



MARIA EMMA TAPIA MARTINEZ 19-10-2017

## PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE ACABADOS E INSTALACIONES DE SES CASES DEL RETIRO

Autores del proyecto:

Emma Tapia, arquitecta municipal  
Pere Soler, arquitecto municipal

|

PEDRO SOLER TORRENS 19-10-2017



<b>I.</b>	<b>MEMORIAS.....</b>	<b>3</b>
1.1.	<b>MEMORIA DESCRIPTIVA.....</b>	<b>4</b>
1.1.1.	OBJETO.....	4
1.1.2.	ANTECEDENTES .....	5
1.1.3.	SITUACIÓN .....	5
1.1.4.	PROMOTORES Y AUTORES DEL PROYECTO.....	6
1.1.5.	TITULARIDAD DE LOS TERRENOS Y DE LA EDIFICACIÓN .....	6
1.1.6.	ESTADO ACTUAL .....	7
1.1.7.	SERVICIOS EXISTENTES.....	7
1.1.8.	DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA .....	7
1.1.9.	USO DE LA EDIFICACIÓN .....	8
1.1.10.	CUADRO DE SUPERFICIES .....	9
1.1.11.	NORMATIVA URBANÍSTICA.....	9
1.1.12.	REPLANTEO DE LAS OBRAS.....	9
1.1.13.	PLAZO DE GARANTÍA.....	9
1.1.14.	CUMPLIMIENTO NORMATIVA APLICABLE.....	10
1.1.15.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART 125 DEL R.G.I.C.A.P .....	10
1.1.16.	PRESUPUESTO.....	10
1.1.17.	REVISIÓN DE PRECIOS .....	10
1.1.18.	CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA.....	10
1.1.19.	PLAZO DE EJECUCIÓN.....	11
1.2.	<b>MEMORIA URBANÍSTICA .....</b>	<b>12</b>
1.3.	<b>MEMORIA CONSTRUCTIVA .....</b>	<b>21</b>
1.4.	<b>ANEXO 1: DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA ESTADO ACTUAL .....</b>	<b>23</b>



# I. MEMORIAS

---

MARIA EMMA TAPIA MARTINEZ 19-10-2017



PEDRO SOLER TORRENS 19-10-2017

## 1.1. MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.1.1. OBJETO

El objeto del presente trabajo es describir los acabados interiores y las instalaciones de Ses Cases del Retiro.

Con el objetivo de dar un impulso a la rehabilitación integral de los barrios del Litoral de Ponent, el Ayuntamiento de Palma a través del Patronato Municipal de la Vivienda y Rehabilitación integral de Barrios (PMH-Riba), aprobó en pleno municipal de 12 de enero de 2016, la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado (EDUSI) Plan Litoral de Ponent, presentándolo a los fondos de la Unión europea dentro del Programa Operativo de Crecimiento Sostenible FEDER 2014-2020, para que fuera cofinanciado al 50% a cargo de dicho programa europeo.

El proyecto presentado por la ciudad de Palma, ha sido elegido por resolución de 29 de septiembre de 2016, de la Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos y publicada en el BOE núm. 239, de 3 de octubre de 2016, como proyecto a desarrollar y cofinanciar, durante este periodo.

El Plan Litoral de Poniente (PLP) se ejecutará desde 2.016-2.022, con un presupuesto global de 25,4 millones de euros



*Àmbit del Pla Litoral de Ponent con indicación de la zona donde se sitúa Les*

El Área urbana Litoral de Ponent está ubicada en la zona suroccidental de la ciudad de Palma de Mallorca, estando constituido por un total de seis barrios (Es Jonquet, Son Armadans, El Terreno, Portopí, Cala Major y San Agustín que abarcan 367,2 hectáreas, (el 2% de la superficie de la ciudad). La población del Litoral de Ponent cuenta con un total de 29.288 habitantes, que representa el 6,8% sobre el total de población de Palma.

El objetivo de esta estrategia es la creación de:

### **UNA CIUDAD INTELIGENTE, SOSTENIBLE E INTEGRADORA**

En este proyecto, se cumple principalmente un Objetivo temático incorporado en el PLP:

- **OT9:** Dotación de equipamientos socioculturales, deportivos, adecuación de espacios públicos y infraestructuras

A este edificio se le quiere dotar de un uso de **Centro socio-cultural para la interpretación del Castillo de Bellver**, en el que habrá espacios para la creación de artes escénicas y espacios de educación medioambiental.

Como objetivos secundarios, también se cumplen:

- **OT4:** Mejora de la eficiencia energética impulsadas por el papel ejemplarizante de los edificios públicos.
- **OT6:** Conservar y proteger el medio ambiente y promover la eficiencia de los recursos.

En el proyecto se contempla la creación de energía mediante 5 pozos geotérmicos que se utilizarán para la creación de calefacción y refrigeración mediante mallas radiantes en paredes, apoyados con paneles térmicos de agua caliente sanitaria y fotovoltaicos.

### I.1.2. ANTECEDENTES

El presente Proyecto propone dotar de instalaciones y acabados a un edificio municipal que, desde el año 2010 aproximadamente se encuentra inacabado en su interior.

Este proyecto es un modificado de un Proyecto realizado por el Área de Infraestructuras del Ajuntament de Palma y redactado por Federico Climent, arquitecto municipal en colaboración con Carlos Planas, arq. Municipal y Miguel Moll, arquitecto técnico municipal, Santiago Ginard, topógrafo municipal y Eduardo Salom, delineante municipal entre los años 2010 y 2011.

### I.1.3. SITUACIÓN

El terreno está situado en el barrio La Bonanova del distrito Plaça des Pont, en la ciudad de Palma. Se accede a la finca por un camino sin pavimentar que desciende desde la **calle Francesc Vidal i Sureda a la altura de los números 68-70**. Esto se señala en el siguiente plano de situación que se amplía en el apartado Documentación Gráfica del presente documento.



