

MARÍA BALLESTER GORNALS
Arquitecta
COAIB 272.965

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON
PISCINA EN ES PAS DE VALLGORNERA

20.06.2018 11/05641/18

Segellat

2018 – 16

(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/2009-2010)
<http://www.coalb.org/csv>

Memoria descriptiva

8D541EE7DE18EE097C0D6EED325B2E68739F6F93

I. MEMORIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA:

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)

1. Memoria descriptiva: Descriptiva y justificativa, que contenga la información siguiente:

1.2 Información previa*. Antecedentes y condicionantes de partida, datos del emplazamiento, entorno físico, normativa urbanística, otras normativas, en su caso. Datos del edificio en caso de rehabilitación, reforma o ampliación. Informes realizados.

1.3 Descripción del proyecto*. Descripción general del edificio, programa de necesidades, uso característico del edificio y otros usos previstos, relación con el entorno.

Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas, normas de disciplina urbanística, ordenanzas municipales, edificabilidad, funcionalidad, etc. Descripción de la geometría del edificio, volumen, superficies útiles y construidas, accesos y evacuación.

Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal), el sistema de compartimentación, el sistema envolvente, el sistema de acabados, el sistema de acondicionamiento ambiental y el de servicios.

1.4 Prestaciones del edificio*. Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. Se indicarán en particular las acordadas entre promotor y proyectista que superen los umbrales establecidos en el CTE.

Se establecerán las limitaciones de uso del edificio en su conjunto y de cada una de sus dependencias e instalaciones.

MARÍA BALLESTER GORNALS
Arquitecta
COAIB 272.965

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON
PISCINA EN ES PAS DE VALLGORNERA

20.06.2018 11/05641/18

Segellat

2018 – 16

(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/2009-2010)
<http://www.coalb.org/csv>

Memoria descriptiva

8D541EE7DE18EE097C0D6EED325B2E68739F6F93

Habitabilidad (Artículo 3. Requisitos básicos de la edificación. Ley 38/1999 de 5 de noviembre. Ordenación de la Edificación. BOE núm. 266 de 6 de noviembre de 1999)

1. 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.
2. Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
3. Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.
4. Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

Seguridad (Artículo 3. Requisitos básicos de la edificación. Ley 38/1999 de 5 de noviembre. Ordenación de la Edificación. BOE núm. 266 de 6 de noviembre de 1999)

1. Seguridad estructural, 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.
2. Seguridad en caso de incendio, 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.
3. Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

Funcionalidad (Artículo 3. Requisitos básicos de la edificación. Ley 38/1999 de 5 de noviembre. Ordenación de la Edificación. BOE núm. 266 de 6 de noviembre de 1999)

1. Utilización, 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.
2. Accesibilidad, 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.
3. Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

1.1 AGENTES	
Propietario:	Dña. YASMIN THEILKEN (N.I.E.: Y-6069745-J) D. DIRK THEILKEN (N.I.E.: Y-6069794-Q) Hindenburgstrasse, núm. 2 25560 Schenefeld
Proyectista:	D ^a . Maria Ballester Gornals Arquitecta colegiada COAIB numero 272.965
Otros agentes:	
Redactor del estudio geofísico:	Carles Hellín Escribano Geólogo, colegiado 3706 (Especialista en Prospección geofísica)
Redactor del estudio geotécnico:	Mateu Oliver Munar Geólogo colegiado n° 3.174
Redactor EIA Simplificada:	GEMAX, Estudios Ambientales S.L. María Teresa Oms Molla

1.2 INFORMACIÓN PREVIA

MARÍA BALLESTER GORNALS
Arquitecta
COAIB 272.965

2018 – 16

8D541EE7DE18EE097C0D6EED325B2E68739F6F93

<i>Antecedentes</i>	Trata el presente proyecto la construcción de nueva planta de un edificio aislado de una planta, destinado a vivienda unifamiliar con piscina y solarium
<i>Datos del emplazamiento</i>	Solar en Calle Albéniz. s/n (Solar 414) en la urbanización de Es Pas de Vallgornera, en el término municipal de LLUCMAJOR. Referencia catastral: Parte de 9479104DD8597N
<i>Entorno físico</i>	El solar de referencia según mediciones topográficas recientes es de forma rectangular y posee una superficie de 1.000 m ² .
<i>Normativa urbanística</i>	PGOU Llucmajor (TR 30.11.84)

