAR EN OBRA

2.1.1. INVENTARIO DE RESIDUOS PELIGROSOS

2.2. MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RESIDUOS

2.3. OPERACIONES DE REUTILIZACIÓN, VALORACIÓN O ELIMINACIÓN A QUE SE DESTINARÁN LOS RESIDUOS GENERADOS EN OBRA

2.4. MEDIDAS DE SEPARACIÓN DE RESIDUOS EN OBRA

2.5. INSTALACIONES PREVISTAS EN OBRA PARA EL ALMACENAMIENTO, MANEJO, SEPARACIÓN Y OTRAS OPERACIONES DE GESTIÓN DE RESIDUOS (se justificará en el proyecto de ejecución)

2.6. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS (se justificará en el proyecto de ejecución)

2.7. VALORACIÓN DEL COSTE PREVISTO DE GESTIÓN DE RESIDUOS

3. CONSIDERACIONES FINALES

4. ANEXOS

4.1. PLANOS DE LAS INSTALACIONES PREVISTAS PARA EL ALMACENAMIENTO, MANEJO, SEPARACIÓN Y, EN SU CASO, OTRAS OPERACIONES DE GESTIÓN DE LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN DENTRO DE LA OBRA. (Se anexarán en el proyecto de ejecución)

4.2. FICHA DE CUANTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DEL COSTE PREVISTO DE LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS. (Se anexará en el proyecto de ejecución)

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>



ARNALDO GUAL CAPLLONCH
 NIF 43066589D
 En representació de la persona interessada
 Cerdà Roig Caterina
 NIF 41.587.106R
 27/09/2023



SEGELL
 Registrat el/12/27/09/2023 a les 15:00
 Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original corté almenys una signatura
 realitzada fora de la Seu Electrònica i que no s'ha
 pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb
 les signatures originals, accediu amb el CSV a la
 Seu Electrònica.

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES CON DERRIBO PARCIAL Y
 LEGALIZACIÓN PARCIAL PARA SU USO COMO VIVIENDA Y RESIDENCIA CANINA Y FELINA.
 COPIAS MODIFICADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.
 POL. 10, PARC. 309 – FINCA SA TEULADA. T.M. SANTA MARGARITA
 agcAr s.l.p. (ARNALDO GUAL CAPLLONCH)



1. ANTECEDENTES

1.1. NORMATIVA DE APLICACIÓN

Este documento se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en:

- El artículo 52 de la Ley 8/2019, de 19 de febrero, de Residuos y suelos contaminados de las Illes Balears (BOIB Nº23 de 21/02/2019).
- Los apartados 1.a) y 1.b) del artículo 4º del Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero del Ministerio de la Presidencia, por el que se regula la producción y gestión de residuos de demolición y construcción (BOE Nº 38 de 13/02/08).

También resultan de aplicación:

- a. Para la **isla de Mallorca** las exigencias derivadas del articulado del Plan Director Sectorial para la Gestión de los Residuos de Construcción de la Isla de Mallorca (BOIB Nº 141 de 23/11/02).
- b. Para la **isla de Menorca** las exigencias derivadas del articulado del Plan Director Sectorial para la Gestión de los Residuos no peligrosos de la Menorca (BOIB Nº 109 de 03/08/06).
- c. Las **islas de Eivissa y Formentera** no disponen de un Plan Director Sectorial para la Gestión de Residuos de construcción. No obstante, si tienen instalaciones autorizadas para la gestión de residuos.

En consecuencia, en el caso de la isla de Mallorca y de la isla de Menorca para dar respuesta a las determinaciones de ambas normas, armonizando su cumplimiento, y para respetar las exigencias del procedimiento administrativo correspondiente a la gestión de los Residuos RCD's 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 de gestión y tratamiento de los citados residuos, a continuación se desarrollan los aspectos relativos a las exigencias de los apartados 1.a) y 1.b) del artículo 4 del RD 105/2008, todo ello sin perjuicio que, de forma complementaria, deban aportarse igualmente en fase del proyecto de ejecución las fichas de cálculo de volumen y caracterización de residuos, derivadas de la aplicación de sus respectivos Planes Directores Sectoriales.

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>



SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587.106R
27/09/2023



SEGELL

Registrat el/27/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original, corté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrónica i que no s'ha
pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb
les signatures originals, accediu amb el CSV a la
Seu Electrónica.