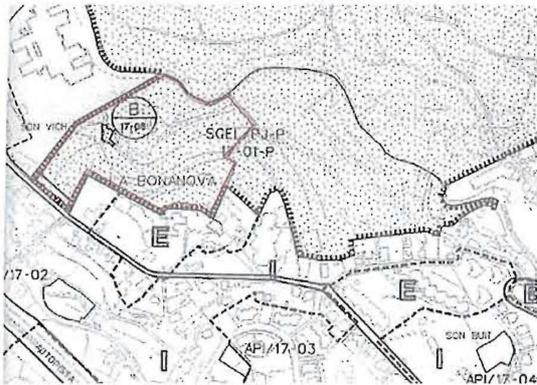
#### I.1.4. PROMOTORES Y AUTORES DEL PROYECTO

El proyecto se ha desarrollado siguiendo instrucciones del Regidor Responsable del Área de "Model de Ciutat, d'Urbanisme i Habitatge Digne" del Ajuntament de Palma y redactado por el PMI-RIBA, con una encomienda de gestión. Los autores del Proyecto son: Emma Tapia y Pere Soler, arquitectos municipales. El correspondiente proyecto de instalaciones y Actividad lo redactará un Ingeniero titulado e incluirá todos los documentos necesarios para su correcta ejecución y siempre con el objetivo de conseguir una calificación energética "A".

#### I.1.5. TITULARIDAD DE LOS TERRENOS Y DE LA EDIFICACIÓN

Según consta en la certificación emitida por el servicio de patrimonio del Ayuntamiento de Palma que se adjunta, los terrenos que conforman el ámbito de actuación del presente proyecto son de propiedad municipal.

En relació amb la vostra sol·licitud de data 2.2.2011, us comunic que a l'inventari municipal hi consta el núm. 1112 d'expedient – Finca El Retiro. L'immoble es descriu així: "Urbana: predi conegut per El Retiro, en el terme d'aquesta ciutat, la superfície és de 428 àrees i 76 centiàrees, si bé segons nova medició té una superfície de 46.617 m2. Confronta: al nord, amb terra de Leonardo Serra i altres; a l'est amb la Cova de Guillermo Rotger i Can Matas de Bartolomé Arrom; al sud, amb terres de Joaquina Jaquoltot; a l'est amb Ca Se Marquesa i a l'oest, avui amb propietat de la Seguretat Social." Pertany a l' Ajuntament per acta d'ocupació i pagament de data 28 de juny de 1999 (Es reproduïx tot seguit el plànol que acompanya l'acta d'ocupació).



Palma, 9 de febrer de 2011  
LA TAG CAP DE SECCIÓ

  
Maria M. Palou Sampol



MARIA EMMA TAPIA MARTINEZ 19-10-2017

### I.1.6. ESTADO ACTUAL

La finca se encuentra en fase de obra con un proyecto anterior que se paralizó en 2010 aproximadamente. Se realizaron las demoliciones y reconstrucciones de los forjados y muros de la crujía noroeste, se ha construido la cimentación y la estructura de la planta baja, se ha procedido a la explanación de la zona de acceso, se ha terminado la cubierta inclinada de teja de la vertiente de la fachada principal y parte de la fachada posterior, se han enfoscado y atarracado unos 800 m<sup>2</sup> de tabiques y muros interiores y enlucido de paramentos horizontales. Se han enfoscado y atarracado las fachadas incluido la formación de recercados de puertas y ventanas y se ha colocado toda la carpintería exterior. Se han realizado las instalaciones de fontanería y saneamiento de planta baja (aseos) y las acometidas al edificio.

En lo que se refiere a los espacios exteriores, el acceso a la edificación es mediante un camino sin pavimentar que desciende desde la calle Francesc Vidal i Sureda hasta la edificación. El desnivel entre la cota de la calle y las inmediaciones de la edificación es de 12,00 metros aproximadamente salvados a lo largo de 120 metros con una pendiente media del 10%.

El camino que salva este desnivel, no está en buen estado, ya que las escorrentías han hecho que se queden marcados grandes surcos y afloren piedras, con el correspondiente peligro.

El cerramiento de la propiedad también se ha realizado, además de unos "marges" de piedra.

### I.1.7. SERVICIOS EXISTENTES

Actualmente la finca dispone de suministro de obra tanto de fontanería como de electricidad y alcantarillado.

### I.1.8. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Se retoma el proyecto iniciado y se modifica, colocando el ascensor en el espacio próximo a los aseos y la escalera que comunica las dos plantas justo en el espacio contiguo a los aseos y a la entrada principal en planta 1.

Una vez realizado el acondicionamiento del terreno, en la explanada de entrada a la edificación se ejecutará una pérgola de acero que servirá tanto como estructura para la instalación de placas fotovoltaicas como para cobertura de aparcamientos. Se realizará una estructura porticada con perfiles metálicos UPN-120 arriostrados entre sí mediante vigas UPN-120 a las que se apoyarán los colectores. La cimentación se realizará mediante zapatas aisladas y vigas riostras de hormigón armado.

Se propone la instalación de diversos equipos de generación de energía alternativa. El agua caliente sanitaria (ACS), así como la calefacción y refrigeración de los espacios de la edificación se generarán a partir de un sistema mixto basado en la instalación de un circuito geotérmico y la colocación de colectores solares. El circuito geotérmico se realizará mediante la construcción de pozos geotérmicos en el nivel de entrada principal al edificio. La ejecución de estos 5 pozos ya se ha realizado y su situación se refleja en el plano correspondiente.

La sala de máquinas necesaria para el funcionamiento de todo el sistema, se sitúa en el interior del edificio, adecuando un espacio únicamente para tal fin.

Para aumentar los resultados de eficiencia energética y aislamiento térmico, se propone la ejecución en la cubierta plana de la sala 5 (planta piso) de una cubierta vegetal extensiva (o tipo "sedum"), con plantaciones de tipo mediterráneo con un mantenimiento mínimo.

Para determinar las acciones que soporta el terreno se ha encargado un estudio geotécnico que se adjunta en la presente memoria.

