studio
MENORCA

COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
06.10.2022 12/01491/22
Segellat
(Ley 25/2009. R.D. 1000/2010-MEH. Llei 10/1998-CAIB)
http://www.coaib.org/csv
2B08329C8E7545ADC429414215AAB041E42FCFF1

PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN MODIFICADO PARA APARCAMIENTO Y NUEVO ACCESO E ITINERARIO DE VISITAS AL YACIMIENTO DE "TORRE LLISA VELL", T.M. ALAIOR.

Modifica visado núm. 12/00355/22 de fecha 14.03.2022

PROMOTOR: Levy Dominique / Simon John Paul Fennell
OBRA: 2020-60
AUTOR: Miguel Andrés Jiménez Robertson, Arquitecto COAIB 557341
FECHA: SEPTIEMBRE 2022

Isabel II, 1, 2ª planta, Mahón / hello@menorcastudio.com / www.menorcastudio.com

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/hash/4e72f985fb9d3bb0fe5bc434811a9dc4307a162bfa9cdea2391e7314565d51e4
CSV: 4e72f985fb9d3bb0fe5bc434811a9dc4307a162bfa9cdea2391e7314565d51e4

studio
MENORCA

ÍNDICE

I. MEMORIA

01. MEMORIA DESCRIPTIVA_MODIFICADA

01.1 AGENTES
01.2 INFORMACIÓN PREVIA
01.3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO
01.4 NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL CTE Y PRESTACIONES DEL EDIFICIO
01.5 MEMORIA URBANÍSTICA

02. MEMORIA CONSTRUCTIVA_NO SE MODIFICA

02.1 SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO
02.2 SISTEMA ESTRUCTURAL
02.3 SISTEMA ENVOLVENTE
02.4 SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN
02.5 SISTEMA DE ACABADOS
02.6 SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES
02.7 EQUIPAMIENTO

03. CUMPLIMIENTO DEL CTE_NO SE MODIFICA

03.1 DB SE SEGURIDAD ESTRUCTURAL
03.2 DB SI SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO
03.3 DB SUA SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD
03.4 DB HS SALUBRIDAD
03.5 DB HR PROTECCIÓN FRENTE EL RUIDO
03.6 DB HE AHORRO DE ENERGÍA

04. CUMPLIMIENTO DE OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES_NO SE MODIFICA

04.1 DECRETO 145/97 Y DECRETO 20/2007. CONDICIONES DE HABITABILIDAD
04.2 LEY 8/2017 DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE LES ILLES BALEARS
04.3 REAL DECRETO LEY 1/1998 Y REAL DECRETO 346/2011 ORDEN ITC/1644/2022
04.4 LEY 8/2019 CUMPLIMIENTO DEL PDSR. ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS
04.5 REBT
04.6 NORMATIVA TÉCNICA APLICABLE EN OBRAS DE EDIFICACION

05. ANEJOS A LA MEMORIA_NO SE MODIFICA

05.1 ESTUDIO TOPOGRÁFICO O GEOTÉCNICO
05.2 INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO
05.3 PLAN DE CONTROL DE CALIDAD
05.4 ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD
05.5 CEE EFICIENCIA ENERGÉTICA (RD235/2013)
05.6 CÁLCULOS ESTRUCTURALES
05.7 PROTECCIÓN CONTRA EL INCENDIO
05.8 INSTALACIONES DEL EDIFICIO
05.9 ESTUDIO IMPACTO AMBIENTAL

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/hash/4e72f985fb9d3bb0fe5bc434811a9dc4307a162bfa9cdea2391e7314565d51e4
CSV: 4e72f985fb9d3bb0fe5bc434811a9dc4307a162bfa9cdea2391e7314565d51e4

II. PLANOS

1.02 EMPLAZAMIENTO MODIFICADO
1.03 ZONA PARKING MODIFICADO

III. PLIEGO DE CONDICIONES_NO SE MODIFICA

01. PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS
02. PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES

IV. MEDICIONES_NO SE MODIFICA

V. PRESUPUESTO_NO SE MODIFICA

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/hash/4e72f985fb9d3bb0fe5bc434811a9dc4307a162bfa9cdea2391e7314565d51e4
CSV: 4e72f985fb9d3bb0fe5bc434811a9dc4307a162bfa9cdea2391e7314565d51e4