Planeamiento de aplicación:

<i>Clasificación del suelo</i>	Urbano
<i>Zonificación</i>	Zona residencial extensiva baja 7 (Art. 84)

Parámetros de uso	Planeamiento	Obra proyectada
<i>Tipo de ordenación</i>	Aislada	Aislada
<i>Edificabilidad</i>	0,50 m ² / m ² (500 m ²)	207,88 m ²
<i>Densidad neta</i>	1 vivienda cada 300 m ² de solar	cumple
<i>Alineación de la edificación</i>	Calles, paso peatonales y espacios libres: 4 m Medianeras: 3 m (piscina 2 m)	cumple
<i>Ocupación</i>	25,00% (250 m ²)	200,00 m ²
<i>Altura y número de plantas</i>	7,50 m (A.R.M.) Planta baja y Planta piso	6,40 m Planta baja y Planta piso
<i>Fachada mínima</i>	15 m	25 m
<i>Parcelación mínima</i>	800 m ²	1.000 m ²
<i>Uso</i>	Vivienda unifamiliar / Piscina	Vivienda unifamiliar / Piscina

Plano de emplazamiento



MARÍA BALLESTER GORNALS
Arquitecta
COAIB 272.965

**PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON
PISCINA EN ES PAS DE VALLGORNERA**

20.06.2018 11/05641/18

Segellat

Memoria descriptiva

2018 – 16

(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/2009-2010)
<http://www.coalb.org/csv>

8D541EE7DE18EE097C0D6EED325B2E68739F6F93

1.3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	
<i>Descripción general del edificio</i>	El presente proyecto contempla la construcción de nueva planta de una vivienda unifamiliar aislada con piscina
<i>Programa de necesidades</i>	<p>El programa de necesidades requerido por la propiedad consiste en la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con una entrada, salón – comedor con cocina abierta, 2 Dormitorios y un baño, sala de maquina, trastero y guardaropa en planta baja y una terraza descubierta, enmarcado con unos pilares y jacenas en altura de la cubierta plana del salón.</p> <p>En la planta piso se requiere un pasillo con vistas el salón-comedor y un dormitorio con un baño en suite y un porche. Las dos plantas se comunican entre sí por una escalera interior.</p> <p>La fosa de acumulación superficial esta ubicado a lado de la casa, tapado a la visto por 2 paredes y no esta cubierto.</p> <p>Además hay la piscina de forma de un L con una parte muy plana y un solarium en la zona exterior. La maquinaria de la piscina se ubica por debajo del solarium y cerca de la piscina. Se trata de una depuración con electrolisis para una piscina de agua salada.</p> <p>Las cubiertas serán planas con una pendiente de 3%. En una parte de la cubierta se colocarán las placas solares para la alimentación del agua caliente sanitaria y del apoyo para el suelo radiante disponible en la vivienda.</p> <p>La planta baja contará con una superficie de 131,61 m² de vivienda y 4,52 m² de depósito estanco. La planta piso contará con una superficie de vivienda de 66,75 m² y un porche de 5 m². En total 207,88 m² de superficie edificada.</p> <p>La piscina descubierta tendrá una forma de L con la parte más larga para nadar y la otra, donde se ubica también la escalera tendrá solo unos 20 cm de altura de agua. La escalera rectangular de 0,80 x 1,20 m y una superficie de espejo de agua de 51,51 m² con un solarium descubierta.</p> <p>La obra anteriormente descrita de vivienda unifamiliar aislada y piscina tiene un presupuesto de ejecución material de 296.633,36 €.</p>
<i>Uso principal</i>	El uso principal característico del Proyecto es el de una vivienda unifamiliar.
<i>Relación con el entorno</i>	Se trata de una edificación aislada, en zona urbana, estudiando la integración en su entorno adaptando el propuesto al terreno existente.
<i>Volumen</i>	El volumen del edificio es el resultante de la aplicación de las ordenanzas urbanísticas y los parámetros relativos a habitabilidad y funcionalidad.
<i>Accesos</i>	El acceso se produce por la Calle Albéniz.
<i>Evacuación</i>	Se puede producir directa a espacio libre.

