

Nº	Coord. X	Coord. Y
1	515799.976	4354114.312
2	515803.722	4354107.979
3	515808.490	4354099.807
4	515803.494	4354097.210
5	515801.019	4354095.924
6	515796.128	4354093.382
7	515792.728	4354092.955
8	515791.638	4354092.800
9	515786.344	4354106.668
10	515782.670	4354116.481
11	515795.328	4354122.278
28	515799.974	4354114.315
29	515792.490	4354120.978
34	515789.989	4354119.833

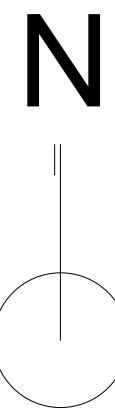
ACTA DE ACUERDO NOTARIAL ENTRE PROPIETARIOS COLINDANTES NUMERO 1180.

INTERVENCIONES PROYECTADAS

- 1.- Vivienda existente construida según Licencia número de expediente: 256/83 (A reformar).
- 2.- Pérgola pasa a porche 1. (A legalizar).
- 3.- Anexo pasa a porche 2. (A legalizar).
- 4.- Porche pasa a pérgola. (A legalizar).
- 5.- Edificaciones a demoler.
- 6.- Vivienda planta piso. (A ampliar).
- 7.- Porche 4. (A ampliar)
- 8.- Escalera interior PB a PP (A ampliar).
- 9.- Zona Ajardinada estado actual
- Piscina existente (a reducir).

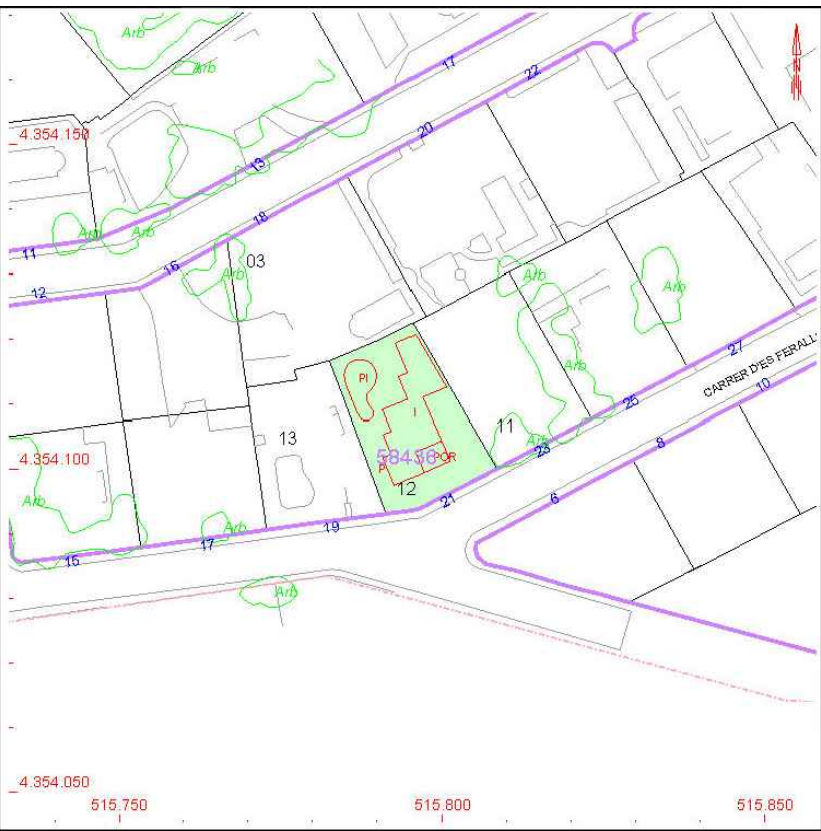
CARRER DES FERRALLÓ Nº21

EMPLAZAMIENTO Y PLANTA CUBIERTAS ESTADO ACTUAL



MALLORCA
ILLES BALEARS
T.M. DE SANTANYI

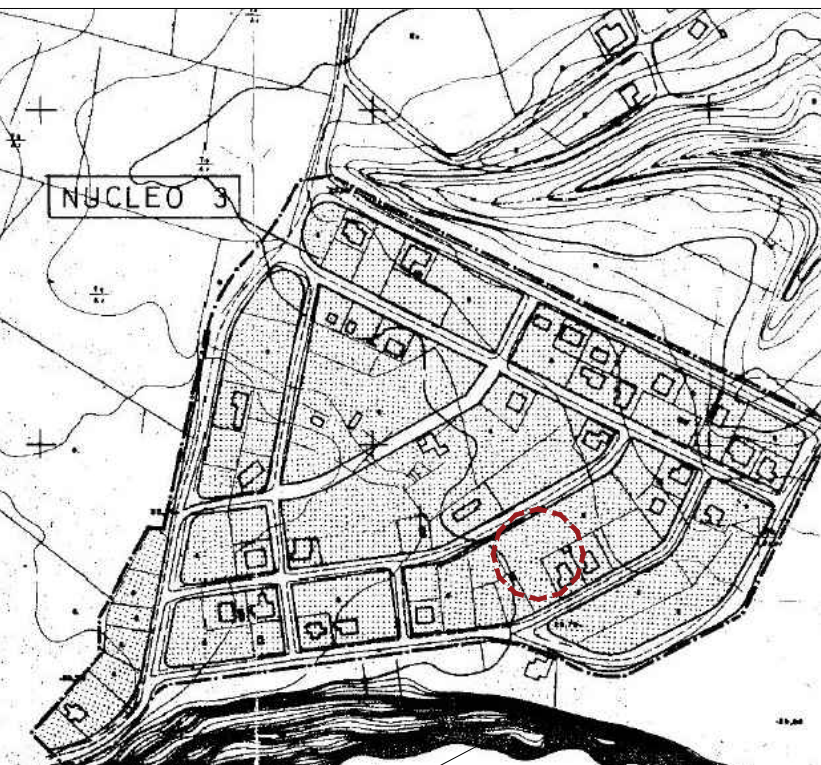
SUPERFÍCIE SOLAR GEORREFERENCIADA: 411.84m²



PLANO SEGUN CATASTRO
R.C: 5843612ED1554S00010J



FOTOGRAFIA AEREA IDEIB
AÑO 1991.



PLANO SEGUN NNSS SANTANYÍ 1985
ZONIFICACION: RESIDENCIAL EXTENSIVA 1.



FOTOGRAFIA AEREA IDEIB
AÑO 2008.



FOTOGRAFIA AEREA IDEIB
AÑO 2018.

COPIAS MODIFICADAS PARA SUBSANACION DEFICIENCIAS JUNIO 2025

1 PROYECTO DE REFORMA DE VIVIENDA EXISTENTE, LEGALIZACIÓN DE AMPLIACIONES, DERRIBO PARCIAL DE ANEXOS Y ADICIÓN DE PLANTA

PLANO
EMPLAZAMIENTO Y PLANTA CUBIERTA ESTADO INICIAL

ESCALA
1/50

EMPLAZAMIENTO
CARRER DES FERRALLÓ Nº21
CAP DES MORO.
T.M. SANTANYI.

