



# 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

## 1.1. AGENTES

El presente Proyecto Básico y de Ejecución hace referencia al :

PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE ESPACIO VERDE DONDE SE UBICA LA COVA PREHISTÓRICA DE SON CAULELLES

situada en la Calle Costa i Llobera. BO Portol núm. 1 Marratxí.. C.P: 07141 (Illes Balears).

Promotor: Consorcio de Recursos Sociosanitaris i Asistencials de les Illes Balears  
Plaza de la Drassana núm.4 , 07012 Palma de Mallorca, Illes Balears

Proyectista: Tomás Montis Sastre  
Colegiado: 681751  
DNI: 43168359-G  
Dirección: Palma 07001, Plaza Frédéric Chopin núm. 4, 1er piso.

Adrià Clapés Nicolau  
Colegiado: 721212  
DNI: 43089643-V

El técnico responsable de la Dirección de la Ejecución Material se designará en su momento, tras la obtención de licencia.

La Empresa constructora será nombrada igualmente en su momento oportuno.

## 1.2. INFORMACIÓN PREVIA

### ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

El objetivo de este proyecto consiste en la reestructurización de un nuevo espacio urbano en la parcela sita situada en la Calle Costa i Llobera. BO Portol núm. 1 Marratxí.. C.P: 07141 (Illes Balears).

El proyecto, es consecuencia de la financiación por medio del 1% Cultural referente al proyecto anejo de la residencia Geirátrica en Portol (estimación de 64333,75 euros), ubicada en la parcela aneja al emplazamiento del proyecto objeto y financiado por el Consorcio de Recursos Asistencials i Sociosanitaris del Govern Balear.

La parcela destaca , por la presencia de una cueva prehistórica: la Cova Caulelles.

Actualmente, el estado de la parcela es boscosa, predominando el pino mediterráneo de gran altura. Un enorme garrobo, también es protagonista en la parcela. El resto de esta, está invadida por setos y malas hierbas. No se presencian ningún tipo de pavimentación en la parcela, por lo cual se considera completamente virgen.

La parcela se encuentra en SUELO URBANO.

Según el plano de ordenación urbana se encuentra en un área calificada como Equipamiento (EQ).

## DATOS DEL EMPLAZAMIENTO:



### PARCELA 1

- Emplazamiento: BO Portol 1, Marratxí.. C.P: 07141
- Parcela Catastral: 9752301DD7895S
- Ref. catastral: 9752301DD7895S0001GO
- Sup. Parcela: 3300 m2 según catastro

### PARCELA 2

- Emplazamiento: BO Portol. Marratxí.. C.P: 07141 (Illes Balears).
- Parcela Catastral: 9752305DD7895S
- Ref. catastral: 9752305DD7895S0001TO
- Sup. Parcela: 164 m2 según catastro

Contabilizando AMBAS parcelas, su superficie total es de 3235,15 m2 según levantamiento topográfico.

La parcela de forma triangular, está limitada por la parcela donde se ubica la nueva residencia geriátrica de Portol, Marratxí, el polideportivo municipal de Portol, y la calle Costa i Llobera. La topografía es irregular, presenciando grandes desniveles en diferentes áreas.

## MEMORIA Y FICHA URBANÍSTICA SEGÚN LUIB

Según lo establecido en el art. 6 de la ley 10/1990 de Disciplina Urbanística de la CAIB de 23 de octubre, se redacta la siguiente memoria.

A juicio de los técnicos redactores, las soluciones adoptadas en el presente proyecto NO se encuentran en contradicción con el cumplimiento de lo establecido en los artículos 73 a) y 138 b) del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

-Cumplimiento del Artículo 73 del Texto refundido de la ley del Suelo, del 9 de abril de 1976.

Art. 73-Las construcciones tendrán que adaptarse, en lo básico, al ambiente en el cual estuvieran situadas y a tal efecto:

*Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, tendrán que armonizar con el mismo, o cuando sin existir conjunto de edificios, haya alguno de gran importancia o calidad de las características indicadas.*

-Cumplimiento del Artículo 138 del texto refundido de la ley del suelo, del 26 de junio de 1992.

Art.138.- Las construcciones tendrán que adaptarse, en lo básico, al ambiente en el cual estuvieran situadas y a tal efecto:

*En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las respectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicas o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, alzados de los edificios, muros y cerramientos, o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje o desfiguren la perspectiva propia del mismo.*

El presente proyecto cumple con la Normativa urbanística del municipio, las NNSS Marratxí (NN.SS. AP. DEF. 12/11/99. MARRATXÍ).



El presente proyecto cumple con la ley 12/2017 del 29 de diciembre de urbanismo de las Illes Balears.

El presente proyecto cumple con la normativa estatal y autonómica vigente (entre ellas la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears; del <http://www.caib.cat> para la gestión de los residuos de Mallorca y, en general, cuantos preceptos e intenciones técnicas sean aplicables al caso concreto).