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES CON DERRIBO PARCIAL Y
LEGALIZACIÓN PARCIAL PARA SU USO COMO VIVIENDA Y RESIDENCIA CANINA Y FELINA.
COPIAS MODIFICADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.
POL. 10, PARC. 309 – FINCA SA TEULADA. T.M. SANTA MARGARITA
agcAr s.l.p. (ARNALDO GUAL CAPLLONCH)



2. ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS

2.1. ESTIMACIÓN DE LA CANTIDAD DE RESIDUOS A GENERAR EN OBRA

La cuantificación específica de residuos, de acuerdo con la caracterización que se especifica a continuación, se realizará en el momento de redactar el Proyecto de ejecución como indica el Plan Director Sectorial.

A continuación, se relaciona la caracterización que se ha realizado a partir del apartado 17 de la Lista Europea de Residuos, con algunas observaciones y puntualizaciones, que se corresponden con el grado de información del que se dispone en la fase actual de redacción del proyecto básico:

17/01: Hormigón/ Ladrillo/ Tejas y materiales cerámicos.

17/02: Madera / Vidrio / Plástico.

17/03: Mezclas bituminosas, alquitrán de hulla u otros productos alquitranados.

17/04: Metales (incluso sus aleaciones).

17/05: Tierras, piedras y limos.

Los materiales naturales de construcción y demolición tales como tierras, arcillas, limos, arenas, graves o piedras están regulados por 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.

Para las islas de Mallorca y Menorca debe señalarse que previa conformidad de la Dirección Facultativa de las obras, la totalidad o una parte de los mismos puede destinarse a restauración de canteras según el procedimiento establecido en el Plan Director Insular de Gestión de Residuos RCD's.

17/06 Materiales de aislamiento y materiales de construcción que contienen amianto.

17/08 Materiales de construcción a base de yeso.

17/09 Otros residuos de construcción y demolición.

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>



ARNALDO GUAL CAPLLONCH
 NIF 43066589D
 En representació de la persona interessada
 Cerdà Roig Caterina
 NIF 41.587.106R
 27/09/2023



SECELL
 Registrat el/12/27/09/2023 a les 15:00
 Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original conté almenys una signatura
 realitzada fora de la Seu Electrònica i que no s'ha
 pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb
 les signatures originals, accediu amb el CSV a la
 Seu Electrònica.

2.2.1. INVENTARIO DE RESIDUOS PELIGROSOS

En cuanto a la producción de residuos peligrosos debe manifestarse que en principio en esta obra no está prevista su producción. Sin embargo, si durante el desarrollo de la misma se produjeran tales residuos, en su momento deberá realizarse el correspondiente inventario de los mismos, clasificándolos según los subapartados correspondientes de las categorías de la orden MAM/304/2002 17/01, 17/02, 17/03, 17/04, 17/05, 17/06, 17/08 y 17/09, que vienen señalizados con *.

A continuación, se relaciona el inventario realizado a partir del apartado 17 de la Lista Europea de Residuos:

- 17 01 06* Mezclas, o fracciones separadas, de hormigón, ladrillos, tejas y materiales cerámicos que contienen sustancias peligrosas.
- 17 02 04* Vidrio, plástico y madera que contienen sustancias peligrosas o están contaminados por ellas.
- 17 03 01* Mezclas bituminosas que contienen alquitrán de hulla.
- 17 03 03* Alquitrán de hulla y productos alquitranados.
- 17 04 09* Residuos metálicos contaminados con sustancias peligrosas.
- 17 04 10* Cables que contienen hidrocarburos, alquitrán de hulla y otras sustancias peligrosas.
- 17 05 03* Tierra y piedras que contienen sustancias peligrosas.
- 17 05 05* Lodos de drenaje que contienen sustancias peligrosas.
- 17 05 07* Balasto de vías férreas que contiene sustancias peligrosas.
- 17 06 01* Materiales de aislamiento que contienen amianto.
- 17 06 03* Otros materiales de aislamiento que consisten en sustancias peligrosas o contienen dichas sustancias.
- 17 06 05* Materiales de construcción que contienen amianto.
- 17 08 01* Materiales de construcción a base de yeso contaminados con sustancias peligrosas.
- 17 09 01* Residuos de construcción y demolición que contienen mercurio.
- 17 09 02* Residuos de construcción y demolición que contienen PCB (por ejemplo, sellantes que contienen PCB, revestimientos de suelo a base de resinas que contienen PCB, acristalamientos dobles que contienen PCB, condensadores que contienen PCB).
- 17 09 03* Otros residuos de construcción y demolición (incluidos los residuos mezclados) que contienen sustancias peligrosas.