PROMOTORES
JOCHEN VERSIN

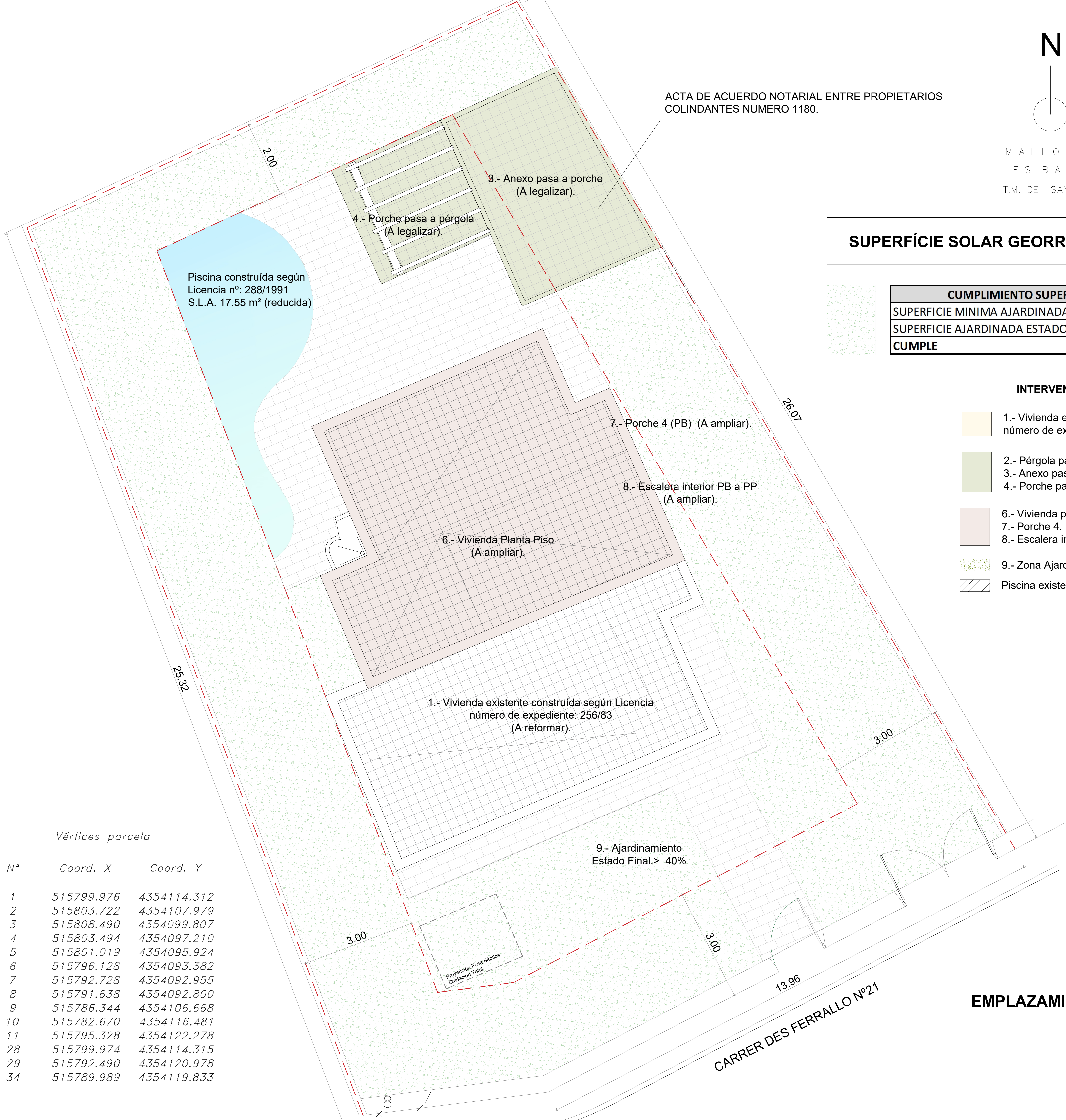
FECHA
FEBRERO 2022

EXPEDIENTE
5121

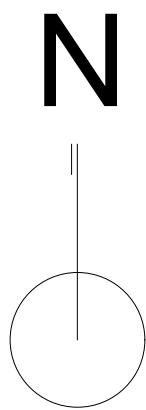
MESON LLOBERA ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L.P.
REPR. SOFIA MESON LLOBERA arquitecto

meson@mesonlloberaarquitectos.com

971 723 457 Plaza del Rosario 2. Pt 4. Palma
971 163 486 Calle Centro, 8. Santanyí



ACTA DE ACUERDO NOTARIAL ENTRE PROPIETARIOS COLINDANTES NUMERO 1180.



MALLORCA
ILLES BALEARS
T.M. DE SANTANYI

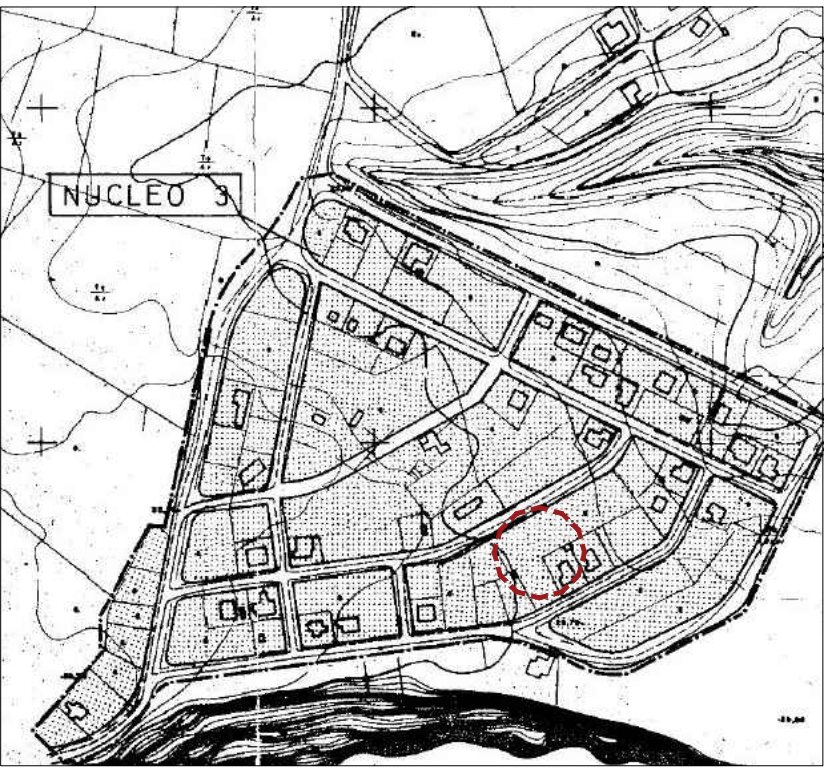
SUPERFÍCIE SOLAR GEORREFERENCIADA: 411.84m²



CUMPLIMIENTO SUPERFICIE MINIMA AJARDINADA	
SUPERFICIE MINIMA AJARDINADA 40% (411,84 M2	164,74
SUPERFICIE AJARDINADA ESTADO FINAL	200,47
CUMPLE	200,47 > 164,74

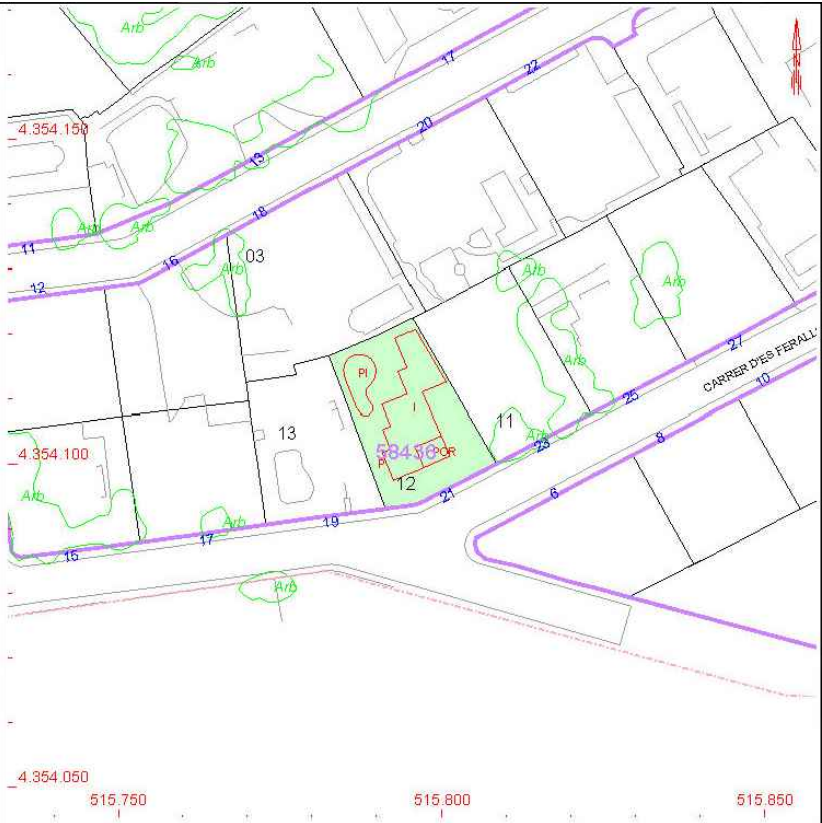
INTERVENCIONES PROYECTADAS

- 1.- Vivienda existente construída según Licencia número de expediente: 256/83 (A reformar).
- 2.- Pérgola pasa a porche 1. (A legalizar).
3.- Anexo pasa a porche 2. (A legalizar).
4.- Porche pasa a pérgola. (A legalizar).
- 6.- Vivienda planta piso. (A ampliar).
7.- Porche 4. (A ampliar)
8.- Escalera interior PB a PP (A ampliar).
- 9.- Zona Ajardinada estado final (200,47 m²)
- Piscina existente (a reducir).