MARÍA BALLESTER GORNALS
Arquitecta
COAIB 272.965


**COL·LEGI OFICIAL
D'ARQUITECTES
DE LES ILLES BALEARS**
**PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON
PISCINA EN ES PAS DE VALLGORNERA**
20.06.2018 11/05641/18
Segellat
(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1994-CPM)
http://www.coalb.org/csv
Memoria descriptiva
2018 – 16
8D541EE7DE18EE097C0D6EED325B2E68739F6F93

Superficies útiles	
Planta baja	109,39 m²
Entrada	11,53 m ²
Sala / Comedor / Cocina	52,32 m ²
Baño 1	7,79 m ²
Pasillo 1	5,67 m ²
Guardaropa	1,50 m ²
Dormitorio 1	10,75 m ²
Dormitorio 2	10,75 m ²
Trastero	3,74 m ²
Maquinaria	5,34 m ²
Planta piso	42,39 m²
Pasillo 2	10,63 m ²
Baño 2	15,08 m ²
Dormitorio 3	16,68 m ²
Superficie útil total	151,78 m²
Superficies construidas	
Planta baja	136,13 m²
Vivienda	131,61 m ²
Depósito estanco	4,52 m ²
Planta piso	71,75 m²
Vivienda	66,75 m ²
Porche (100%)	5,00 m ²

MARÍA BALLESTER GORNALS
Arquitecta
COAIB 272.965


PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON PISCINA EN ES PAS DE VALLGORNERA
 20.06.2018 11/05641/18
 Segellat
 (Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1999, R.D. 1000/2010-MEH)
<http://www.coalb.org/csv>
Memoria descriptiva

2018 – 16

8D541EE7DE18EE097C0D6EED325B2E68739F6F93

Superficie construida total	207,88 m²
1.4 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-SUA	Seguridad de utilización	DB-SUA	De tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	Higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	De tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
	DB-HE	Ahorro de energía y aislamiento térmico	DB-HE	De tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.
				Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio
Funcionalidad	-	Habitabilidad	D145/1997 D20/2007	De tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.
	-	Accesibilidad	L 3/1993 D 110/2010	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	SUPERA
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	SUPERA
	DB-SUA	Seguridad de utilización	DB-SUA	SUPERA
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	SUPERA
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	SUPERA
	DB-HE	Ahorro de energía	DB-HE	SUPERA
Funcionalidad	-	Habitabilidad	D145/1997 D20/2007	SUPERA
	-	Accesibilidad	L 3/1993 D 110/2010	SUPERA
	-	Acceso a los servicios	RDL1/1998 RD401/2003	No procede

MARÍA BALLESTER GORNALS
Arquitecta
COAIB 272.965

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON
PISCINA EN ES PAS DE VALLGORNERA



2018 – 16

(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH. Llei 10/2010-2011)
<http://www.coalb.org/csv>

Memoria descriptiva

8D541EE7DE18EE097C0D6EED325B2E68739F6F93

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:	
Limitación de uso de las instalaciones:	

MARÍA BALLESTER GORNALS
Arquitecta
COAB 272.965


**COL·LEGI OFICIAL
D'ARQUITECTES
DE LES ILLES BALEARS**
**PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON
PISCINA EN ES PAS DE VALLGORNERA**
 20.06.2018 11/05641/18
 Segellat
 2018 - 16 (Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-ARIB)
<http://www.coalb.org/csv>

Memoria constructiva

2. MEMORIA CONSTRUCTIVA :

2.0 PREVISIONES TÉCNICAS DEL EDIFICIO

Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas del sistema estructural:

