

5.4 ANEXO MEMORIA DE DEMOLICIÓN PARCIAL DEL EDIFICIO ANEXO 2 DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA. MEMORIA



Situación:	Parcela 29 del polígono 7 del Término Municipal de Esporles. Ref. catastral: 07020A007000290001KF.
Municipio:	Esporles
Autor:	Pablo Madrid Rodríguez-Acosta.
Arquitecto:	COAIB: 679240.
Solicitante:	.
NIE:	.
Fecha:	OCTUBRE 2025.

ÍNDICE

5.4 ANEXO MEMORIA DE DEMOLICIÓN PARCIAL DEL EDIFICIO ANEXO 2 DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA.	1
1. MEMORIA DESCRIPTIVA	3
1.1. AGENTES	3
1.2. INFORMACIÓN PREVIA	3
1.2.1. LOCALIZACIÓN:	3
1.2.3. SUPERFICIE PARCELA:	4
1.2.4. GEOMETRIA PARCELA:	4
1.3. DESCRIPCIÓN DE LA DEMOLICIÓN	5
1.3.1. TIPO DE INTERVENCIÓN:	5
1.3.2. DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACION:	5
1.3.4 DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS A DEMOLER Y RETIRAR:	5
1.3.4. COMPARATIVA DE SUPERFICIES:	6
2. EXIGENCIAS TÉCNICAS Y LIMITACIONES DE USO	7
3. MEDICIONES Y PRESUPUESTO	8
3.1 MEDICIONES	8
3.2 PRESUPUESTO DEMOLICIÓN	9



1. MEMORIA DESCRIPTIVA

El presente proyecto está conformado tanto por documentación escrita (memoria) como gráfica (planos).

1.1. AGENTES

PROMOTOR: El promotor del presente proyecto de demolición es:

Nombre	
D.N. I	
Dirección	Parcela 29 del polígono 7 del Término Municipal de Esporles.

ARQUITECTO: El arquitecto redactor es:

Nombre	Pablo Madrid Rodríguez-Acosta
D.N. I	COAIB: 679240.
Dirección	C/UNIO 2. A. 1ªA. 07001, PALMA

A efectos de notificación, se señala como persona de contacto a Pablo Madrid Rodríguez-Acosta, con dirección C/UNIO 2. A. 1ªA. 07001, PALMA.

1.2. INFORMACIÓN PREVIA

1.2.1. LOCALIZACIÓN:

La situación de la finca corresponde a: Polígono 7, Parcela 29, término municipal de Esporles.

REF. CATASTRAL: 07020A007000290001KF.

1.2.3. SUPERFICIE PARCELA:

La parcela relacionada con este expediente de demolición se corresponde con las siguientes superficies:

- Superficie según medición topográfica: 180.144,16 m²
- Superficie según catastro: 179.641 m²

1.2.4. GEOMETRIA PARCELA:

Presente en el expediente de legalización al cual está anexo el presente expediente.



1.3. DESCRIPCIÓN DE LA DEMOLICIÓN

1.3.1. TIPO DE INTERVENCIÓN:

Se procederá a la demolición parcial del edificio anexo 2 conforme a la Disposición Adicional 7ª de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, como parte del proceso de legalización al cual está anexo el presente expediente. La demolición se llevará a cabo siguiendo las normativas de seguridad estructural, gestión de residuos y medidas de adecuación necesarias. Se adoptarán las medidas de seguridad y salud pertinentes, garantizando la protección de los operarios y el cumplimiento de la normativa vigente.

1.3.2. DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACION:

- **EDIFICIO ANEXO 2:** A 11,58 m aproximados de la fachada Suroeste de las cocheras, hay un edificio anexo de 290,05 m² de superficie cerrada con uso vivienda, según catastro. A legalizar. El edificio anexo 2 también dispone de tres porches con una superficie total de 35,95 m² a legalizar.

1.3.4 DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS A DEMOLER Y RETIRAR:

- **DEMOLICIÓN PARCIAL VIVIENDA:** Se demuele la parte norte de la vivienda, la más cercana a la piscina, debido a que se encuentra en suelo AANP. Con una superficie de 44,75 m² y uso actual de distribuidor y Baño.
- **PORCHE 1:** Se demuele un porche de 7,35 m² compuesto por una cubierta inclinada de teja árabe sobre viguetas de madera y un pilar de piedra.
- **DEMOLICIÓN ELEMENTOS DE USO VIVIENDA:** Se demuelen elementos que se relacionan con el uso vivienda como son el Baño 2, de 8,06 m², ya que, se considera que dejar solamente uno es suficiente, generando un espacio mayor para el uso actual, y se demuelen 3 chimeneas.
- **RETIRADA PORCHE LIGERO:** Se retira un porche ligero de 21,95 m² en la zona trasera de la casa donde, se nivela el terreno para paso que permite descargar cosecha.
- **DEMOLICIÓN DE TERRAZA (PAVIMENTO EXTERIOR):** Se demuele el pavimento exterior para la nueva separación de uso vivienda y uso agrícola. De esa forma se demuele toda la superficie pavimentada que une el edificio Anexo2 con la piscina para dejar tierra natural y se eliminan los accesos desde la vivienda principal para la construcción de un