Se adjunta el cuadro urbanístico justificando la adecuación de la obra a las ordenanzas vigentes según el planeamiento Municipal.



PROYECTO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE ESPACIO VERDE DONDE SE UBICA LA COVA PREHISTÓRICA DE SON CAULETES
EMPLAZAMIENTO	Calle Costa i Llobera, 20 Pòrtol. Marratxí. C.I. . 07141 (Illes Balears).
MUNICIPIO	Pòrtol. Marratxí (Illes Balears)
PROPIETARIO	Consortio de Recursos Sociosanitaris i Assistencials
ARQUITECTO	Tomás Montis Sastre (Nº. COAIB: 681751) Adrià Clapés Nicolau (Nº COAIB: 721212)

**ANEJO A LA MEMORIA URBANÍSTICA:**

Art.140.2 de la ley 2/2014 de Ordenación y Uso del Suelo de les Illes Balears (BOIB Nº 43 de 29/03/14)

Planeamiento vigente: Municipal: NNSS de Marratxí  
Sobre Parcela: Suelo Urbano. Equipamiento (EQ)

Reúne a parcela las condiciones de solar según la LUIB: Sí

CONCEPTO		PLANEAMIENTO	PROYECTO
Clasificación del suelo		URBANO	URBANO
Calificación:		ESPACIO VERDE	ESPACIO VERDE
Parcela	Fachada mínima	-	-
	Parcela mínima	-	NO SE MODIFICA
Ocupación o		-	NO SE MODIFICA
Profundidad edificable		-	NO SE MODIFICA
Volumen (m <sup>3</sup> /m <sup>3</sup> )		-	NO SE MODIFICA
Edificable (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		-	NO SE MODIFICA
Uso		ESPACIO URBANO	ESPACIO URBANO
Situación Edificio en la Parcela/Tipología		LIBRE	LIBRE
Separación linderos	Entre Edificios		-
	Fachada		-
	Fondo		-
	Derecha		-
	Izquierda		-
Altura máxima	Metros	Reguladora	-
		Total	-
	N.º de Plantas		-
Índice de intensidad de uso		-	-
Observaciones: Se refiere a un proyecto de URBANIZACIÓN DE ESPACIO VERDE			



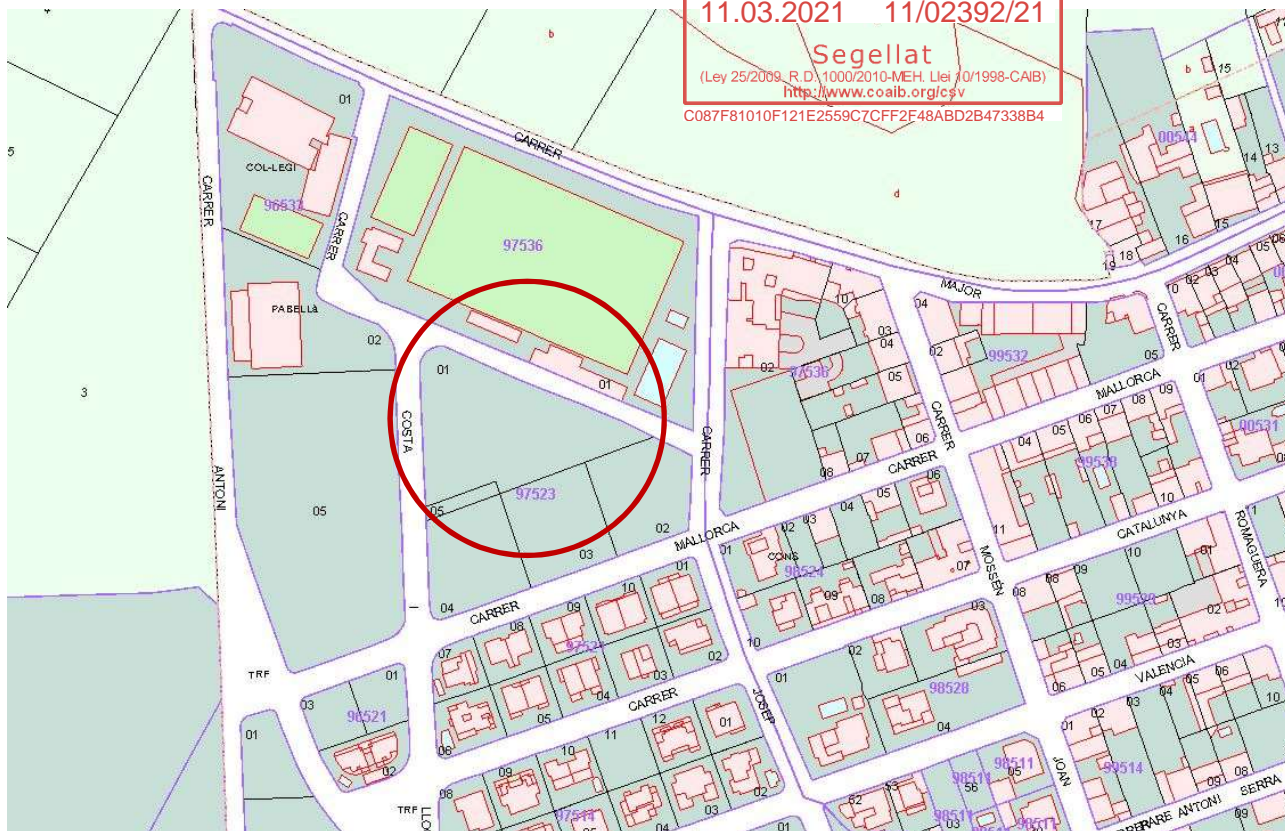
COL·LEGI OFICIAL  
D'ARQUITECTES  
ILLES BALEARS