I. MEMORIA

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/hash/4e72f985fb9d3bb0fe5bc434811a9dc4307a162bfa9cdea2391e7314565d51e4
CSV: 4e72f985fb9d3bb0fe5bc434811a9dc4307a162bfa9cdea2391e7314565d51e4

01. MEMORIA DESCRIPTIVA MODIFICADA

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/hash/4e72f985fb9d3bb0fe5bc434811a9dc4307a162bfa9cdea2391e7314565d51e4
CSV: 4e72f985fb9d3bb0fe5bc434811a9dc4307a162bfa9cdea2391e7314565d51e4

01.1 AGENTES

01.1.1 PROMOTOR/ES

Levy Dominique, NIE_Y8429355 F
Finca Torre Llisa Vell. Pol 15. Parc. 44/45.
07730. T.M. Alaior.
Islas Baleares

Simon John Paul Fennell, NIE_Y8429352 G
Finca Torre Llisa Vell. Pol 15. Parc. 44/45.
07730. T.M. Alaior.
Islas Baleares

01.1.2 PROYECTISTA

Miguel A. Jiménez Robertson, NIF_09011371 V
Colegiado núm. 557341_COAIB
Isabel II, 1, 2ª pl. 07701 Mahón
Islas Baleares

01.1.3 DIRECTOR DE LA OBRA

Miguel A. Jiménez Robertson, NIF: 09011371V
Colegiado núm. 557341_COAIB
C/ Isabel II, 1, 2ª pl. 07701 Mahón
Islas Baleares

01.1.4 ARQUEÓLOGOS

Carlos de Salort Giménez, NIF: 41509941R
Colegiado núm. 3344
Calan Busquest 120 2º A, 07730 Alaior
Islas Baleares
Borja Corral García

01.1.5 INGENIERO AGRÓNOMO

Antonio Roca Martínez, NIF: 46343999B
Colegiado núm. 1622
Costa Deià, 3 3º 07702 Maó
Islas Baleares

01.1.6 SEGURIDAD Y SALUD

AUTORES DEL ESTUDIO: El arquitecto Miguel A. Jiménez Robertson
COORDINADOR DURANTE LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO: Miguel A. Jiménez Robertson
COORDINADOR DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA: técnico competente que deberá contratar la propiedad antes del inicio de las obras.
CONSTRUCTOR: En el momento de la redacción del proyecto se desconoce.

01.1.7 OTROS AGENTES

REDACTOR DEL ESTUDIO TOPOGRÁFICO: Tanit Topografía y Cartografía, S.L.

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/hash/4e72f985fb9d3bb0fe5bc434811a9dc4307a162bfa9cdea2391e7314565d51e4
CSV: 4e72f985fb9d3bb0fe5bc434811a9dc4307a162bfa9cdea2391e7314565d51e4

01.2. INFORMACIÓN PREVIA

Justificación de la Modificación

Se remite documento "Memoria Descriptiva Modificada" y planos modificados 01.2 y 01.3 en el que se detalla que la superficie de actuación del parking ha variado debido al nuevo trazado.
El nuevo trazado no ocupa el área de protección del Camino de S'Alblagai, y respeta una franja de protección de 8m a cada lado, medidos desde la arista exterior de la explanación.

01.2.1 OBJETO DEL ENCARGO

Se recibe por parte del promotor el encargo de redactar el Proyecto para crear un nuevo aparcamiento, itinerario de visitas y acceso al yacimiento arqueológico situado en la finca Torre LLisa Vell. Pol 14. del T.M. de Alaior 07730.

01.2.2 ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES

En fecha 30 de marzo de 2021, se emite un informe favorable para la inclusión de la edificación con uso de vivienda (con una superficie construida total de 539,33 m2, 409,13 m2 útiles y un volumen de 1.319,28 m3) en el régimen especial, situado en la finca Torre Llisa Vell, polígono 14, parcela · la 45, del TM de Alaior, expediente núm. ERE 48-2.020.