PLANO SEGUN NNSS SANTANYÍ 1985
ZONIFICACION: RESIDENCIAL EXTENSIVA 1.

EMPLAZAMIENTO Y PLANTA CUBIERTAS
ESTADO FINAL



PLANO SEGUN CATASTRO
R.C: 5843612ED1554S00010J



FOTOGRAFIA AEREA IDEIB
AÑO 2018.

COPIAS MODIFICADAS
PARA SUBSANACION
DEFICIENCIAS JUNIO 2025

2

PROYECTO DE REFORMA
DE VIVIENDA EXISTENTE,
LEGALIZACIÓN DE
AMPLIACIONES, DERRIBO
PARCIAL DE ANEXOS Y
ADICIÓN DE PLANTA

PLANO
EMPLAZAMIENTO Y PLANTA CUBIERTA
ESTADO FINAL

ESCALA
1/50

EMPLAZAMIENTO
CARRER DES FERRALLÓ Nº21
CAP DES MORO.
T.M. SANTANYI.

PROMOTORES
JOCHEN VERSIN

FECHA
FEBRERO 2022

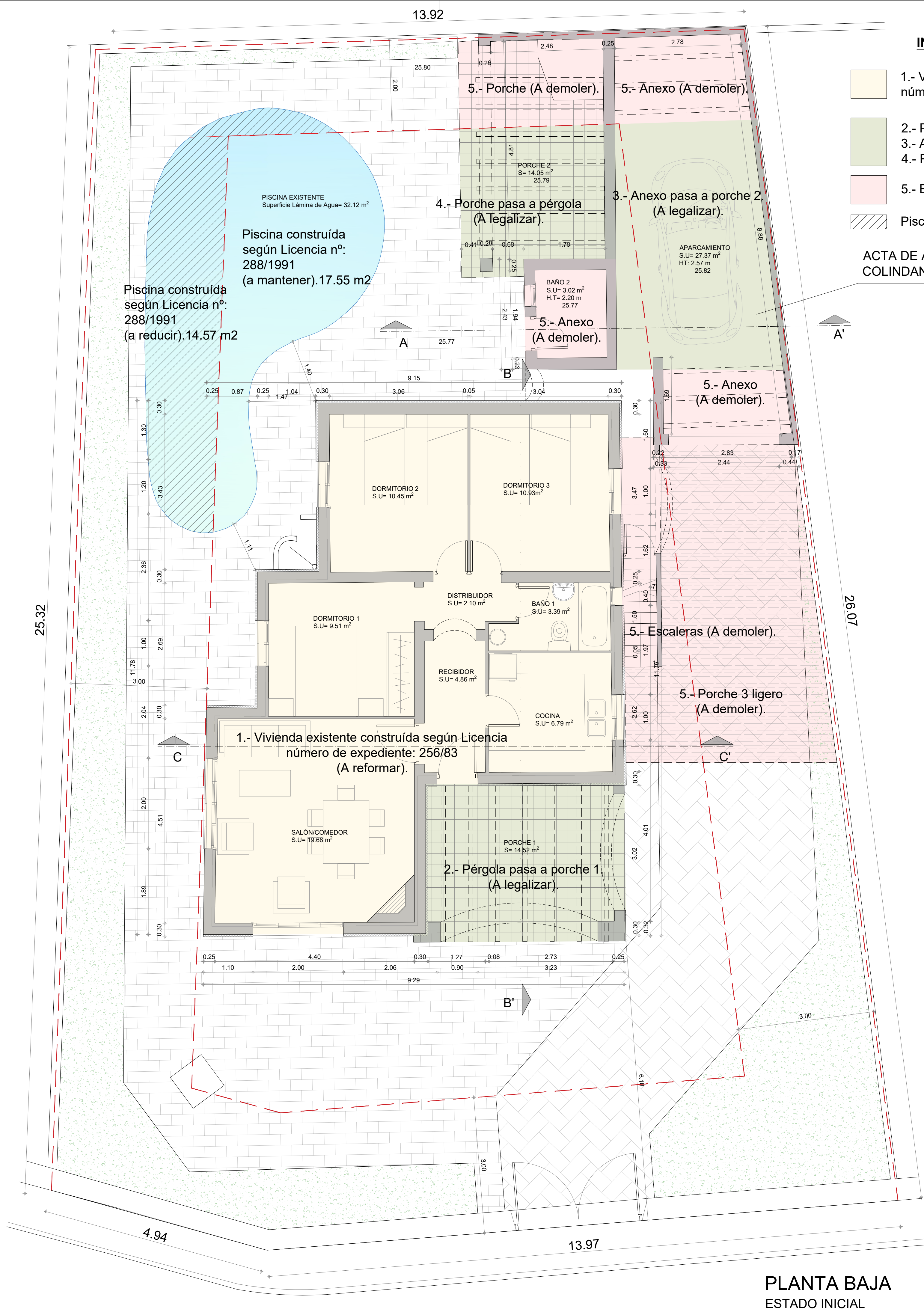
EXPEDIENTE
5121

MESON LLOBERA ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L.P.
REPR. SOFIA MESON LLOBERA arquitecto

meson@mesonlloberaarquitectos.com

971 723 457 Plaza del Rosario 2. Pt 4. Palma
971 163 486 Calle Centro, 8. Santanyí

Vértices parcela		
Nº	Coord. X	Coord. Y
1	515799.976	4354114.312
2	515803.722	4354107.979
3	515808.490	4354099.807
4	515803.494	4354097.210
5	515801.019	4354095.924
6	515796.128	4354093.382
7	515792.728	4354092.955
8	515791.638	4354092.800
9	515786.344	4354106.668
10	515782.670	4354116.481
11	515795.328	4354122.278
28	515799.974	4354114.315
29	515792.490	4354120.978
34	515789.989	4354119.833



- INTERVENCIONES PROYECTADAS**
- 1.- Vivienda existente construida según Licencia número de expediente: 256/83 (A reformar).
 - 2.- Pérgola pasa a porche 1. (A legalizar).
 - 3.- Anexo pasa a porche 2. (A legalizar).
 - 4.- Porche pasa a pérgola. (A legalizar).
 - 5.- Edificaciones a demoler.
 - Piscina existente (a reducir).

ACTA DE ACUERDO NOTARIAL ENTRE PROPIETARIOS COLINDANTES NUMERO 1180.

SUPERFICIE SOLAR GEORREFERENCIADA M2	OCUPACIÓN MÁX. (30%)	EDIFICABILIDAD MÁX. (0,4)	VOLUMEN MÁX. (1,2 M3/M2)
411,84	123,55	164,74	494,21

ESTADO INICIAL					
	SUP	SUP. CONSTRUIDA	SUP. OCUPADA	EDIFICABILIDAD	VOLUMEN
VIVIENDA PLANTA BAJA	80,84	80,84	80,84	80,84	202,10
PORCHE 1 ACCESO	14,52	7,26	7,26	7,26	18,15
PORCHE 2 ANEXO	16,36	8,18	0,00	0,00	0,00
GARAJE ANEXO	32,16	32,16	32,16	32,16	83,62
BAÑO EXTERIOR	4,37	4,37	4,37	4,37	9,75
PISCINA	32,12	32,12	0,00	0,00	0,00
TOTAL		164,93	124,63	124,63	313,61

FOTOGRAFIAS DEL ESTADO ACTUAL DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

1.- INTERIOR DE LA VIVIENDA A REFORMAR



2.- EDIFICACIONES A LEGALIZAR



2.- Pérgola pasa a porche 1 (a legalizar). 3.- Garaje a legalizar pasa a porche 4.- Porche pasa a pérgola (a legalizar).