**El objetivo de este proyecto es convertir el edificio en el máximo referente de respeto al medio ambiente, aproximándonos lo máximo posible a la autosuficiencia de la edificación en cuanto a consumo energético se refiere.**

Para aumentar los resultados de eficiencia energética y aislamiento térmico, se propone la ejecución en la cubierta plana de la sala 5 (planta piso) de una cubierta vegetal extensiva (o tipo "sedum"), con plantaciones de tipo mediterráneo con un mantenimiento mínimo.

MARIA EMMA TAPIA MARTINEZ 19-10-2017

En cuanto a los acabados del edificio principal se resuelven de la siguiente manera:

Todos los pavimentos se resuelven con baldosas hidráulicas de varias tonalidades. Con las variaciones de color, lo que se pretende es representar a escala real los pasos de agua subterránea, así como las líneas magnéticas y sus intersecciones, para facilitar la distribución de los espacios de trabajo evitando los puntos con una influencia negativa. Se intentará siempre que sea posible, dar preferencia a los proveedores de materiales tengan sus fábricas lo más cercanas posibles al edificio (lo que se conoce como km.0).

Exceptuando las zonas húmedas de aseos y baños, que se resuelven con falsos techos de escayola, el resto de dependencias se dejan con la estructura vista de vigas de madera. Para ello se han previsto una serie de tratamientos preventivos de la madera (fungicidas y anticarcoma). La zona de entrevigado se recubre de yeso y dos manos de pintura plástica blanca. (A FALTA DE SABER LAS MEJORAS PARA CONSEGUIR CERTIF ENERG. TIPO "A", según Asistencia Técnica)

Los alicatados de las zonas húmedas (baños y cocina) serán de azulejo blanco de 20x20.

La recogida de aguas pluviales se resuelve mediante canalón visto de chapa de zinc, de perfil redondo y acabado natural. El saneamiento proyectado contempla la colocación de tuberías de PVC de diferentes diámetros. La instalación de fontanería se resuelve con tuberías de polietileno reticulado (PEX), de diferentes diámetros y series. Los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada blanca.

Las tomas eléctricas previstas se han repartido de una manera uniforme por todas las dependencias para poder modificar o adaptar el uso de cada una de ellas. Se prevee la instalación de un portero automático (con timbre exterior y teléfono-pulsador en la recepción). La iluminación de las diferentes salas se resuelve con la colocación de luminarias en rail. La iluminación de las zonas en las que se dispone de falso techo, se resuelve mediante la colocación de focos de lámpara tipo led empotrados en el falso techo. Se previenen las luminarias de emergencia correspondientes (ver documentación gráfica).

Se han proyectado tomas de televisión y telefónicas en las distintas dependencias, unas veces agrupadas con tomas eléctricas y otras de manera aislada, dependiendo de la utilización prevista en la zona de la toma.

También se pretende incluir el sistema de Telegestión de las instalaciones para facilitar el control por parte del departamento de mantenimiento del Ayto. de Palma.

Todo lo referente a Instalaciones vendrá descrito en la Memoria correspondiente del proyecto de Instalaciones, que pertenece a este Proyecto Integrado.

En todos los materiales y soluciones constructivas, se requerirá el cumplimiento debido según normas de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, intentando superar siempre los estándares de calidad y energía.

### **I.1.9. USO DE LA EDIFICACIÓN**

Se pretende convertir Ses Cases des Retiro en un equipamiento social y de educación medioambiental que interprete y estudie las características del Bosque de Bellver tal y como si se tratase de un organismo vivo y que ofrezca talleres, cursos o espacios polivalentes con objetivos sociales y de integración. Todo ello, consiguiendo de este edificio la máxima calificación energética con una serie de actuaciones que lo hacen pionero en el campo de la eficiencia energética casi nula y autosuficiencia, a la vez que se ofrece al ciudadano sin barreras arquitectónicas y haciéndolo totalmente accesible.

Ses Cases des Retiro son un equipamiento del Ayuntamiento de Palma y, como tal, tiene la vocación de crear una red con otras instituciones y entes municipales insulares que le sean afines en los ámbitos de la sostenibilidad, la educación y los espacios naturales.

Ses Cases des Retiro se incorporan al Plan de Usos y Gestión como condicionamiento para dar cobertura a la demanda del espacio destinado a la formación ambiental, además de ser uno de los accesos al Bosque de Bellver.

Concretamente, la ubicación de Ses Cases des Retiro plantea la oportunidad de que este equipamiento llegue a ser el elemento potenciador del Bosque, tanto a nivel natural como de uso público.

Ses Cases des Retiro quieren reflejar, en su actividad y su funcionamiento, los principios derivados del desarrollo sostenible, tanto en su concepción y construcción como en su acción cotidiano.

Paralelamente, aspiran a ser el ente que coordine las actividades que se llevan a cabo en el Bosque de Bellver, los equipamientos que hay situados y la red e senderos y espacios públicos que lo configuran

Por tanto Ses Cases des Retiro quieren prestar al ciudadano el servicio de centro de información y atención al público, prioritariamente en todos aquellos aspectos relacionados con la realidad des Bosque y sus equipamientos, pero también en el sentido de que puedan convertirse en un punto de atracción para los visitantes de la ciudad de Palma y sus entornos.

### I.1.10. CUADRO DE SUPERFICIES

CUADRO DE SUPERFICIES ÚTILES			
EDIFICIO PRINCIPAL	PLANTA		
	BAJA		
		DISTRIBUIDOR 02	24.25 M2
		OFFICE(COCINA+DISTR.03+C. LIMPIEZA)	33.38 M2
		SALA 01	50.09 M2
		SALA 02	28.35 M2
		SALA 03	33.80 M2
		DISTRIBUIDOR 01	12.86 M2
		WC ADAPTADO	6.70 M2
		SALA DE MÁQUINAS	4.15 M2
		PLANTA	
		PISO	
		VESTÍBULO-RECEPCIÓN	21.04 M2
		SALA 04	52.95 M2
		SALA 05	46.04 M2
		SALA 06	39.37 M2
		DISTRIBUIDOR 02	14.03 M2
		WC HOMBRES	5.35 M2
		WC MUJERES	7.60 M2
	<b>TOTAL</b>	<b>379,96 M2</b>	

### I.1.11. NORMATIVA URBANÍSTICA

La normativa urbanística de aplicación y la justificación de su cumplimiento se hallan recogidos en el apartado 2 MEMORIA URBANÍSTICA de esta memoria.