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG





SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587.106R
27/09/2023



SEGELL

Registret el/27/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original conté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrònica i que no s'ha
 pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb
 les signatures originals, accediu amb el CSV a la
 Seu Electrònica.

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES CON DERRIBO PARCIAL Y
LEGALIZACIÓN PARCIAL PARA SU USO COMO VIVIENDA Y RESIDENCIA CANINA Y FELINA.
COPIAS MODIFICADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.
POL. 10, PARC. 309 – FINCA SA TEULADA. T.M. SANTA MARGARITA
agcAr s.l.p. (ARNALDO GUAL CAPLLONCH)



2.2. MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RESIDUOS

Deben considerarse en este apartado todo el conjunto de medidas destinadas a evitar la generación de residuos o conseguir su reducción; y también la de la cantidad de sustancias peligrosas o contaminantes presentes en ellos.

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.

En relación a este tema, debe señalarse que la política preventiva a considerar en este caso debe fundamentarse básicamente en las directrices que siguen:

- 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)

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>



SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43065589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587.106R
27/09/2023



SEGELL

Registret el/27/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original, corté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrónica i que no s'ha
pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb
les signatures originals, accediu amb el CSV a la
Seu Electrónica.

2.3. OPERACIONES DE REUTILIZACIÓN, VALORACIÓN O ELIMINACIÓN A QUE SE DESTINARÁN LOS RESIDUOS GENERADOS EN OBRA

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, debe indicarse que 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. Debe indicarse que en los casos que contemplen el derribo de edificaciones, se podrán utilizar en la misma obra los materiales de recuperación que resulten adecuados a la propia naturaleza de la misma, siempre y cuando estos cumplan las exigencias establecidas en los diferentes DB's del Código Técnico de Edificación y demás normas, reglamentos e instrucciones de aplicación obligatoria.

Por otra parte, debe informarse igualmente que, aunque directamente no se deban incluir en este estudio, si resulta necesario, se reutilizará una parte de los productos no contaminados procedentes de excavación en la formación de nivelaciones, rellenos y terraplenados de la obra.

En cuanto al resto de productos que puedan ser objeto de posterior reutilización y que no se deban emplear en obra, se podrá 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 permitan 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 pueda 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 orientarán básicamente a la obtención de los siguientes elementos: áridos reciclados (ecograva); productos valorizables (metales, plásticos, maderas, vidrios, asfaltos, etc.) y productos no valorizables

ELIMINACIÓN: Este apartado corresponde a los procedimientos de vertido de residuos o bien a su destrucción, no habiéndose previsto este tipo de actuaciones en el propio ámbito de la misma obra.

De forma general debe señalarse que, según la parte A) del citado Anejo, en este caso se considerarán 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 resulte finalmente de los procesos de valorización.

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG





SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587.106R
27/09/2023



SEGELL

Registret el/27/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original, corté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrónica i que no s'ha
pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb
les signatures originals, accediu amb el CSV a la
Seu Electrónica.

2.4. MEDIDAS DE SEPARACIÓN DE 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, debe indicarse 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 que siguen:
 - Residuos Peligrosos.
 - Residuos No Peligrosos.

- II) Cuando se prevea la producción de más de 5 m³ de residuos no peligrosos, estos a su vez deberán separarse en las dos fracciones que siguen:
 - Residuos inertes: Se incluirán en este apartado los restos correspondientes a materiales cerámicos, hormigón, pétreos, térreos y similares.
 - Resto de residuos no peligrosos: Se incluirán en este apartado el resto de este tipo de residuos, o sea envases de cualquier tipo, restos metálicos, maderas, plásticos y similares, etc.

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 que se relacionan seguidamente:

- 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.

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG





SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587.106R
27/09/2023



SEGELL

Registret el/27/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original corté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrónica i que no s'ha
pagut validat. Si necessiteu obtenir el document amb
les signatures originals, accediu amb el CSV a la
Seu Electrónica.

2.5. INSTALACIONES PREVISTAS EN OBRA PARA EL ALMACENAMIENTO, MANEJO, SEPARACIÓN Y OTRAS OPERACIONES DE GESTIÓN DE RESIDUOS

En el **Proyecto de ejecución** se detallarán los planos de las instalaciones previstas para el almacenamiento, manejo, separación y, en su caso, otras operaciones de gestión de los residuos de construcción y demolición dentro de la obra. Posteriormente, dichos planos podrán ser objeto de adaptación a las características particulares de la obra y sus sistemas de ejecución, previo acuerdo de la dirección facultativa de la obra.