5.- EDIFICACIONES A DEMOLER.



5.- Anexo a demoler. 5.- Porche 3 ligero y Escalera a demoler. 5.- Parte del porche a demoler.

COPIAS MODIFICADAS PARA SUBSANACION DEFICIENCIAS JUNIO 2025

3 PROYECTO DE REFORMA DE VIVIENDA EXISTENTE, LEGALIZACIÓN DE AMPLIACIONES, DERRIBO PARCIAL DE ANEXOS Y ADICIÓN DE PLANTA

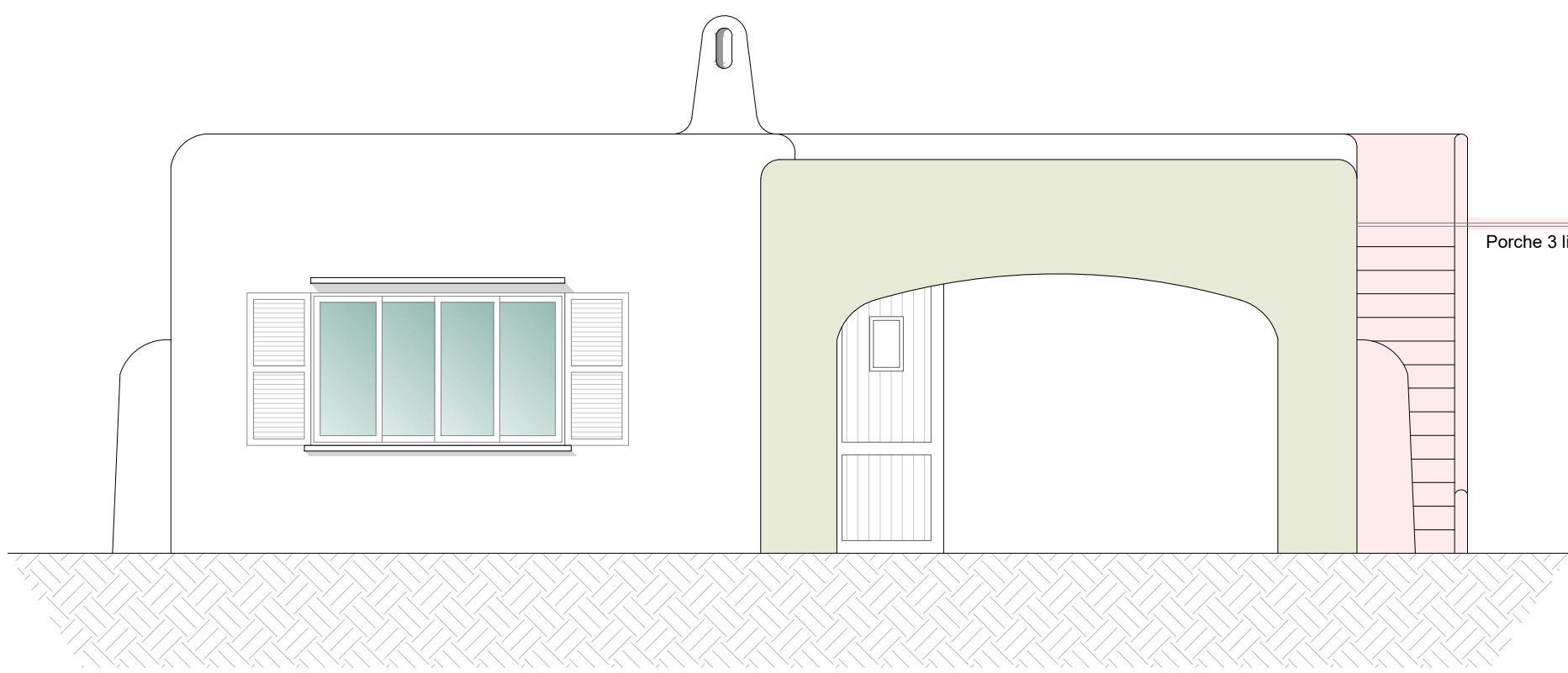
PLANO PLANTA BAJA Y ANEXO DISTRIBUCIÓN Y COTAS ESTADO INICIAL ESCALA A1: 1/50 - A3: 1/100

EMPLAZAMIENTO CARRER DES FERRALLÓ Nº21 CAP DES MORO. T.M. SANTANYI.