Las parcelas contienen una serie de bienes catalogados arqueológicamente, etnológicamente y arquitectónicamente inscritos en el Catálogo de Protección Arquitectónica y Bienes Etnológicos del Ayuntamiento de Alaior.

Las fichas de cada elemento se adjuntan al presente proyecto en el apartado "Anexos a la Memoria"

Junto a las fichas, se adjunta en el apartado "Anexos a la Memoria" un Boletín Oficial de las Illes Baleares con el expediente de delimitación del entorno de protección de la zona arqueología de Torre Llisa Vell. Alaior. Con el cual se sitúan los bienes que son objeto de delimitación, se delimita el entorno de protección que conforma una única zona arqueológica (en color granate) y se describe una zona monumental (en color lila).

En data 24 de mayo de 202, mediante registro 2021-E-RE-2364, se registró en el ayuntamiento de Alaior, solicitud de licencia de obras para la reforma de la vivienda sita en la finca Torre LLisa Vell , polígono 14, parcela 44/45 según proyecto básico y ejecutivo visado con número 12/00771/21 de fecha 24.05.2021.

01.2.3 EMPLAZAMIENTO

Zona arqueológica de asentamiento ente los barrancos de Biniedrís y Son Domingo. A 0,7 km. al Sur del yacimiento de So Na Caçana. A 1 km. al Este del de Binigemor y al Norte de Torralbenc. A 2 km. del de Torralba d'en Salort y a 3 km. al Norte de Calascoves.

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/hash/4e72f985fb9d3bb0fe5bc434811a9dc4307a162bfa9cdea2391e7314565d51e4
CSV: 4e72f985fb9d3bb0fe5bc434811a9dc4307a162bfa9cdea2391e7314565d51e4

01.2.4 ENTORNO FÍSICO

Se trata de una parcela de carácter natural y agrícola de las tierras para la cría de animales y producción de alimentos. Parcela calificada en suelo rústico como zona D-4 zona de protección arqueológica y arquitectónica. Se combinan espacios de cultivo extensivo de secano, con espacios sin cultivos y espacios arbolados.

01.2.5 DATOS DEL ASENTAMIENTO

Los datos del asentamiento están ampliamente descritos en el proyecto arqueológico que se adjunta en el punto 02.1 Anexo a la Memoria. Básicamente está compuesto por:

A_Recinto de Taula
B_Talayot de aparejo ciclópeo
C_Talayot con cámara interna
D_ Diversos materiales arqueológicos
E_Sector Arbolado cn estructuras indeterminadas
F_Posible Talayot

01.2.6 NORMATIVA URBANÍSTICA

-Ley 16/1985 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español.
-Ley 12/1998 de 21 de desembre de Patrimonio Histórico de les Illes Balears.
-BOIB, núm. 3, 5/1/2002, Catàleg Insular de Patrimoni Històric.
-BOIB, núm. 14 EXT, 28/01/2010: "Revisió del PGOU d'Alaior i a la seva adaptació a les DOT i al PTI, que inclou el Catàleg de Protecció".
-BOIB, núm. 26, 21/02/2015: "Declaració definilva de la delimitació de l'entorn de protecció de la zona arqueológica de Torrellisar Vell".

01.3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

01.3.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

El presente proyecto describe las soluciones adoptadas para la construcción de un parking en superficie con el fin de dotar de una correcta accesibilidad a los usuarios del recorrido previsto en el proyecto arqueológico anteriormente mencionado.

Los trabajos previstos para la ejecución del parking son la abertura del muro de pared seca para el correcto acceso de vehículos.

Los materiales usados serán naturales y respetuosos con el medio ambiente, para ello, se ejecuta un pavimento de revuelto de cantera compactado de espesor de 25 a 35cm y una densidad seca no inferior al 100% de la máxima obtenida en el ensayo Proctor Modificado, realizado según UNE 103501

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/hash/4e72f985fb9d3bb0fe5bc434811a9dc4307a162bfa9cdea2391e7314565d51e4
CSV: 4e72f985fb9d3bb0fe5bc434811a9dc4307a162bfa9cdea2391e7314565d51e4

Para compactar el revuelto tenemos que confinarlo y para ello usaremos unas piezas de marés de canto sobre una capa de hormigón lo que a su vez nos permite anclar una barandilla de ullastre para delimitar la zona de aparcamiento.
La zona dedicada a aparcamiento tiene una superficie de 252,62 m2.