A. Sistema estructural	Descripción del sistema:
<i>A.1 Cimentación</i>	Cimentación por zapata continua, bajo muros de carga y zapatos aislados para estructura de hormigón.
<i>A.1.1 Parámetros</i>	Se ha estimado una tensión admisible del terreno necesaria para el cálculo de la cimentación, a la espera de la realización del correspondiente estudio geotécnico para determinar si la solución prevista para la cimentación, así como sus dimensiones y armados son adecuadas al terreno existente. Esta tensión admisible es determinante para la elección del sistema de cimentación.
<i>A.1.2</i>	
<i>A.2 Estructura portante</i>	
Vivienda y cochera	Estructura de Muros de carga de Ytong
Aljibe	Encofrado de fábrica de bloque de hormigón de una cámara, tipo italiano de 15 cm, armadura de mallazo electrosoldado de 15x15x6 y hormigón gunitado de 25 cm de espesor, con resistencia 380 – 400 kg/cm ²
Piscina	Los muros de contención de hormigón armado de 25 cm de espesor HA-30/B/20/IIIa, encofrado de dos caras y ejecutado en condiciones
<i>A.2.1 Parámetros</i>	Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural para la edificación que nos ocupa son principalmente la resistencia mecánica y estabilidad, la seguridad, la durabilidad, la economía, la facilidad constructiva, la modulación y las posibilidades de mercado El edificio proyectado cuenta con una configuración simétrica, disponiendo de un gran patio abierto a fachada. Sobre dicho patio, se disponen dos plantas que cierran el frente de fachada. Una de las plantas es abuhardillada. La edificación dispone de dos plantas bajo rasante. Los núcleos de comunicación vertical (dos) se disponen transversalmente, ocupando la zona media del eje principal del edificio. El uso previsto del edificio queda definido en el apartado dedicado al programa de necesidades de la presente memoria descriptiva. La bases de cálculo adoptadas y el cumplimiento de las exigencias básicas de seguridad se ajustan a los documentos básicos del CTE
<i>A.3 Estructura horizontal</i>	Forjado semirresistente
<i>A.3.1 parámetros</i>	
<i>A.4 Estructura vertical</i>	
<i>A.4.1 parámetros</i>	

MARÍA BALLESTER GORNALS
Arquitecta
COAB 272.965

B. Sistema envolvente	<p>Descripción: Envolvente térmica del edificio según CTE DB-HE</p> <p>1 La envolvente térmica del edificio está compuesta por todos los cerramientos que delimitan los espacios habitables con el aire exterior, el terreno u otro edificio, y por todas las particiones interiores que delimitan los espacios habitables con espacios no habitables en contacto con el ambiente exterior.</p> <p>2 La envolvente térmica podrá incorporar, a criterio del proyectista, espacios no habitables adyacentes a espacios habitables.</p>
B.1 Fachadas	<p>Los cerramientos del edificio se han resuelto mediante fábrica de bloque de hormigón celular, tipo Ytong de 30 cm</p>
B.1.1 Parametros	<p>Seguridad estructural peso propio, sobrecarga de uso, viento, sismo El peso propio de los distintos elementos que constituyen las fachadas se consideran al margen de las sobrecargas de uso, acciones climáticas, etc.</p> <p>Salubridad: Protección contra la humedad Para la adopción de la parte del sistema envolvente correspondiente a la fachada, se ha tenido en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la que se ubicará (Las Palmas de Gran Canaria) y el grado de exposición al viento (borde de mar). Para resolver las soluciones constructivas se tendrá en cuenta las características del revestimiento exterior previsto y del grado de impermeabilidad exigido en el CTE.</p> <p>Salubridad: Evacuación de aguas No es de aplicación a este proyecto</p> <p>Seguridad en caso de incendio Propagación exterior; resistencia al fuego El para uso residencial Vivienda, Comercial, Administrativo y Aparcamiento.</p> <p>Distancia entre huecos de distintas edificaciones o sectores de incendios: se tendrá en cuenta la presencia de edificaciones colindantes y sectores de incendios en el edificio proyectado. Los parámetros adoptados suponen la adopción de las soluciones concretas que se reflejan en los planos de plantas, fachadas y secciones que componen el proyecto.</p> <p>Accesibilidad por fachada; se ha tenido en cuenta los parámetros dimensionales (ancho mínimo, altura mínima libre o gálibo y la capacidad portante del vial de aproximación. La altura de evacuación descendente es superior a 9 m. La fachada se ha proyectado teniendo en cuenta los parámetros necesarios para facilitar el acceso a cada una de las plantas del edificio (altura de alfeizar, dimensiones horizontal y vertical, ausencia de elementos que impidan o dificulten la accesibilidad al interior del edificio).</p> <p>Seguridad de utilización La fachada no cuenta con elementos fijos que sobresalgan de la misma que estén situados sobre zonas de circulación. El edificio tiene una altura inferior a 60 m.</p> <p>Aislamiento acústico Parámetros que determinan las previsiones técnicas Limitación de demanda energética Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática A3. Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se ha tenido en cuenta además la transmitancia media de los muros de cada fachada: fachada principal y de patio abierto a Este, Fachada lateral de patio abierto a Norte, fachada lateral de patio abierto a Sur, fachadas de patio de luces interior a todas las orientaciones, incluyendo en el promedio los puentes térmicos integrados en la fachada tales como contorno de huecos pilares en fachada y de cajas de persianas, la transmitancia media de huecos de fachadas para cada orientación y el factor solar modificado medio de huecos de fachadas para cada orientación.</p> <p>Diseño y otros</p>
B.2 Cubiertas	<p>Cubierta plana no transitable, no ventilada y un pendiente del 3%. Impermeabilización y aislante</p>
B.3 Terrazas y balcones	<p>Cubierta plana transitable, no ventilada, con solado fijo y un pendiente del 3%. Impermeabilización y aislante</p>