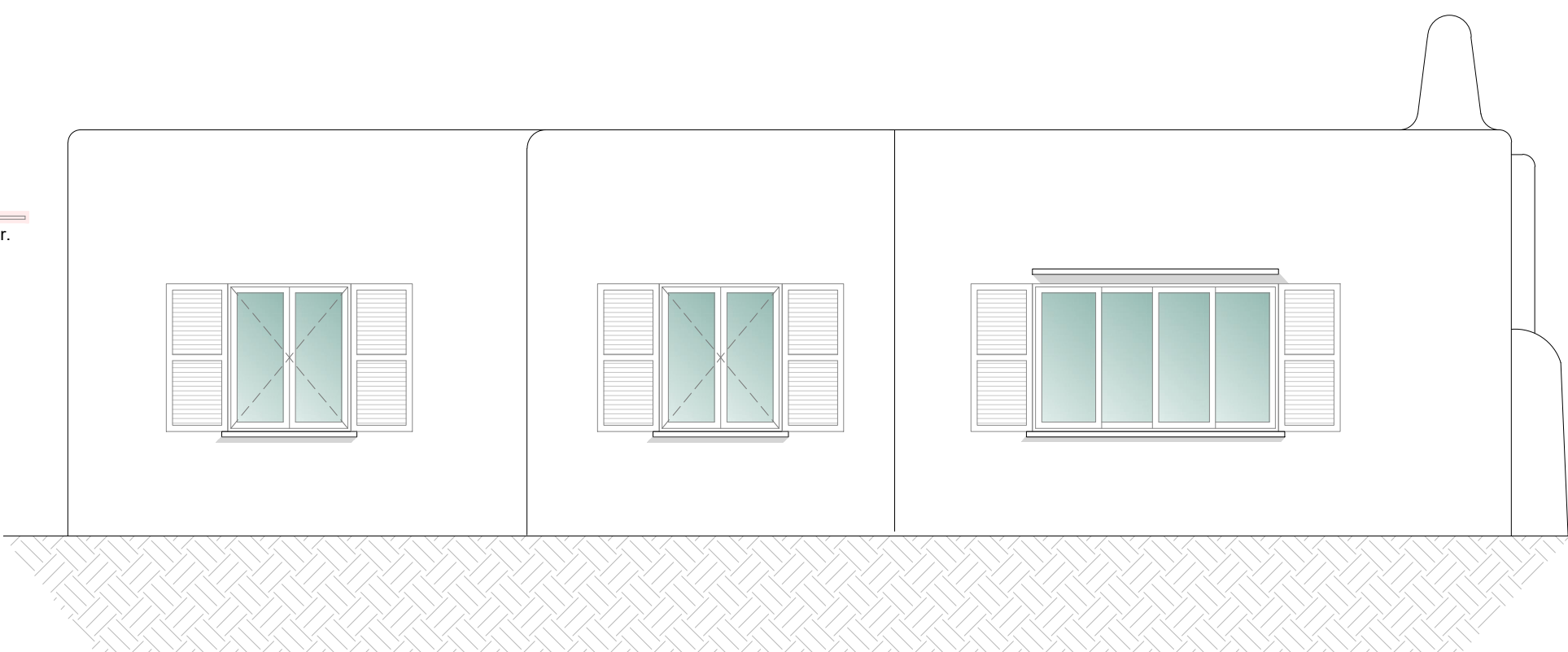
PROMOTORES JOCHEN VERSIN

FECHA FEBRERO 2022 EXPEDIENTE 5121

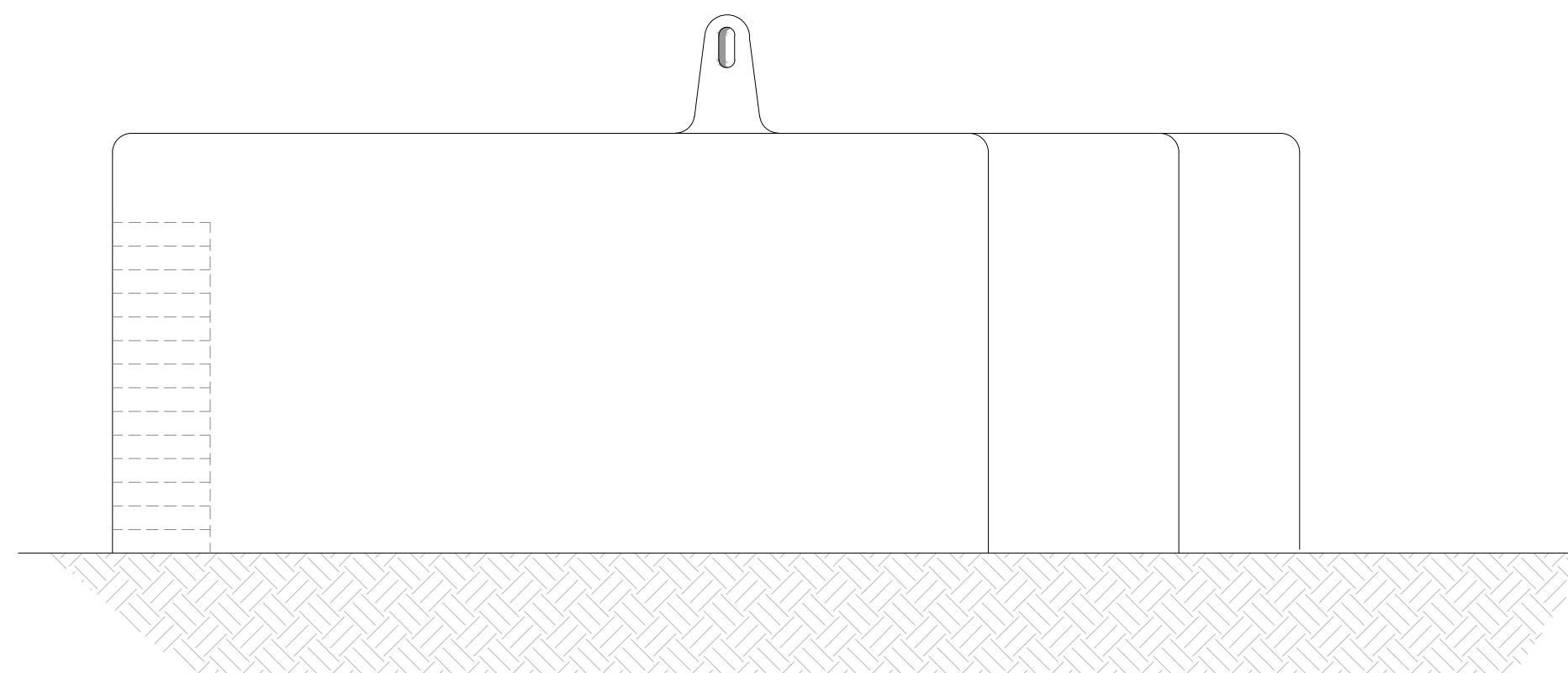
MESON LLOBERA ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L.P. REPR. SOFIA MESON LLOBERA arquitecto meson@mesonlloberaarquitectos.com 971 723 457 Plaza del Rosario 2. Pt 4. Palma 971 163 486 Calle Centro, 8. Santanyí