### I.1.12. REPLANTEO DE LAS OBRAS

En la documentación gráfica del proyecto según planos "03-04-05- Plantas y Cotas", que contiene las referencias de todo tipo en las que se fundamentará el replanteo de la obra.

### I.1.13. PLAZO DE GARANTÍA

El plazo de garantía de estas obras será de UN (1) AÑO, contado a partir de la fecha de Recepción de las obras.

### I.1.14. CUMPLIMIENTO NORMATIVA APLICABLE

A criterio del que suscribe se ha tenido en cuenta la normativa vigente que se considera de aplicación, según se justifica en los anejos correspondientes de la presente documentación.

### I.1.15. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART 125 DEL R.G.L.C.A.P.

A efectos de lo previsto en el artículo 125 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, se hace constar que: "El conjunto de actuaciones contenidas en este proyecto de ejecución se refieren a una obra completa susceptible de ser entregada al uso general, o al servicio correspondiente, sin perjuicio de las ulteriores ampliaciones de que posteriormente puedan ser objeto y comprenden todos y cada uno de los elementos precisos para la ejecución de la obra."

Teniendo en cuenta que se trata de un Proyecto Integrado, esta memoria hace referencia a las obras de obra civil y que se adjuntará al proyecto de Instalaciones redactado por técnico competente.

### I.1.16. PRESUPUESTO

El presupuesto de ejecución por contrata sin I.V.A. estimado para el total de los trabajos de OBRA CIVIL E INSTALACIONES es de: 462.600 €, el 21% de I.V.A. asciende a 97.146 €.

El presupuesto total asciende a 559.746 € I.V.A. incluido.

El presupuesto para la gestión de residuos asciende a 698.61 € de los cuales 51.75 € corresponden al 8% de I.V.A.

A continuación se divide el PEM de Obra Civil e Instalaciones:

-PEM de Obra Civil: 362.600€

-PEM de Instalaciones: 100.000€

### I.1.17. REVISIÓN DE PRECIOS

Tomando en consideración el plazo definido y la forma de adjudicación o encargo, no se considera pertinente incluir cláusula de revisión de precios para esta obra, si bien, al tratarse de una REFORMA DE UN EDIFICIO EXISTENTE se debe prever en el Pliego de condiciones particulares la previsión de un aumento de las mediciones de hasta un 10%, según dicta la Ley.

### I.1.18. CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA

El grupo y subgrupo de aplicación para la clasificación de empresas en los contratos de obras, a los efectos previstos en el artículo 25 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, para efectuar los trabajos detallados en el presente proyecto, son los siguientes:

GRUPO A (Movimiento de tierras y perforaciones)

- Subgrupo 1: Desmontes y vaciados
- Subgrupo 2: Explanaciones

GRUPO C (Edificaciones)

- Subgrupo 1: Demoliciones
- Subgrupo 2: Estructuras de fábrica u hormigón
- Subgrupo 3: Estructuras metálicas
- Subgrupo 4: Albañilería, revocos y revestidos
- Subgrupo 5: Cantería y marmolería
- Subgrupo 6: Pavimentos, solados y alicatados
- Subgrupo 8: Carpintería de madera

GRUPO I (Instalaciones eléctricas)

- Subgrupo 9: Instalaciones eléctricas sin calificación específica

GRUPO J (Instalaciones mecánicas)

- Subgrupo 1: Elevadoras o transportadoras
- Subgrupo 2: Ventilación, calefacción y climatización
- Subgrupo 4: de fontanería y sanitarias

GRUPO K (Especiales)