Así mismo, tenemos un itinerario marcado con las indicaciones pertinentes para el correcto seguimiento del recorrido previsto.

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/hash/4e72f985fb9d3bb0fe5bc434811a9dc4307a162bfa9cdea2391e7314565d51e4
CSV: 4e72f985fb9d3bb0fe5bc434811a9dc4307a162bfa9cdea2391e7314565d51e4

01.3.2 JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO

La tramitación de la candidatura a Patrimonio Mundial de Menorca Talayótica promovida por el CIM en los últimos años (desde 2013 consta en la Lista indicativa de la UNESCO), incluye en la serie bienes de Alaior que necesitan nuevos aparcamientos: Sepulcro de Roques Llises, Comerma de sa Garita, poblado de Torre d'en Galmés, navetas de Rafal Rubí, necrópolis de Calescoves, santuarios de sonido na Caçana y mesa de Torrellisar.

Por la aprobación inicial, es necesario estudiar y analizar las ubicaciones, dimensiones y características de estas infraestructuras imprescindibles para acoger a los visitantes, aún más contando con la previsión de que éstos aumentarán significativamente.

El parking y nuevo acceso al itinerario de visitas al poblado Talaiótico es mucho más adecuado, seguro y accesible que el actual recorrido.
No atraviesa el grupo de Ses cases con el consiguiente problema de privacidad para los habitantes, así como perjuicios por la obstrucción de la entrada a la finca cuando hay muchos visitantes, mejora el acceso de equipos de asistencia sanitaria en caso de ser necesarios y de equipos de control de medioambiental.

01.4. NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL CTE Y PRESTACIONES DEL EDIFICIO

01.4.1 NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL CTE/PG3

Al tratarse de una obra sin edificación, el CTE no es de aplicación para este proyecto.
Para la correcta ejecución de las obras de pavimentación, se usará todo el articulado que le sea aplicable y que se recoge en el PG3, en concreto el articulo 510 del PG3 zahorras.

01.4.2 PRESTACIONES DEL PROYECTO

Limitaciones de uso del aparcamiento en su conjunto

- El aparcamiento sólo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto.
- La dedicación de alguna de sus zonas a un uso distinto del proyectado, requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso, que será objeto de nueva licencia.

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/hash/4e72f985fb9d3bb0fe5bc434811a9dc4307a162bfa9cdea2391e7314565d51e4
CSV: 4e72f985fb9d3bb0fe5bc434811a9dc4307a162bfa9cdea2391e7314565d51e4

01.5. MEMORIA URBANÍSTICA

ANEXO 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: El objeto de proyecto corresponde a la proyección de una zona de aparcamiento y nuevo itinerario de visitas al yacimiento arqueológico.

Uso de la construcción: aparcamiento público y nuevo acceso al yacimiento talayótico.

Cumplimiento del art. 68.1 de la LUIB: De acuerdo con el planeamiento vigente, la intervención propuesta por el proyecto está en consonancia con el entorno más inmediato y con el espíritu general de la ordenación que el planeamiento quiere conseguir en la zona sin que se desfigure la perspectiva y armonía del paisaje.

Adecuación a la ordenación vigente: Memoria Urbanística

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/hash/4e72f985fb9d3bb0fe5bc434811a9dc4307a162bfa9cdea2391e7314565d51e4
CSV: 4e72f985fb9d3bb0fe5bc434811a9dc4307a162bfa9cdea2391e7314565d51e4

COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS

PROYECTO	PROYECTO APARCAMIENTO Y NUEVO ITINERARIO VISITAS
EMPLAZAMIENTO	POL. 14 PARC. 44/45. TORRE LLISA VELL.
MUNICIPIO	07730 ALAIOR
PROPIETARIO	LEVY DOMINIQUE | SIMON JOHN PAUL FENNELL
ARQUITECTO	MIGUEL ANDRÉS JIMÉNEZ ROBERTSON

ANEJO 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: PTI 2006 / NTT 2015 / Revisión del Plan Territorial Insular de Menorca (PTI) Doc. de aprobación inicial núm. 7, de 16 de gener de 2021. / PGOU ALAIOR.