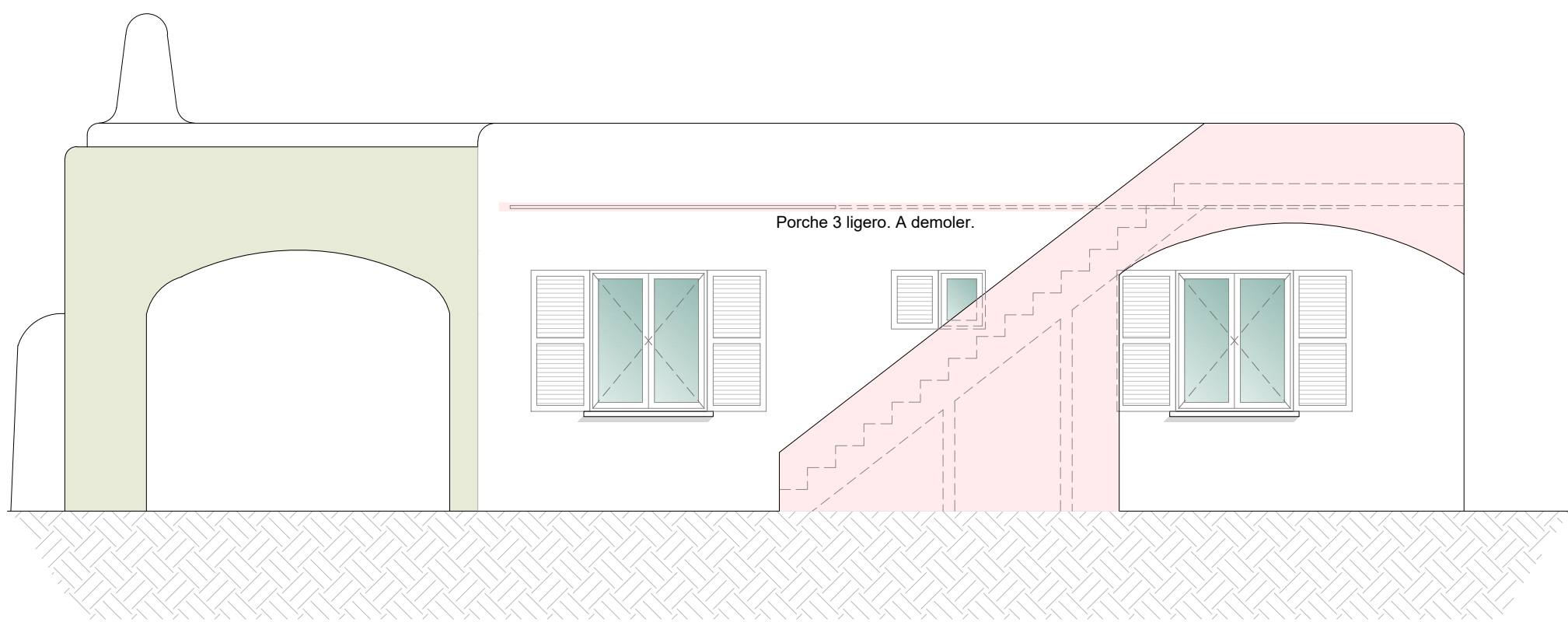
ALZADO PRINCIPAL
ESTADO INICIAL



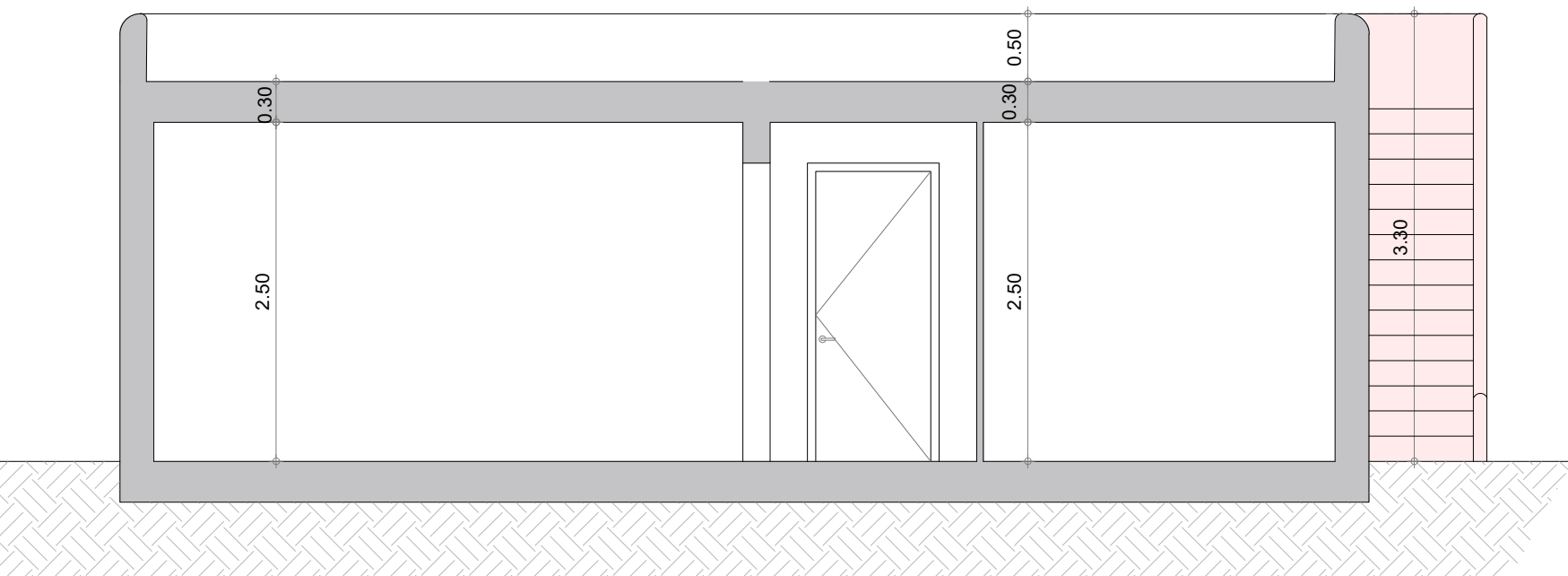
ALZADO LATERAL IZQUIERDO
ESTADO INICIAL



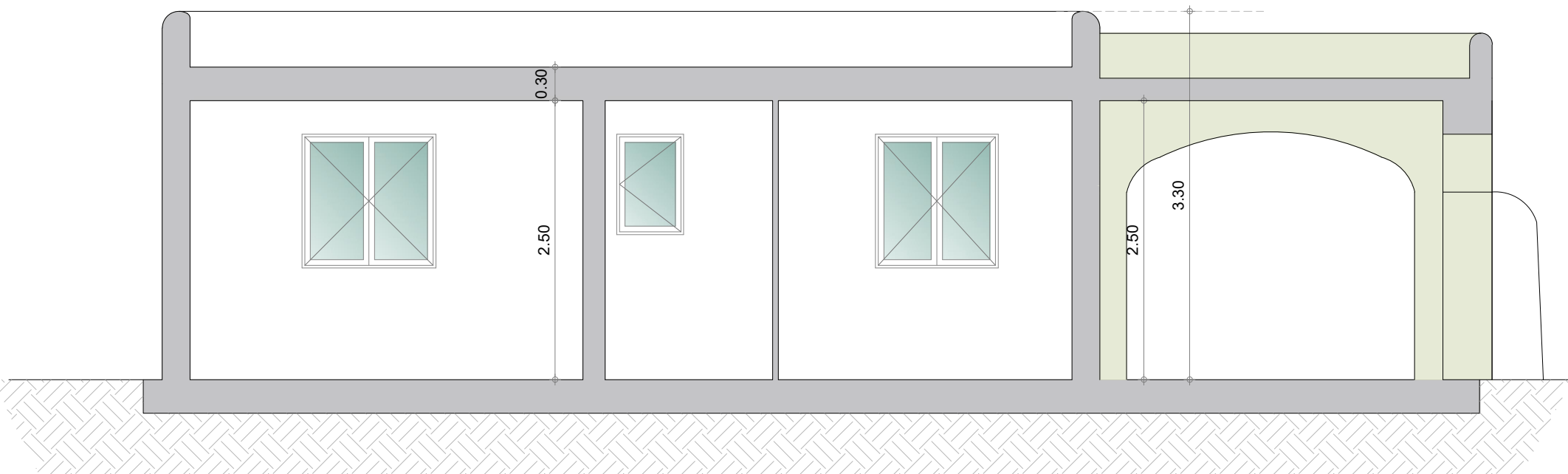
ALZADO POSTERIOR
ESTADO INICIAL



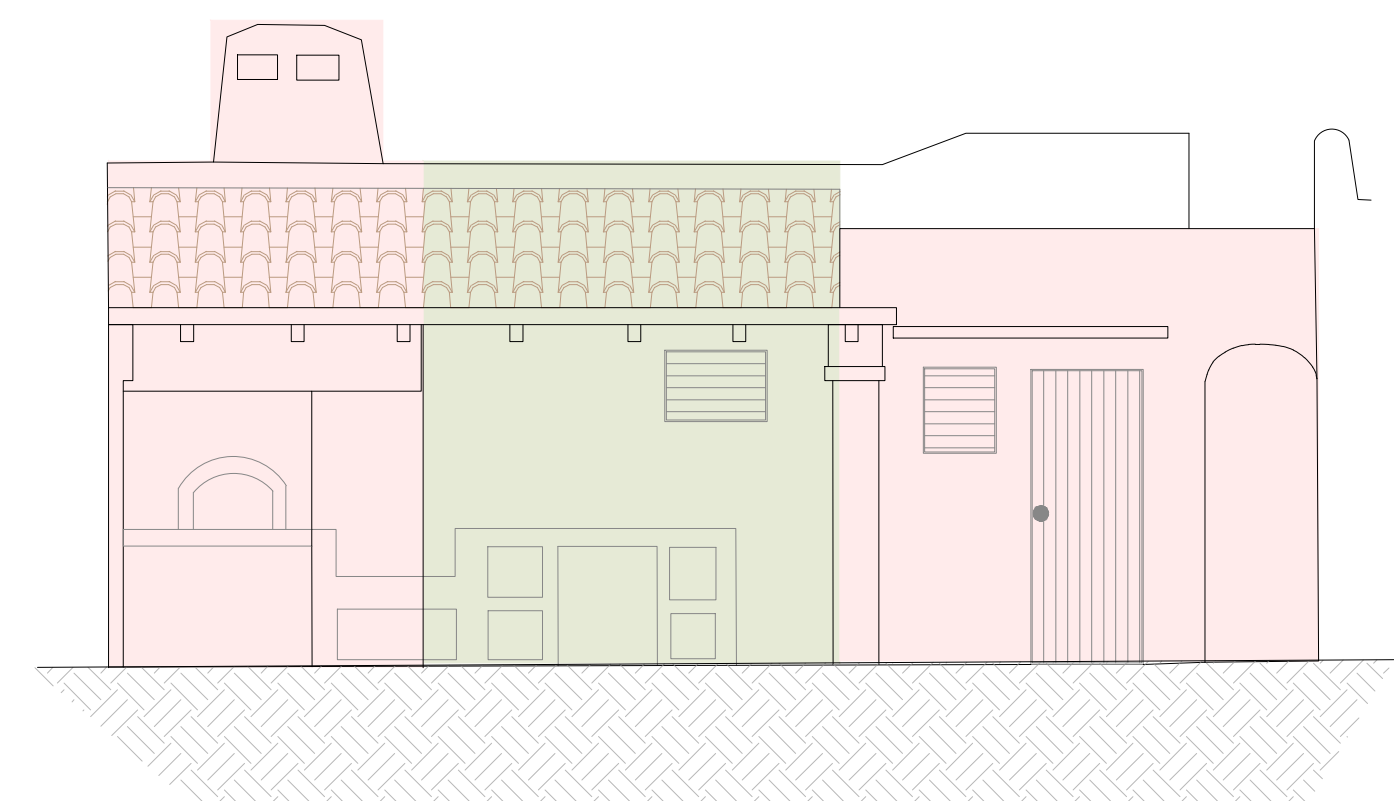
ALZADO LATERAL DERECHO
ESTADO INICIAL



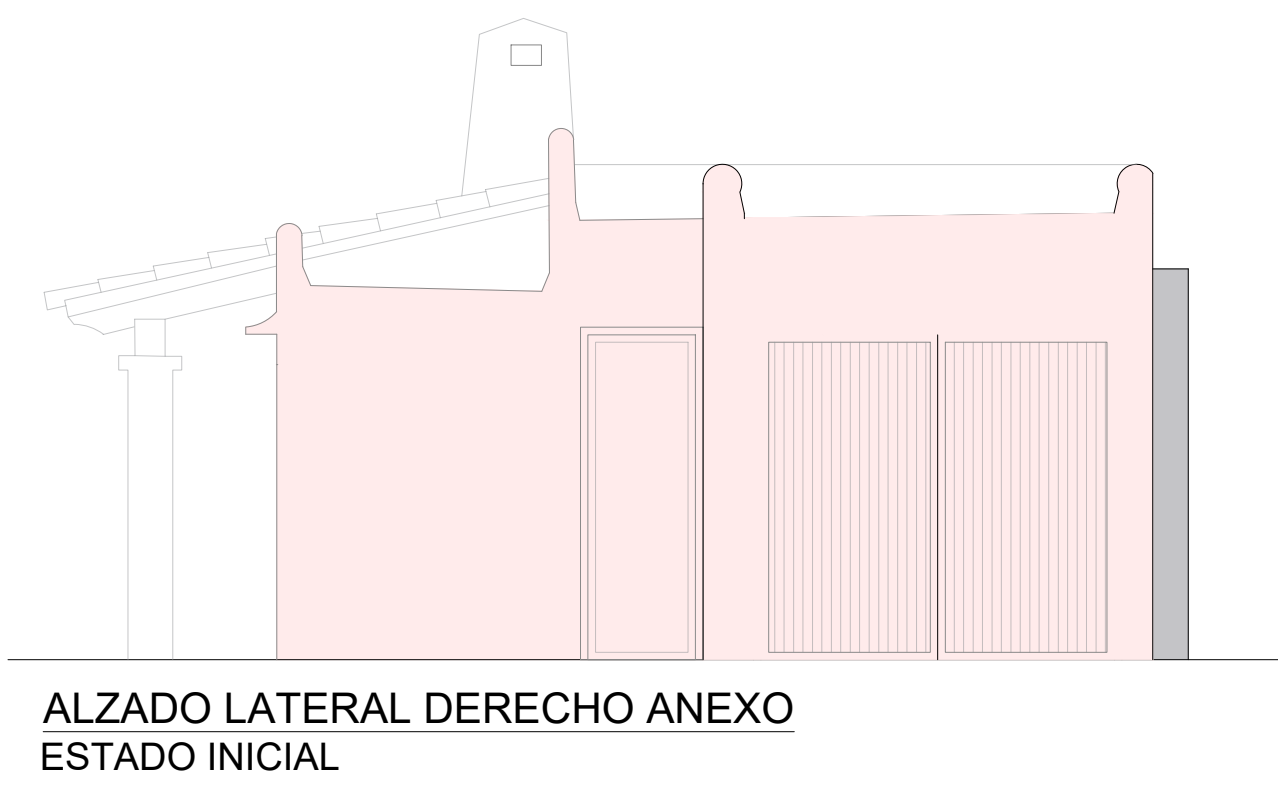
SECCIÓN C-C'
ESTADO INICIAL



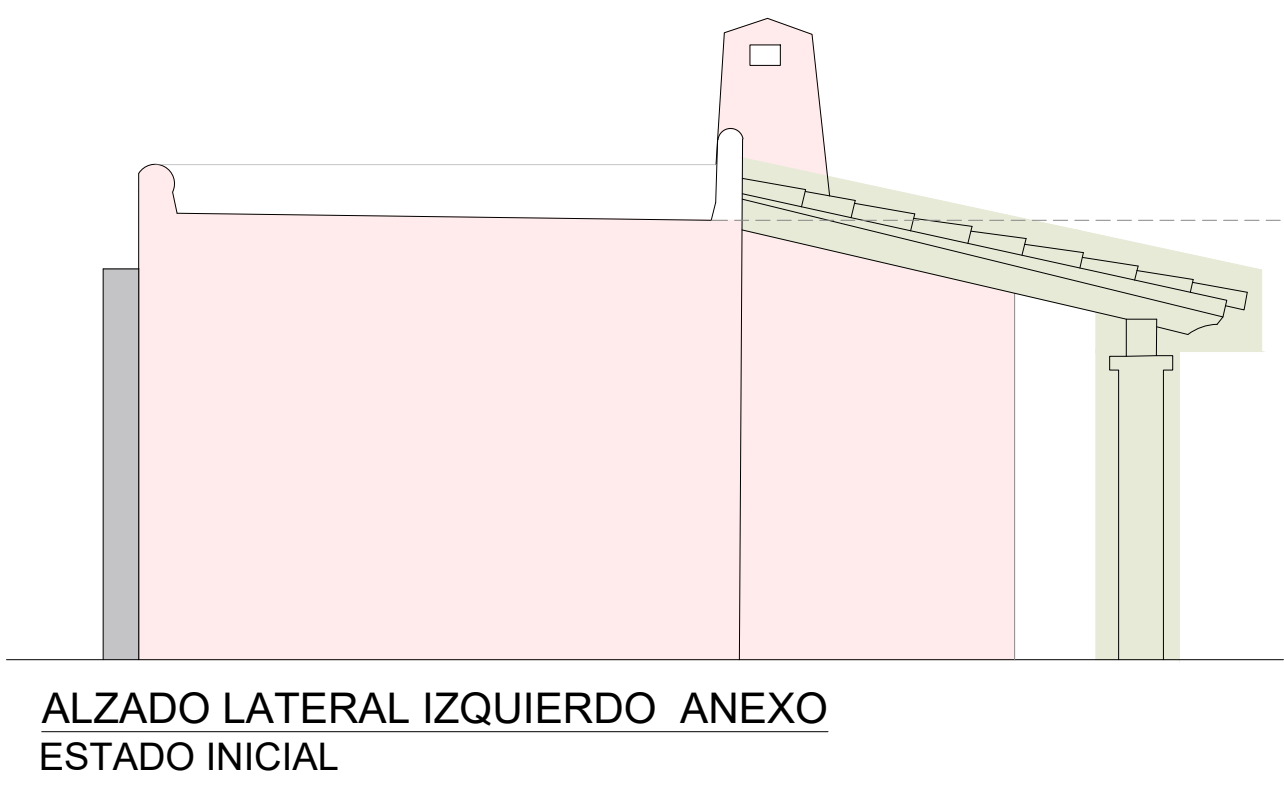
SECCIÓN B-B'
ESTADO INICIAL



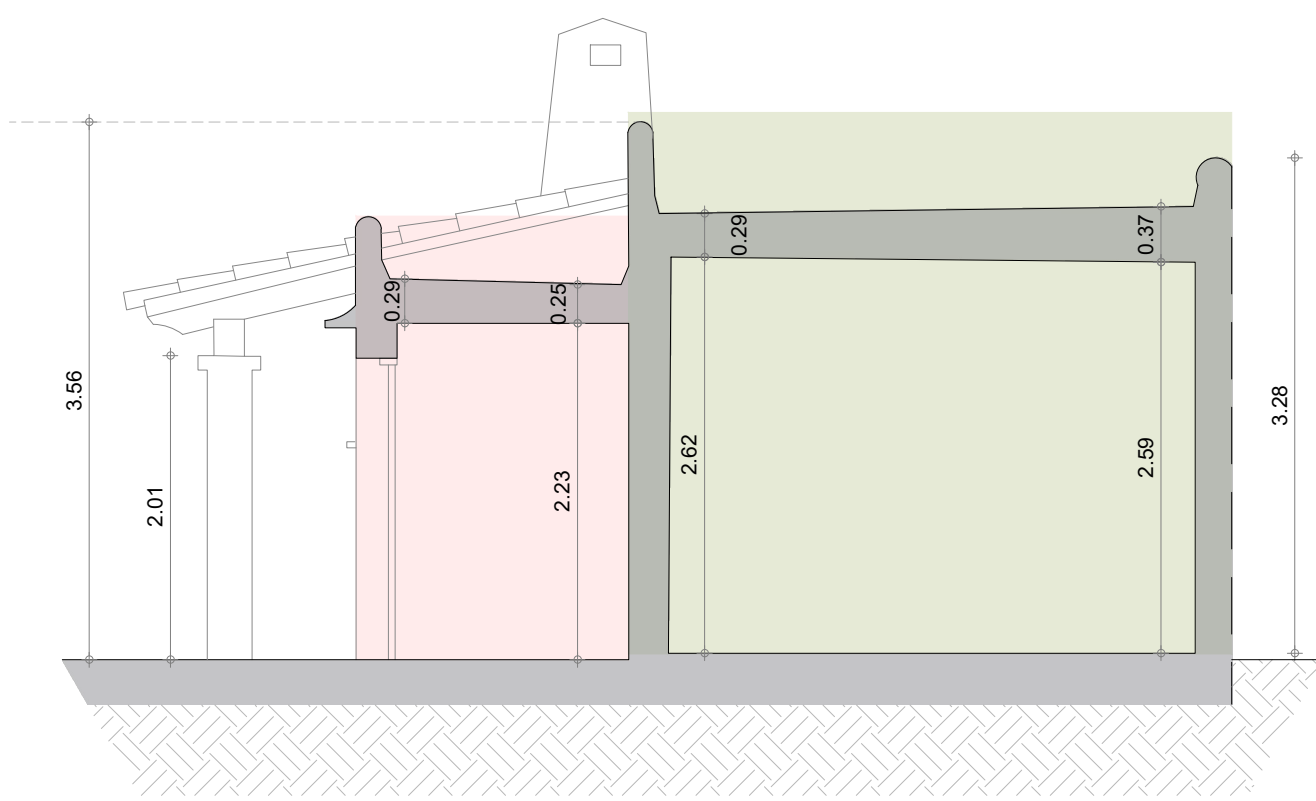
ALZADO FRONTAL ANEXO
ESTADO INICIAL



ALZADO LATERAL DERECHO ANEXO
ESTADO INICIAL

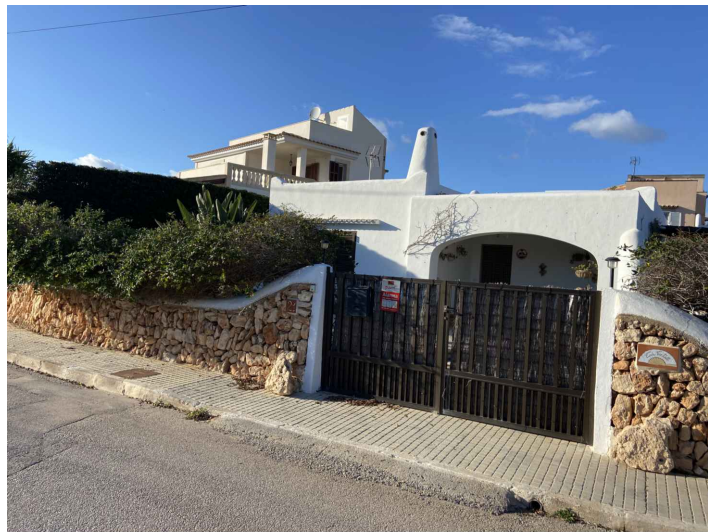


ALZADO LATERAL IZQUIERDO ANEXO
ESTADO INICIAL



SECCIÓN A-A' ANEXO
ESTADO INICIAL

FOTOGRAFIA FACHADAS ESTADO ACTUAL



FACHADA PRINCIPAL



FACHADA LATERAL DERECHA



FACHADA POSTERIOR



FACHADA LATERAL DERECHA



INTERVENCIONES PROYECTADAS

- 1.- Vivienda existente construida según Licencia número de expediente: 256/83 (A reformar).