- Subgrupo 9: Instalaciones contra incendios

-

### I.1.19. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo estimado de ejecución **12 meses**.

En Palma, julio de 2017  
Los autores del proyecto, Emma Tapia y Pere Soler

MARIA EMMA TAPIA MARTINEZ 19-10-2017



PEDRO SOLER TORRENS 19-10-2017

## 1.2. MEMORIA URBANÍSTICA

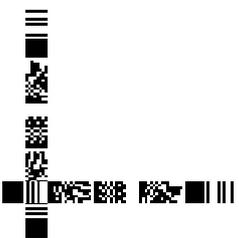
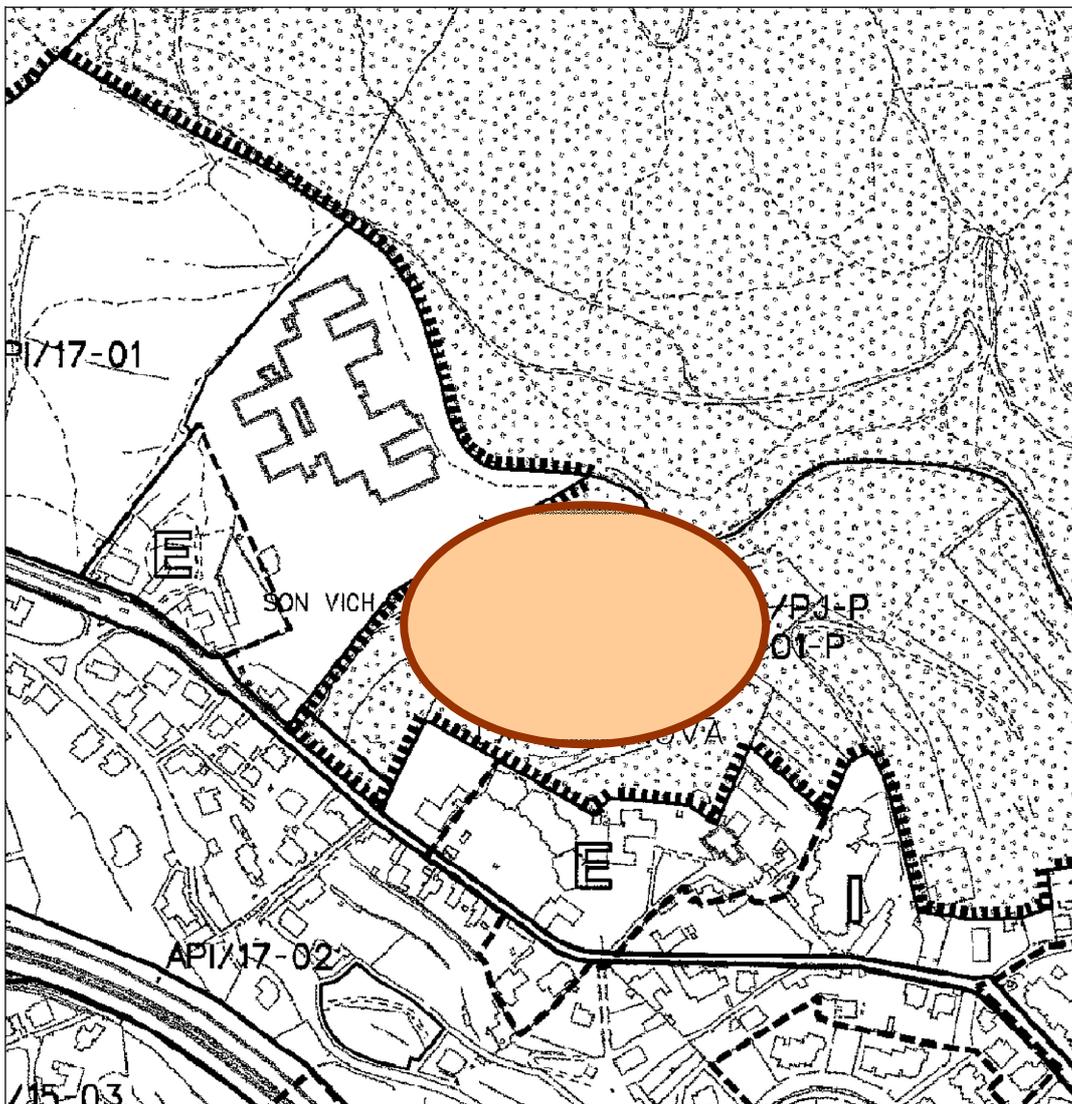
A continuación se exponen las determinaciones del planeamiento así como la ordenanza de aplicación referentes a la zona en la que se encuentran "Ses Cases des Retiro".

### DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

Las determinaciones que aparecen en el PGOU sobre los terrenos objeto del presente proyecto son las que se han recogido en las páginas que vienen a continuación.

### PLANO DE ORDENACIÓN

Se representa parcialmente el nº20 de los planos C correspondientes a ordenación de suelo urbanizable y rústico. En él se observa el ámbito del proyecto se encuentra en una zona con calificación SGEL-PJ-P y se identifica con el código 17-01-P para el que existe la correspondiente ficha del sistema que se adjunta a continuación.



REFERENCIA DEL PGOU A LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.  
ORDENANZA DE APLICACIÓN

ARTÍCULOS 56, 57 Y 60.

## **CAPÍTULO VI. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES**

### **SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES GENERALES.**

#### **Artículo 56. Definición y estructura de los Sistemas Generales.**

1. Los Sistemas Generales constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General, conforme al modelo de desarrollo urbano que adopta el municipio.

2. De acuerdo con el modelo urbano adoptado, el Plan establece los siguientes tipos de Sistemas Generales:

- Sistema General de Equipamiento Comunitario (SGEC)
- Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras (SGCI)
- Sistema General de Espacios Libres (SGEL)

3. Los Sistemas Generales definidos por el Plan General se delimitan en los planos B.01, con una trama específica para cada uno de los tipos enunciados en el apartado anterior, si bien se incluyen en las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.

#### **Artículo 57. Regulación de los Sistemas Generales.**

1. La inclusión de terrenos y edificaciones como Sistema General conlleva un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con la importancia que tienen en la trama urbana.

2. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los Sistemas Generales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el Título V de estas Normas. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Especiales y por los correspondientes proyectos técnicos y de urbanización que, para la ejecución de dichos elementos, puedan formularse.

MARIA EMMA TAPIA MARTINEZ 19-10-2017

### Artículo 60. Sistema General de Espacios Libres (SGEL)

Comprende los terrenos e instalaciones destinadas al esparcimiento y salubridad de la población y a dotar de mejores condiciones ambientales a la ciudad de Palma.

El régimen de usos y edificación será el enunciado en la normativa o directrices incluidas en las fichas de sistemas, además de por la normativa específica que le sea de aplicación.

Por su función pueden ser de los siguientes tipos:

#### 1. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DE PARQUES PÚBLICOS (SGEL/PJ).

Comprende los espacios libres públicos destinados al ocio de de la población y a la protección de los sistemas naturales, así como al mantenimiento de las condiciones higiénicas, microclimáticas y estéticas de la ciudad, tales como Isla de Cabrera, Bosque de Belver, Falca Verda y Parque de las Estaciones, entre otros.

#### 2. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DE ZONAS DE OCIO Y EXPANSIÓN (SGEL-ZO).

Comprende los espacios libres públicos, no necesariamente ajardinados, y destinados a facilitar la relación social y expansión de los ciudadanos, tales como las playas de Cala Mayor, Can Pere Antoni, Cala Gamba y El Arenal.