MARÍA BALLESTER GORNALS
Arquitecta
COAB 272.965

C. Sistema de compartimentación	<p>Descripción del sistema: 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.</p> <p>Se entiende por partición interior, conforme al "Apéndice A: Terminología" del Documento Básico HE1, el elemento constructivo del edificio que divide su interior en recintos independientes. Pueden ser verticales u horizontales.</p> <p>Se describirán también en este apartado aquellos elementos de la carpintería que forman parte de las particiones interiores (carpintería interior).</p>
<i>C.1 Muros bajo rasante</i>	No se contemplan
<i>C.2 Medianeras</i>	Edificación aislada
<i>C.3 Paredes interiores sobre rasante en contacto con espacios habitables</i>	Fábricas de bloque de hueco de hormigón vibrado de 10 cm o 15 cm de espesor, tomados con mortero de cemento Portland tipo M-40a
<i>C.4 Paredes exteriores con espacios habitables</i>	Las paredes exteriores de fábrica de bloque de hormigón celular, tipo Ytong de 30 cm

D. Sistema de acabados	<p>Descripción del sistema: 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.</p>
<i>D.1 Suelos interiores sobre rasante en contacto con espacios habitables</i>	Los suelos interiores de la vivienda de gres porcelánico, dimensión 60 x 60 cm
<i>D.2 Suelo interiores sobre rasante en contacto con otros usos</i>	NO SE CONTEMPLAN
<i>D.3 Revocos y enlucidos</i>	Los revestimientos de la fachada serán continuos, con mortero impermeable, incluyendo un puente de adherencia, colocación de una malla de fibra de vidrio y un acabado con un revestimiento sintético mineral.
<i>D.4 Carpintería</i>	Carpintería exterior con carpintera de aluminio con aislamiento térmico y doble acristalamiento. Persianas de aluminio correderas

E Sistema de acondicionamiento ambiental	<p>Descripción del sistema: Entendido como tal, la elección de materiales y sistemas que garanticen las condiciones de 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. Las condiciones aquí descritas deberán ajustarse a los parámetros establecidos en el Documento Básico HS (Salubridad), y en particular a los siguientes:</p>
<i>E.1 HS 1 Protección frente a la humedad</i>	El comportamiento de los sistemas de protección frente a la humedad supera los requisitos exigidos en la normativa
<i>E.2 HS 2 Recogida y evacuación de residuos</i>	Espacio de almacenamiento inmediato se encuentra en la cocina de la vivienda planificada.
<i>E.3 HS 3 Calidad del aire interior</i>	SISTEMA HÍBRIDO

MARÍA BALLESTER GORNALS
Arquitecta
COAB 272.965


PROYECTO BASICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON PISCINA EN ES PAS DE VALLGORNERA
 20.06.2018 11/05641/18
 Segellat
 2018 - 16 (Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-MIB)
 http://www.coalb.org/csv **Memoria constructiva**
8D541EE7DE18FE097C0D6EED325B2E68739F6F92