11.03.2021 11/02392/21

Segellat

(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAB)  
<http://www.coaib.org/cv>

C087F81010F121E2559C7CFF2F48ABD2B47338B4



Calle Costa i Llobera. BO Portol núm. 1  
Marratxí.. C.P: 07141  
(Illes Balears).



### 1.3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El encargo solicitado consiste en la urbanización de la parcela zona Verde donde se ubica la Cueva Prehistórica Can Caulelles, en la calle Costa y Llobera, Pórtol. Marratxí.

Para ello, la propuesta define un camino, cuyo origen principal comienza en el lindero de la calle Costa y Llobera en su zona Suroeste. Cada vértice de esta parcela triangular dispone de un acceso, siendo el principal el comentado, en donde se genera un espacio urbano de mayor magnitud hacia la cueva.

Un camino pavimentado por medio de hormigón desactivado con árido cerámico reciclado, acotado por un "Marge" o por un bordillo de marés.

Este camino finaliza a escasos 6 m de la zona de la cueva, donde desde este espacio se puede acceder a ella por el terreno existente natural.

El muro lindero de la calle Costa y Llobera, quedará definida por un marge de piedra en seco, y unas "fitas" monumentales de marés de 1,1 m de altura.



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

Al tratarse de la remodelación de un espacio urbano, no e

### PRESTACIONES DEL EDIFICIO

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

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

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

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-SU	Seguridad de utilización	DB-SU	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	NBE CA88	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.
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-SU	Seguridad de utilización	DB-SU	No procede
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	No procede
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	No procede
	DB-HE	Ahorro de energía	DB-HE	No procede
Funcionalidad	-	Habitabilidad	D145/1997 D20/2007	No procede
	-	Accesibilidad	L 8/2017	No procede
	-	Acceso a los servicios	RDL1/1998 RD401/2003	No procede



## LIMITACIONES DEL EDIFICIO EN SU CONJUNTO Y EN CADA UNA DE SUS DEPENDENCIAS E INSTALACIONES.



El edificio solo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto.

1-Evitar aplicar en la estructura, en fase de ejecución y una vez finalizada, sobrecargas no previstas. No colgar de los forjados sobrecargas no autorizadas.

2-No incumplir ninguna de las normas de mantenimiento y uso, exigibles a los usuarios y a la propiedad. Especialmente las tareas de mantenimiento y limpieza de los elementos de evacuación de aguas de cubiertas, terrazas, etc...

3-Además de no superar las limitaciones exigidas en las ordenanzas municipales respecto a actividades realizables en el edificio.

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.

### 1.5. CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO.

**Presupuesto total de contrata:** 76.549,31 € (IVA excluido)

**Programa de trabajo:** Se adjunta plan de trabajo

**Plazo de ejecución de las obras:** 3 meses

**Clasificación del contratista:** Según el R.D. 1098/2001 sobre el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, determina que la empresa contratista debe pertenecer y acreditar, en su caso, la clasificación al subgrupo C-4, C-5 y C-6, categoría 1.

**Revisión de precios:** No procede, puesto que el plazo de ejecución de las obras es inferior a 2 años.

**Plazo de garantía:** 12 meses

**Adaptación de precios al mercado:** Los precios presentados en el presente proyecto cumplen lo establecido en el art. 102 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, puesto que la base de datos utilizada para el cálculo de precios es la de "Precios de la construcción" editada por el Colegio Oficial Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Mallorca, con los precios convenientemente adaptados a la zona en que se desarrollará, las medidas y el tipo de obra. El coste de la mano de obra ha sido ajustado a la tabla salarial de 2020 (la última disponible).

Palma de Mallorca, Diciembre 2020

Arquitectos:

Tomás Montis Sastre. Num.colegiado: 681751

Adrià Clapés Nicolau. Num.colegiado: 721212