### FICHA DEL SISTEMA

Fitxa de Sistemes		IDENTIF	SGEL/PJ-P
		CODI	17-01-P
<b>1- Identificació</b>			
DENOMINACIÓ	AMPLIACIÓ BOSQ BELLVER	CARRER	Fco. Vidal Sureda
SITUACIÓ	17 LA BONANOVA	REF. CAD	*
FULL UTM	67-H		
FULL 500	*		
FULL 1000	*		
FULL 5000	28		
<b>2- Característiques Funcionals</b>			
SUPERFÍCIE	114875	DOMINI	PUBLIC
NÚM. INVENT.	*	ÚS	PUBLIC
<b>3- Normativa D'Aplicació</b>			
ORDENACIÓ	EL1d	CATALEGS	*
PLANEJAM. APROV	*	CLASIF. SÒL	S.R.
PLANEJAMENT	*		
ALTRES	*		
<b>4- Gestió del sòl</b>			
ASSIGNACIÓ	AJUNT.	SISTEMA	EXP
ÀMBIT	AA *	ETAPES	0-2
<b>5. Observacions</b>			



## ORDENANZA DE APLICACIÓN

### **Artículo 245. Zona EL1d.**

1. **Definición.** Esta ordenanza se refiere a los grandes espacios libres de uso y dominio público que por sus características naturales requieren una protección especial y cuya superficie, en general, excede de diez mil (10.000) metros cuadrados.

2. **Condiciones de edificabilidad.** En esta zona la edificabilidad permitida se limitará a la necesaria para materializar los usos recreativos permitidos, de acuerdo con los siguientes parámetros máximos de edificabilidad:

a) Altura máxima y total: una planta, cuatro (4) metros de altura máxima y cinco (5) metros de altura total.

b) edificabilidad: cero coma cero uno (0'01) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

c) Tratamiento del suelo. Será el dispuesto en la Ordenanza de Espacios Libres Públicos y Vegetación en las Vías Públicas.

3. **Condiciones de uso.** Se permiten exclusivamente los usos públicos, con carácter de esparcimiento, y la práctica de deportes al aire libre.

Las superficies de instalaciones deportivas no podrán superar en ningún caso el 5% de la superficie del espacio libre computándose la misma como superficie pavimentada.

En el subsuelo podrán, asimismo, situarse estacionamientos de vehículos y permitirse el uso de infraestructuras, siempre que se respeten las condiciones mínimas de tratamiento del suelo.

4. **Condiciones de urbanización.** Las condiciones de urbanización vienen reguladas en el art. 162, excepto el apartado c).

FICHA DEL SISTEMA

**CATALÈG DE PROTECCIÓ D'EDIFICIS I ELEMENTS D'INTERES  
HISTÒRIC, ARTÍSTIC, ARQUITECTÒNIC, I PAISATGÍSTIC DE PALMA**

**DENOMINACIÓ:** El Retiro.

**PROTECCIÓ:**B

**SITUACIÓ:**Pròxim al c. F. Vidal. **REF.CAD:**

**CLAU:**17/08

**1.- IDENTIFICACIÓ / 1**

- 1.- ENTORN O CONTEXT** Possessió situada a la Bonanova en un terreny de caràcter rural, que s'ha mantingut sense gaires transformacions. Es troba a un nivell inferior, a uns dos-cents metres aproximadament de la carretera, on es concentra el major nombre de construccions. Emplaçada a una zona de fort pendent, els seus terrenys limiten amb el bosc de Bellver.
- 2.- CRONOLOGIA:** Possiblement del segle XVIII.
- 3.- AUTORIA**
- 4.- ADSCRIPCIÓ CULTURAL/  
/ESTILÍSTICA:**
- 5.- DESCRIPCIÓ:** Possessió originària del segle XVIII que adquireix la fisonomia característica a finals del segle i sofreix transformacions al segle XIX. Constitueix un exemple de construcció popular amb lleugeres contaminacions de l'arquitectura culta -arc d'ingrés, faixes a les obertures i a les cantoneres-. Té un cos principal que consta de planta baixa i planta superior, les quals es troben a nivell de terra ja que la possessió s'assenta en un terreny de fort pendent. La coberta és de teula a dos vessants amb un petit terrat tancat per pilars i barana de ferro. Annexe a aquest cos hi ha una ala transversal, que en el punt d'intersecció creen un espai obert o pati interior, on apareixen restes d'una arcada: dos arcs de mig punt sobre un pilar exagonal central, els quals semblen d'època. Es tracta d'una construcció d'una planta, d'estructura de pedra i coberta de teula de doble vessant, utilitzada altre temps com a dependències accessòries. Adossat a un costat de la façana principal, en sentit perpendicular, hi ha un cos d'una planta amb coberta plana que forma una terrassa, tancada parcialment per pilars i barana de ferro, la qual comunica amb la balconada del pis superior. Abans estava destinades a graner i estable. Les façanes estan arrebossades i emblanquinades. Davant la façana lateral esquerra hi ha el pou; davant la lateral dreta s'estén una petita zona empedrada. A la façana principal, amb clastra, en destaquen el portal d'arc rebaixat, els pedrissos adossats a la paret i la balconada del pis.

Revisió P.G.O.U. Catàleg.

**CATALLEG DE PROTECCIÓ D'EDIFICIS I ELEMENTS D'INTERÉS  
HISTÒRIC, ARTÍSTIC, ARQUITECTÒNIC, I PAISATGÍSTIC DE  
PALMA**

**DENOMINACIÓ:** El Retiro.

**PROTECCIÓ:**B

**SITUACIÓ:**Pròxim al c. F. Vidal. **REF.CAD:**

**CLAU:**17/08

**1.- IDENTIFICACIÓ / 2**

**6.- INTERVENCIIONS:**

**Reformes:**

**Restauracions:**

**7.- ESTAT DE CONSERVACIÓ:.**

**Estructura:**Regular.

**Façanes:**Regular.

**Cobertes:**Regular. Les dependències accessòries tenen la coberta greument danyada.

**Interiors:**Regular.

**Espais Comuns:**Dolent.

**Conjunt:**Regular.

**8.- USOS:**

**Actual:** Habitatge unifamiliar. Desocupat.

**Anteriors:** Possessió.

**9.- REGIM JURÍDIC I  
DE PROPIETAT:**

Privat.