F Sistema de servicios	Descripción del sistema: Se entiende por sistema de servicios el conjunto de servicios externos al edificio necesarios para el correcto funcionamiento de éste.
<i>F.1 Abastecimiento de agua</i>	<ul style="list-style-type: none"> - El solar cuenta con suministro de agua potable y a la vivienda se ha proyectado un depósito de reserva de más de 1.000 litros. - En la entrada del tubo general en la vivienda se instala una llave de corte de la red de agua fría. - La impulsión de la agua potable se realizará mediante una electro-bomba (sumergida) desde el mencionado deposito. - La distribución se hará con tuberías de polietileno reticulado de alta densidad de diferentes diámetros (16,20 y 25 mm) con accesorios de latón (red AFS y ACS). La instalación se realizará empotrada y debidamente aislada. Cada cuarto de baño i individualmente en fregadero, lavavajillas, lavadero y lavadora dispondrá llaves de corte. - Las conexiones vistas desde la red hasta la griferia de los aparatos, se efectúan con un latiguillo de acero inoxidable de 12 mm - En la sala de maquinaria se preve un punto de conexión de agua fría para la colocación de una bomba de calor aire-agua combinado con un captador solar con un acumulador de energía para ACS en la cubierta plana. - Los sanitarios serán de porcelana vitrificada de primera calidad en blanco con una superficie de acabado liso. - La griferia será cromada de primera calidad con perlizadores. - Los inodoros tendran cisternas empotradas o sin empotrar con un descarga maxima de 7 litros y con la posibilidad de detener la descarga o de un doble sistema de descarga para pequenos volumenes.
<i>F.2 Evacuación de agua</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Los bajantes y la pequeñas evacuaciones serán de PVC con los diámetros que se indican en los planos de ejecución (Lavabo y Ducha 50 mm y inodoro 110 mm). - Se hará una ventilación para la tubería de la red horizontal enterrada con un diámetro de 110 mm. - Los desagües de lavabos, bañeras y duchas se harán con con sifones individuales registrables. - Los fregaderos, picas, lavadoras y lavavajillas se realizará a través de sifones individuales. - Los colectores enterrados son de PVC de 150 mm en caso de recibir las aguas que provienen de los baños y de un diámetro de 100 mm las que reciben el desagüe de las cocinas. Los encuentros de los desagües a las bajantes deben tener la mayor inclinación posible, que en cualquier caso no debe ser menor que 45°. La pendiente mínima será de 1,5 %. - Se colocará una arqueta sifones de salida del edificio. Los colectores se conectan a una estación de bombeo que eleva el agua residual a un depósito de acumulación estanco de 8.000 l. - La conexión irá enterrada 40 cm de profundidad como mínimo según rasante del terreno y con pendiente hasta la conexión. - Las aguas pluviales recogidas por las cubiertas se conectaran al aljibe de aguas pluviales con un rebosadero al terreno.
<i>F.3 Suministro eléctrico</i>	<ul style="list-style-type: none"> - En la fachada del solar estará colocada la caja general de Protección (CGP) homologada por la Conselleria de Industria y por la compañía suministradora de energía, en la que instalará el contador de consumo. - La acometida es la instalación comprendida entre la red de distribución y la caja general de protección constituida por conductos aislados de baja tensión. - Para el acceso de cableado de acometidas enterradas a la caja general de protección se preverán dos tubos rígidos e incombustibles de 75 mm de diámetro a 60 cm por de bajo de la rasante de la acera. - Los cables estarán formados por cables de CU denominación UNE RV 0,6/1 KV e

MARÍA BALLESTER GORNALS
Arquitecta
COAB 272.965


PROYECTO BASICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON PISCINA EN ES PAS DE VALLGORNERA
 20.06.2018 11/05641/18
 Segellat
 2018 - 16 (Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-AR) **Memoria constructiva**
<http://www.coalb.org/csv>
8D541EE7DE18FE097C0D6EED325B2E68739F6F92