muro de piedra de un metro de altura que marque la separación de usos y se genera un nuevo acceso con rampa.

- **TAPIADO DE VENTANA Y PUERTA:** Se tapia una puerta y una ventana para la adecuación de los espacios al nuevo uso agrícola.

1.3.4. COMPARATIVA DE SUPERFICIES:

A continuación, se adjunta una tabla de Superficies (con superficies y su cómputo en edificabilidad y ocupación):

EDIFICIO ANEXO (A DEMOLER)			
	SUPERFICIE	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD
CERRADA A DEMOLER	44,75	44,75	44,75
PORCHE A DEMOLER	29,30	14,65	14,65
TERRAZA A DEMOLER	139,22	0	0
TOTAL E.ANEXO A DEMOLER	213,27	59,40	59,40

Ver más detalles de superficies en planimetría adjunta.



2. EXIGENCIAS TÉCNICAS Y LIMITACIONES DE USO

El marco técnico de referencia es el Art. 3 de la LOE cuyo fin es garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, consecuentemente la obra objeto de legalización, tendrá que satisfacer unas exigencias básicas de funcionalidad, seguridad y habitabilidad. El técnico describirá como es y como se ha comportado cada uno de los sistemas (estructural, constructivo y cada una de las instalaciones), en particular, evaluará el nivel de cumplimiento de las exigencias que se relacionan en este apartado. Para dicha evaluación el criterio genérico que se recomienda consiste en verificar si cada sistema se ha concebido, dimensionado y construido de acuerdo con las reglas en vigor en el momento de su realización. Paralelamente, si cada sistema se ha comportado satisfactoriamente, no ha producido daños o deterioros inaceptables, el sistema o instalación es seguro y finalmente si el periodo de servicio futuro es previsiblemente adecuado.

Las exigencias básicas de funcionalidad, seguridad y habitabilidad se encuentran descritas en el expediente de legalización al que se encuentra anexo el presente expediente.



3. MEDICIONES Y PRESUPUESTO

3.1 MEDICIONES

Código	Descripción	Unidad	Cantidad
01.01	Demolición parcial vivienda actual (muros)	ml	31,80
01.02	Demolición parcial vivienda actual (cubierta)	m ²	44,75
02.01	Demolición de la solera de la terraza	m ²	139,22
03.01	Demolición de la cubierta inclinada de teja (porche 1)	m ²	7,35
04.01	Tapiado de ventana y puerta	ud	2
05.01	Demolición de chimeneas	ud	3
06.01	Retirada de porche ligero	m ²	21,65
07.01	Demolición interior de baño y muro de separación	m ²	10,21
08.01	Retirada de escombros	m ³	4,5

3.2 PRESUPUESTO DEMOLICIÓN

El presupuesto de demolición se realiza mediante método simplificado del libro de precios de las Islas Baleares:

Código	Descripción	Precio unitario	Unidad	Cantidad	Precio
01.01	Demolición parcial vivienda actual (muros)	121,99	ml	31,80	3.879,28
01.02	Demolición parcial vivienda actual (cubierta)	46,82	m ²	44,75	2.095,20
02.01	Demolición de la solera de la terraza	28,27	m ²	139,22	3.935,74
03.01	Demolición de la cubierta inclinada de teja (porche 1)	31,24	m ²	7,35	229,614
04.01	Tapiado de ventana y puerta	241,43	ud	2	482,86
05.01	Demolición de chimeneas	65,00	ud	3	195,00
06.01	Retirada de porche ligero	8,07	m ²	21,65	174,71
07.01	Demolición interior de baño y muro de separación	85,00	m ²	10,21	867,85
08.01	Retirada de escombros	32,23	m ³	91,58	2.951,62
TOTAL					14.811,87

El presupuesto de demolición es de 14.811,87 € (CATORCE MIL OCHOCIENTOS ONCE CON OCHENTA Y SIETE EUROS)