Sobre parcela: Calificación 4-D. Zona de Protección Arqueológica y Arquitectónica.

Reúne las condiciones de solar según el Art. 25 de la LUIB Si □ No x

CONCEPTO			PLANEAMIENTO	PROYECTO
Clasificación del suelo			Suelo rústico	Suelo rústico
Calificación			4-D	4-D
Parcela	Fachada mínima			
	Parcela mínima		606.277,00 m^2	606.277,00 m^2
Ocupación o			2%	No se modifica
Profundidad edificable				
Volumen (m^3/m^2)			1.500 m^3	No se modifica
Edificabilidad (m^2/m^2)			1,5%	No se modifica
Uso			Residencial	Parking
Situación Edificio en Parcela/ Tipología			Aislada	
Separación linderos	Entre edificios			
	Fachada		10 m	
	Fondo		10 m	
	Derecha		10 m	
	Izquierda		10 m	
Altura Máxima	Metros	Reguladora	8 m	
		Total		
	Nº de plantas		PB+PP1	
Índice de intensidad de uso				
Observaciones: al tratarse de la proyección de una zona de parking y un nuevo acceso al poblado talayótico, los parámetros urbanísticos existentes no se modifican				

En Mahón, a 27 de septiembre de 2022

El Arquitecto
Miguel A. Jiménez Robertson

JIMENEZ ROBERTSON MIGUEL ANDRES - 09011371V

Firmado digitalmente por JIMENEZ ROBERTSON MIGUEL ANDRES - 09011371V
Fecha: 2022.09.27 13:08:33 +02'00'

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/hash/4e72f985fb9d3bb0fe5bc434811a9dc4307a162bfa9cdea2391e7314565d51e4
CSV: 4e72f985fb9d3bb0fe5bc434811a9dc4307a162bfa9cdea2391e7314565d51e4

studio
MENORCA

PLANO DE EMPLAZAMIENTO

JIMENEZ ROBERTSON MIGUEL ANDRES - 09011371V

Firmado digitalmente por JIMENEZ ROBERTSON MIGUEL ANDRES - 09011371V
Fecha: 2022.09.27 13:09:14 +02'00'

Adreça de validació:
https://csv.caib.es/hash/4e72f985fb9d3bb0fe5bc434811a9dc4307a162bfa9cdea2391e7314565d51e4
CSV: 4e72f985fb9d3bb0fe5bc434811a9dc4307a162bfa9cdea2391e7314565d51e4

GOVERN
ILLES
BALEARS

DOCUMENT ELECTRÒNIC

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

4e72f985fb9d3bb0fe5bc434811a9dc4307a162bfa9cdea2391e7314565d51e4

ADREÇA DE VALIDACIÓ DEL DOCUMENT

`https://csv.caib.es/hash/4e72f985fb9d3bb0fe5bc434811a9dc4307a162bfa9cdea2391e7314565d51e4`

INFORMACIÓ DELS SIGNANTS

Signant

MIGUEL ANDRES JIMENEZ ROBERTSON

Signant

COL.LEGI OFICIAL DE ARQUITECTES DE LES ILLES BALEARS

COL.LEGI OFICIAL DE ARQUITECTES DE LES ILLES BALEARS

Signant

ARXIU ELECTRÒNIC DEL GOVERN DE LES ILLES BALEARS

COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES ILLES BALEARS

Signant

MIGUEL ANDRES JIMENEZ ROBERTSON

Signant

MIGUEL ANDRES JIMENEZ ROBERTSON

Firma amb segell de temps: 28-oct-2022 03:46:11 PM GMT+0200

METADADES ENI DEL DOCUMENT

Identificador: ES_A04003003_2022_dti9or9uv9abig2trdm0u1e2gs21ck

Nom del document: ANEXO-1-4.pdf

Versió NTI: http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e

Tipus de document: Altres

Estat elaboració: Altres

Òrgan: A04003003

Data captura: 28-oct-2022 01:20:38 PM GMT+0200

Origen: Ciutadà

Tipus de signatura: Pades

Pàgines: 14