	<p>irán enterrados hasta el armario del contador debidamente protegidos.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La instalación se prevé para 230 V con toda la red totalmente empotrado en muros, Tabiques y techos, mediante tubos de plástico rizado con las correspondientes cajas de registro, adaptándose al reglamento de baja tensión. - Se centraliza en un cuadro o caja empotrada en la zona del acceso de la vivienda, donde se agrupan los automáticos con sus diferentes magneto-térmicos y la general de desconexión. Debajo de esta centralización se colocará una caja donde se colocará el preceptivo Interruptor de control de potencia (ICP). - Las cuadro principales estarán en zona comunes a una altura suficiente, que sin incumplir normas, impida la manipulación de los niños. - La serparación de protección entre los cuadros o redes eléctricas y las canalizaciones paralelas de agua será mayor o igual que 30 cm y respecto a las instalaciones de telecomunicaciones y antenas, mayor o igual a 5 cm. - La distribución de tomas de corriente se realizará acorde con los esquemas de los planos. En cualquier caso, la dotación mínima de tomas de corriente para la vivienda será según REBT 2003 en grado de electrificación básica. - Se instalará una toma de tierra de protección en el fondo de las zanjas de cimentación, con un cable rígido de cobre desnudo según indicación en la MI-BT-039, formando un anillo cerrado a todo el perímetro del edificio. Todo los mecanismos de accionamiento estarán reglamentariamente conectados esta red de toma tierra. - Los mecanismos serán de la marca SIMON o similar en blanco. Los enchufes tipo SCHUKO de la marca Simon o similar en color blanco de 16 amperios, excepto los de la placa de la cocina, horno, lavavajillas y lavadora que serán de la misma marca de 20 y 25 amperios. - La potencia a contratar será minimo de 9.200 W. - Toda la instalación estará realizada por un instalador autorizado de acuerdo con el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, instrucciones MI BT y normas de la empresa suministradora oficialmente aprobadas por la Cancillería d'Industria, quien lo acredita con el oportuno Dictamen sobre el Boletín de instalaciones eléctricas, imprescindible para la posterior contratación de suministro.
<p><i>F.4 Telefonía y telecomunicaciones</i></p>	<p>Equipo de captación TV-FM formado por mástil, antena UHF, antena VHF, antena FM, equipo de amplificación y distribución, cable coaxial y caja de toma de en salón.</p>
<p><i>F.5 Recogida de basura</i></p>	<p>Se entiende por sistema de servicio el conjunto de servicio externo al edificio, necesario para el correcto funcionamiento de éste, en Proyecto el sistema existente es el depositar en contenedores próximos de la parcela.</p>

2.1 Sustentación del edificio

El subsuelo del solar presenta un esquema clásico de karstificación de una geomorfología característica macizo rocoso de naturaleza calcareniscosa, o ariniscosa con cemento calcáreo.

Una vez eliminada la capa vegetal, encontramos un terreno apto para la cimentación planificada.

Tabla 3.1 Tipo de construcción

Tipo	Descripción (1)
C-0	Construcciones de menos de 4 plantas y superficie construida inferior a 300 m ²
C-1	Otras construcciones de menos de 4 plantas
C-2	Construcciones entre 4 y 10 plantas
C-3	Construcciones entre 11 a 20 plantas
C-4	Conjuntos monumentales o singulares, o de más de 20 plantas

(1) En el cómputo de plantas se incluyen los sótanos

Tabla 3.2 Grupo de terreno

Grupo	Descripción
T-1	<u>Terrenos favorables</u> : aquellos con poca variabilidad y en los que la práctica habitual en la zona es de cimentación directa mediante elementos aislados.
T-2	<u>Terrenos intermedios</u> : los que presentan variabilidad, o que en la zona no siempre se recurre a la misma solución de cimentación, o en los que se puede suponer que tienen rellenos antrópicos de cierta relevancia, aunque probablemente no superen los 3,0 m.
T-3	<u>Terrenos desfavorables</u> : los que no pueden clasificarse en ninguno de los anteriores. De forma especial se considerarán en este grupo los siguientes terrenos: a) Suelos expansivos b) Suelos colapsables c) Suelos blandos o sueltos d) Terrenos kársticos en yeso o calizas e) Terrenos variables en cuanto a composición y estado f) Rellenos antrópicos con espesores superiores a 3 m g) Terrenos en zonas susceptibles de sufrir deslizamientos h) Rocas volcánicas en coladas delgadas o con cavidades i) Terrenos con desnivel superior a 15° j) Suelos residuales k) Terrenos de marismas

Atendiendo a las tablas anteriores se trata de una construcción de tipo C-1 y de un terreno de T-1



1.5 MEMORIA URBANÍSTICA

Normativa urbanística

En cumplimiento del artículo 152, punto 2, de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre de 2017, de Urbanismo de las Illes Balears, publicada en el BOIB núm. 160 de 29 de diciembre de 2017, a continuación se relacionan los puntos a cumplimentar.

