

MEMORIA DESCRIPTIVA RECTIFICADA

**PROYECTO: IMPERMEABILIZACIÓN Y REPAVIMENTADO DE TERRAZA Y
GARAJE
SITUACIÓN: C/ CICERÓN nº 9, CAN PASTILLA, PALMA
PROMOTOR: JOSÉ M^a MAYOL COMAS, NATALIA MAYOL COMAS Y NICOLÁS
MAYOL COMAS**

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

01.- AGENTES

1.1.- Promotor.

JOSÉ M^a MAYOL COMAS, NATALIA MAYOL COMAS Y NICOLÁS MAYOL COMAS

1.2.- Proyectista.

José M^a Mayol Comas

1.3.- Otros Técnicos.

No se prevé la intervención de otros técnicos.

02.- INFORMACIÓN PREVIA

2.1.- Antecedentes y condicionantes de partida.

El 26 de julio de 1974, el Ministerio de Obras Públicas a través de, la Dirección General de Puertos y Señales Marítimas, autorizó a Dña. María de los Angeles mayol Estévez, la concesión para construir una terraza solarium y garaje en Can Pastilla, t.m. de Palma de Mallorca.

En la actualidad existen filtraciones de agua marina tanto por los muros de hormigón de cerramiento en su frente a la calle Palangres. Filtraciones de agua marina por la solera del pavimento del garaje. Filtraciones por el techo del garaje proveniente de la terraza superior.

Si bien en su día cuando fueron construidas estas terrazas, éstas fueron convenientemente impermeabilizadas en la actualidad y en diversos puntos de la misma, la impermeabilización ha perdido su capacidad de protección debido a los años transcurridos lo cual produce filtraciones de agua al sótano garaje.

2.1.1.- Motivaciones

Solicitar a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, solicitud de concesión de ocupación de Bienes de Dominio Público Marítimo-Terrestre, con destino a Terraza y Garaje.

CUANTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE A OCUPAR O UTILIZAR DE DMPT

SÓTANO	276 m2
PLANTA BAJA	276 m2

2.2.- Datos del emplazamiento.

La parcela se encuentra situada en la c/ Cicerón, 9, Can Pastilla, Palma de Mallorca.

2.3.- Entorno físico.

a).- Descripción de la parcela:

Superficie de la parcela (m2):	1.047,00 m2
Lindero con calle (m):	65,00 ml
Lindero con medianera (m):	14,25 ml
Topografía del solar:	Plana

b).- Servicios:

El solar cuenta con acceso pavimentado, alumbrado público, red general de baja tensión, red general de agua potable, red general de alcantarillado público, red de teléfonos.

2.4.- Normativa urbanística.

PGOU Palma 23/12/98 (NNUU '06)
Zona: D4a

03.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

3.1.- Descripción general del edificio.

El conjunto proyectado consta de **PB+4**

3.2.- Programa de necesidades en la planta baja y sótano (zonas afectadas por la rehabilitación).

Uso PB	Superficies útiles
Tiendas y aseos	256 m2
Bar y aseos	112 m2
Zaguán y zonas comunes	35 m2
Accesos y rampas	44 m2
Total	447 m2

Superficie total construida PB	470 m2
---------------------------------------	---------------

Terrazas	910 m2
-----------------	---------------

Uso SÓTANO	Superficies útiles
Aparcamiento	750 m2
Almacenes	144 m2
Instalaciones	22 m2
Aljibe	18 m2

Zaguán	10 m2
Total	944m2

Superficie total construida SÓTANO	1.047 m2
---	-----------------

3.3.- Uso característico del edificio y otros usos previstos.

Uso principal del edificio: **Residencial con locales en la planta baja.**

3.4.- Relación con el entorno.

Se trata del proyecto de un edificio en tipología continua y alineación a vial que se inserta en un entorno análogo que formado por la trama urbana de la ciudad.

3.5.- Aparcamientos.

La superficie total del sótano es de 440 m2.

La superficie afectada por la servidumbre y de la que se solicita concesión es de 276 m2.

04.- PRESTACIONES DEL EDIFICIO

4.1.- Requisitos en relación con las exigencias básicas del CTE.

Entre el promotor y el proyectista no se han acordado requisitos que superen los umbrales establecidos en el CTE.

4.2.- Limitaciones de uso del edificio en su conjunto y de cada una de las dependencias e instalaciones.

El edificio, sus dependencias e instalaciones deberán utilizarse exclusivamente para el uso al cual han sido proyectadas, quedando éste limitado, además de por las normas y disposiciones legales vigentes, por las condiciones establecidas en la presente memoria y en la correspondiente al proyecto de ejecución, especialmente en cuanto a la capacidad máxima de plazas de las viviendas que se determinan en el apartado 3.3.b.

Los locales y dependencias no proyectadas expresamente para uso residencial o de habitación no podrán ser utilizadas para el mismo.

4.3.- Condiciones de habitabilidad.

Cumplimiento de los Decretos 145/1997 y complementado con 20/2007, sobre condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad.

MEMORIA URBANÍSTICA

Plan aplicable	PGOU PALMA 23/12/98 (NNUU '06)	
Clasificación del suelo	URBANO	
Zonificación	D4a	
Parcela mínima (m2)	320,00	1.047,00
Fachada mínima de parcela (m)	14,00	65,00
Tipo de edificación	CONTINUA	CONTINUA
Profundidad máxima edificable	no varía	no varía
Altura reguladora y total máximas (m)	no varía	no varía
Número máximo de plantas	4	4
Usos permitidos	VIVIENDA	VIVIENDA
Índice de uso residencial	no varía	no varía

01.- CUMPLIMIENTO DE LAS ORDENANZAS MUNICIPALES

02.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

De conformidad con el artículo 6 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de la CAIB la edificación se ha proyectado con los siguientes criterios urbanísticos:

2.1.- Finalidad y uso de la construcción

La finalidad del proyecto es la reparación de las vigas de cubierta que se encuentran en mal estado, así como el retejado de la cubierta.

2.2.- Adecuación al ordenamiento vigente

De conformidad con las características urbanísticas permitidas y proyectadas que se justifican en la ficha urbanística anexa al proyecto, la edificación se ha proyectado cumpliendo con todos los parámetros urbanísticos.

Palma de Mallorca a 1 de octubre de 2019



Arqto. José M^a Mayol Comas

RESUMEN DE PRESUPUESTO

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
1	DEMOLICIONES.....	7.103,33	8,78
2	SOLERAS.....	20.362,55	25,18
3	IMPERMEABILIZACIONES.....	9.358,67	11,57
4	SOLADOS.....	22.632,56	27,98
5	SANEAMIENTO.....	3.769,73	4,66
6	ALBAÑILERIA.....	16.178,12	20,00
7	FONTANERIA Y ELECTRICIDAD.....	465,00	0,57
8	PINTURA.....	713,81	0,88
9	CONTROL DE CALIDAD.....	300,00	0,37
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		80.883,77	
21,00% I.V.A.		16.985,59	
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		97.869,36	
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL		97.869,36	

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de NOVENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS con TREINTA Y SEIS CÉNTIMOS

, a 06 de agosto 2013.

LA PROPIEDAD

LA DIRECCION FACULTATIVA