- 2.- Pérgola pasa a porche. (A legalizar).
- 3.- Anexo pasa a porche. (A legalizar).
- 4.- Porche pasa a pérgola. (A legalizar).
- 5.- Edificaciones a demoler.

COPIAS MODIFICADAS
PARA SUBSANACION
DEFICIENCIAS JUNIO 2025

4 PROYECTO DE REFORMA DE VIVIENDA EXISTENTE, LEGALIZACIÓN DE AMPLIACIONES, DERRIBO PARCIAL DE ANEXOS Y ADICIÓN DE PLANTA

PLANO

ALZADOS Y SECCIONES
ESTADO ACTUAL

ESCALA
A1: 1/50 - A3: 1/100

EMPLAZAMIENTO
CARRER DES FERRALLÓ Nº21
CAP DES MORO.
T.M. SANTANYI.

PROMOTORES
JOCHEN VERSIN

FECHA
FEBRERO 2022

EXPEDIENTE
5121

MESON LLOBERA ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L.P.
REPR. SOFIA MESON LLOBERA arquitecto

meson@mesonlloberaarquitectos.com

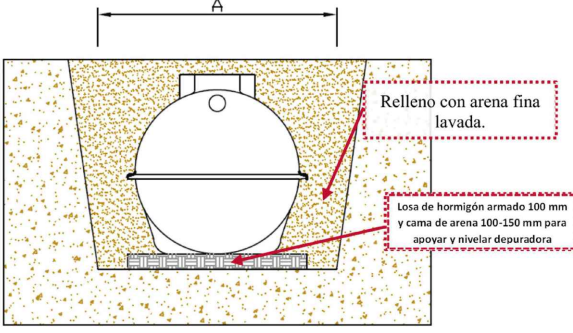
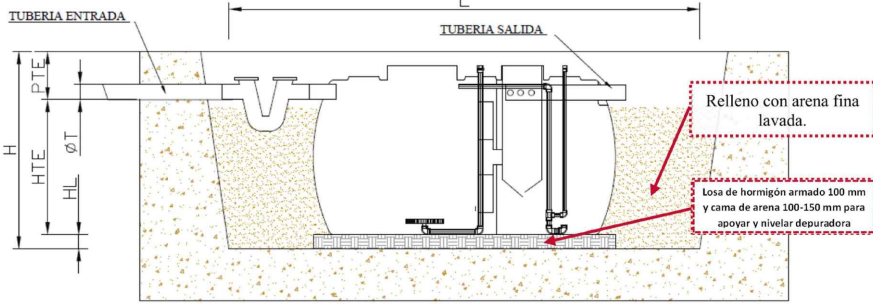
971 723 457 Plaza del Rosario 2. Pt 4. Palma
971 163 486 Calle Centro, 8. Santanyí

ACTA DE ACUERDO NOTARIAL ENTRE PROPIETARIOS COLINDANTES NUMERO 1180.