**10.- PROTECCIÓ EXISTENT:**

**11.- BIBLIOGRAFIA I  
DOCUMENTACIÓ:**

**12.- OBSERVACIONS:**

Revisió P.G.O.U. Catàleg.

## CATÀLEG DE PROTECCIÓ D'EDIFICIS I ELEMENTS D'INTERÉS HISTÒRIC, ARTÍSTIC, ARQUITECTÒNIC, I PAISATGÍSTIC DE PALMA

**DENOMINACIÓ:** El Retiro. **PROTECCIÓ:** B  
**SITUACIÓ:** Pròxim al c. F. Vidal. **REF.CAD:** **CLAU:** 17/08

### 2.- PROTECCIÓ I DIRECTRIUS D'INTERVENCIÓ

- 1.- **VALORACIÓ GLOBAL:** Interès tipològic.
- 2.- **CONJUNT:** Cal rehabilitar-lo conservant les característiques bàsiques d'aquest tipus d'arquitectura.
- 3.- **COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA:** Conservar. No es permetrà cap tipus d'afegit ni en planta ni en alçada.
- 4.- **ESTRUCTURA:**
- 5.- **FAÇANES:** Conservar i rehabilitar. Mantenir la forma i la distribució de les obertures. Cal eliminar tubs, conduccions elèctriques i fanals. S'hauria de realitzar una restauració general que en respectàs la forma originària.
- 6.- **COBERTES:** Conservar i rehabilitar. S'han de restaurar les cobertes, que es troben en mal estat, i eliminar els dipòsits situats al terrat del cos principal.
- 7.- **INTERIORS:**
- 8.- **ESPAIS COMUNS:**
- 9.- **ALTRES ELEMENTS:** Conservar el pati interior amb les arcades i el pilar exagonal, i la clastra i la zona empedrada. Cal realitzar una neteja general, eliminant tot tipus de brutícia i les zones de femeter.
- 10.- **ORDENANCES D'APLICACIÓ:**
  - 10.1.- **ELEMENT:** Mantenir aïllada.
  - 10.2.- **ENTORN:**

Revisió P.G.O.U. Catàleg.

HISTÒRIC, ARTÍSTIC, ARQUITECTÒNIC, I PAISATGÍSTIC DE PALMA

**DENOMINACIÓ:** El Retiro.

**SITUACIÓ:** Pròxim al c. F. Vidal. **REF.CAD:**

**PROTECCIÓ:**B

**CLAU:**17/08

**3.- INFORMACIÓ GRÀFICA / 1**



Revisió P.G.O.U. Catàleg.

## HISTORIC, ARTISTIC, ARQUITECTONIC, I PAISATGISTIC DE PALMA

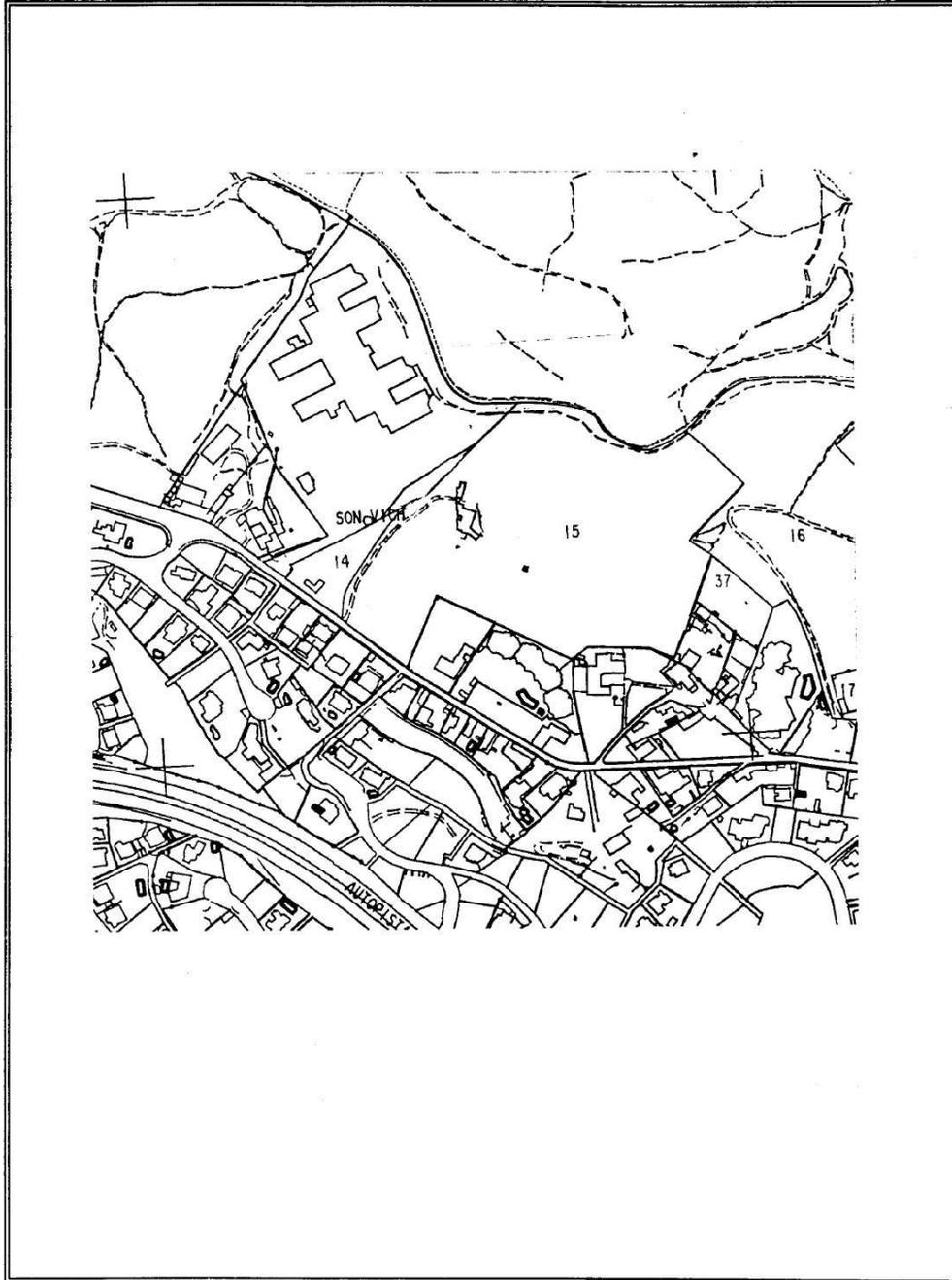
**DENOMINACIÓ:** El Retiro.