Finalidad

La construcción de nueva planta de un edificio aislado compuesto de planta baja y planta piso, destinado a una vivienda unifamiliar y una piscina.

Uso de la construcción

Vivienda unifamiliar y piscina

Adecuación a la ordenación vigente

Las obras expuesta en el proyecto se adecuan a la ordenación vigente de la intervención en el anexo a la memoria urbanística adjunto

Cumplimiento del art. 68.1 de la LUIB

Transcripción del artículo 68.1 de la Ley 12/2017, de Urbanismo de las Illes Balears:

“Artículo 68. Normas de aplicación directa

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

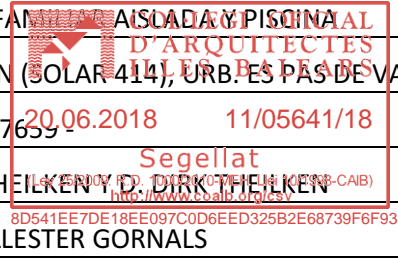
a) La construcción objeto del proyecto no se haya ni forma parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional. Aun y así armonizará con el conjunto de los edificios de la zona.

b) La construcción se haya en un lugar urbano no en ningún lugar de paisaje abierto y natural rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, la masa, la altura de los edificios, los muros y los cierres o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.



PROYECTO
EMPLAZAMIENTO
MUNICIPIO
PROMOTORES
PROYECTISTA

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA
C/ ALBÉNIZ, S/N (SOLAR 414), URB. ES PAS DE VALLGORNERA
LLUCMAJOR -07659-
D^a. YASMIN THEILKEN Y D. DIRK THEILKEN
D^a. MARIA BALLESTER GORNALS



ANEXO A LA MEMORIA URBANÍSTICA

Art. 152.2 de la Ley 12/2017 de Urbanismo de las Illes Balears (BOIB núm. 160 de 29/12/2017)

Planeamiento vigente: Municipal PGOU LLUCMAJOR (30/11/84)
Sobre parcela PGOU LLUCMAJOR (30/11/84)

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

Si No

CONCEPTO		PLANEAMIENTO	PROYECTO
Clasificación del suelo		URBANO	URBANO
Calificación		RESIDENCIAL INTENSIVA BAJA 7 –Art. 84-	RESIDENCIAL INTENSIVA BAJA 7 –Art. 84-
Parcela	Fachada mínima	15,00 m / 8,00 m.	25,00 m.
	Parcela mínima	800,00 m ²	1000,00 m ²
Ocupación o Profundidad edificable		25% (Máx. 250,00 m ²)	200,00 m ² (20,00%)
Volumen (m ³ /m ²)			
Edificabilidad (m ² /m ²)		0,5 m ² /m ² (Máx. 500,00 m ²)	389,25 m ² (0,39%)
Uso		VIVIENDA UNIFAMILIAR + PISCINA	VIVIENDA UNIFAMILIAR + PISCINA
Situación edificio en parcela/ Tipología		AISLADA	AISLADA
Separación linderos	Entre edificios		
	Fachada		4,00 m. / 17,75 m.
	Fondo		3,00 m / 2,00 m piscina / 5,00 m / 2,00 m piscina
	Derecha		3,00 m / 2,00 m piscina / 7,53 m / 2,00 m piscina
	Izquierda		3,00 m. / 3,02 m.
Altura	Metros	Reguladora	7,50 m. / 6,85 m.
		Total	
	Núm. de plantas		S+PB+1P
Índice de intensidad de uso		UNIFAMILIAR	UNIFAMILIAR
Observaciones:			

En Lluçmajor, mayo de 2018

La Arquitecta
D^a. Maria Ballester Gornals



20.06.2018 11/05641/18

Segellat

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

<http://www.coaib.org/cev>

8D541EE7DE18EE097C0D6EED325B2E68739F6F93