2.6. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

En el **Proyecto de ejecución** se indicarán las prescripciones del pliego de prescripciones técnicas particulares del proyecto, en relación con el almacenamiento, manejo, separación y, en su caso, otras operaciones de gestión de los residuos de construcción y demolición dentro de la obra.

2.7. VALORACIÓN DEL COSTE PREVISTO DE GESTIÓN DE RESIDUOS

Se ha previsto, en el presupuesto del proyecto y en capítulo independiente, la valoración del coste previsto de la gestión de residuos de construcción y demolición. En fase de Proyecto básico dicha valoración es estimada.

De acuerdo con el Plan Director Sectorial, en el momento de redactar el Proyecto de ejecución se adjuntará una ficha con la cuantificación y valoración previstas de la gestión de residuos.

3. CONSIDERACIONES FINALES

Con independencia de lo que se ha ido exponiendo de forma genérica en los apartados que anteceden, debe indicarse que cuando se realice el proyecto de ejecución de la presente obra se podrán ajustar con mayor precisión las diferentes previsiones realizadas actualmente a partir del grado de conocimiento derivado del propio nivel de definición del proyecto básico.

Por otra parte, en cumplimiento del art. 5 del RD 105/2008, cuando la persona física o jurídica que realice las obras, presente a la Propiedad el Plan de gestión de los residuos de demolición/construcción, se podrán ajustar de forma definitiva la naturaleza y proceso de desarrollo de las diferentes operaciones de gestión de RCD's. Todo ello a partir de los medios técnicos y humanos disponibles y de las propias circunstancias y características de los trabajos a efectuar.

4. ANEXOS (Se anexarán en el Proyecto de ejecución)

4.1. PLANOS DE LAS INSTALACIONES PREVISTAS PARA EL ALMACENAMIENTO, MANEJO, SEPARACIÓN Y, EN SU CASO, OTRAS OPERACIONES DE GESTIÓN DE LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN DENTRO DE LA OBRA.

4.2 FICHA DE CUANTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DEL COSTE PREVISTO DE LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS.

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG





SIGNAT PER

ARNALDO GUAL CAPLLONCH
NIF 43066589D
En representació de la persona interessada
Cerdà Roig Caterina
NIF 41.587.106R
27/09/2023



SEGELL

Registret el/11/27/09/2023 a les 15:00
Nº d'entrada 74907 / 2023



El document original conté almenys una signatura
realitzada fora de la Seu Electrònica i que no s'ha
 pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb
 les signatures originals, accediu amb el CSV a la
 Seu Electrònica.

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES CON DERRIBO PARCIAL Y
LEGALIZACIÓN PARCIAL PARA SU USO COMO VIVIENDA Y RESIDENCIA CANINA Y FELINA.
COPIAS MODIFICADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.
POL. 10, PARC. 309 – FINCA SA TEULADA. T.M. SANTA MARGARITA
agcAr s.l.p. (ARNALDO GUAL CAPLLONCH)



4. PRESUPUESTO

El presupuesto de las obras a realizar asciende a la cantidad de
Trescientos treinta y cinco mil ciento setenta y nueve euros
descompuestos en los siguientes capítulos

335.179 €

Estructura	26.814 €
Tabiquería y fachadas	56.980 €
Cubiertas	28.490 €
Saneamiento	16.759 €
Fontanería y climatización	23.462 €
Electricidad y telecomunicaciones	26.814 €
Carpintería	40.221 €
Pavimentos	36.870 €
Alicatados	23.462 €
Revestimientos continuos	36.032 €
Gestión de residuos	10.055 €
Control de calidad	9.217 €

5. FIRMA DE LA DOCUMENTACIÓN ESCRITA.

La presente memoria se presenta encuadrada y va acompañada de 23 planos
enumerados b1 al b23.
Queda firmada por el arquitecto en la presente hoja, firma válida para la totalidad del
documento.

Alcudia, 06 de septiembre de 2023.



AGCAR, S.L.P.
Arnaldo Gual Capllonch

PROMOTOR: CATERINA CERDÀ ROIG



CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Codi Segur de Verificació: K7AA VK2X K9RN VJ7D MJUX

COAIB_11-09725-23_04_02_Memoria_de_Reforma_Firmado

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i resta de la informació està disponible a <https://cim.secimallorca.net/>