**SITUACIÓ:** Pròxim al c. F. Vidal. **REF.CAD:**

**PROTECCIÓ:** B

**CLAU:** 17/08

### 4.- ÀMBIT I SITUACIÓ / 1



Revisió P.G.O.U. Catàleg.



## 1.3. MEMORIA CONSTRUCTIVA

A continuación se explica el proceso constructivo y los materiales a utilizar para la correcta ejecución del presente proyecto.

### 1.3.1. CIMENTACIÓN.

La cimentación de la marquesina metálica se resuelve con pilares metálicos sobre zapatas aisladas centrales y riostras, de dimensiones y armados indicados en planos correspondientes. El hormigón a emplear será HA-25 y el acero B 500 S. Como hormigón de limpieza se empleará hormigón de fck: 150 kp/cm<sup>2</sup> con 10 cm. de espesor.

La cimentación del foso del ascensor, será de hormigón armado (losa y muros del foso).

Las zancas de la escalera se apoyarán directamente a la solera de hormigón mediante anclajes

### 1.3.2. ESTRUCTURAS.

La estructura de la marquesina se resuelve mediante pórticos de perfilaría metálica, así como la escalera interior, dimensionados según la memoria de cálculo y planos adjuntos.

La ejecución se realizará de acuerdo con las normas EHE-08 y CTE.

### 1.3.3. INSTALACIONES

#### ELECTRICIDAD

Electrificación de grado elevado en viviendas.

#### FONTANERÍA

La instalación de fontanería será con tubería de PEX, tanto para agua fría como para caliente. Todos los desagües de aparatos serán de PVC y llevarán sifón incorporado.

Sanitarios serán del modelo necesario para garantizar la accesibilidad en los baños. Mueble para lavabo realizado a medida según planos de detalle.

En todos los casos, se cumplirá con las normas NTE-IFF y NTE-IFC.

#### TELECOMUNICACIONES

Se proyecta la instalación para telecomunicaciones, y el edificio principal estará dotado de portero automático.

#### ENERGÍAS ALTERNATIVAS

Se proyecta la instalación de un sistema mixto de refrigeración/calefacción, basado en la instalación de cinco pozos geotérmicos, destinados a proporcionar una temperatura de confort durante todo el año. La maquinaria se instalará en la planta baja del edificio principal.

### 1.3.4. REVESTIMIENTOS

#### APLACADOS

Los baños y aseos irán alicatados con azulejo blanco, previo enfoscado maestreado a pasa regla de los paramentos. En baño se prevé la colocación de espejo encastrado en el paramento vertical sobre lavabo.

#### REVESTIMIENTOS CONTÍNUOS

En interiores se propone un revoco a la catalana con terminación rasqueta, formado por 2 capas de espesor 8 mm., realizados con argamasa (agua+cal+color) apagada a la manera tradicional y con envejecimiento superior a seis meses, a la cual se le añade la arena de mármol Macael de diferentes grosores de 0,2 a 1 mm., todo ello sobre soporte ó revoco anterior, y con una dosificación que varía en

función de dicho soporte (para soportes 1/5 a 1/6 la dosificación sería 2 de china y 3 de argamasa), i/lagueado, acabado en rasqueta.

#### **PAVIMENTOS**

Solería general con baldosa hidráulica y rodapié del mismo material. Para el solado de la escalera proyectada se propone un pavimento de madera de iroko, según plano de detalles.

#### **PINTURAS**

Pintura pétreo lisa sobre paramentos enfoscados.

Gota fina plastificada en zonas comunes e interiores de vivienda excepto techo de baños y cocinas que irán en plástico liso.

Pintura al esmalte en cerrajería.

Barniz en carpintería de madera.

### **I.3.5. CARPINTERÍA**

La puerta del portal de acceso al edificio será de seguridad, en madera.

La carpintería interior será en madera de pino flandes, con hoja prefabricada normalizada de 35 mm., con todos sus herrajes de colgar con un mínimo de tres, manivela y condena en el caso de puertas para baños, y cerradura de seguridad en puertas de acceso a vivienda.

Las carpinterías o persianas que hayan de repararse, se realizarán con materiales idénticos a los existentes (carpintería de iroko).

En Palma, julio de 2017

Los autores del proyecto  
Emma Tapia y Pere Soler



## 1.4. ANEXO 1: DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA ESTADO ACTUAL

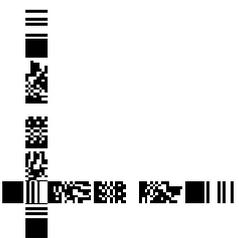


MARIA EMMA TAPIA MARTINEZ 19-10-2017

PEDRO SOLER TORRENS 19-10-2017



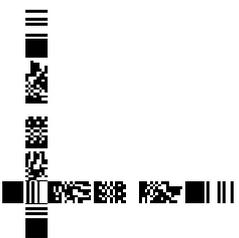
MARIA EMMA TAPIA MARTINEZ 19-10-2017



PEDRO SOLER TORRENS 19-10-2017



MARIA EMMA TAPIA MARTINEZ 19-10-2017



PEDRO SOLER TORRENS 19-10-2017