Esquema Fosa Séptica Oxidación Total.

1. OBRA CIVIL

1.- Excavar un foso plano y limpio de las siguientes dimensiones



PROFUNDIDAD DE LA EXCAVACIÓN

	ECOX-5	ECOX-10
Anchura mínima	A 1.800mm	1.800mm
Longitud mínima	L 2.300mm	2.700mm
Altura	H PTE + 1.080mm	PTE + 1.070mm

INTERVENCIONES PROYECTADAS

- 1.- Vivienda existente construida según Licencia número de expediente: 256/83 (A reformar).
- 2.- Pérgola pasa a porche 1. (A legalizar).
- 3.- Anexo pasa a porche 2. (A legalizar).
- 4.- Porche pasa a pérgola. (A legalizar).
- 6.- Vivienda planta piso. (A ampliar).
- 7.- Escalera interior PB a PP (A ampliar).
- 8.- Zona Ajardinada estado final (199,66 m²)
- Piscina existente (reducida).

LEYENDA DE ELECTRICIDAD

- Punto de Luz en techo
- Punto de Luz en pared (aplique)
- Empotrable para exterior
- Aro empotrar bajo consumo
- Luminaria empotrablesuelo Led color
- Interruptor Simple Unipolar
- Interruptor Conmutador
- Interruptor de Cruce
- Base de enchufe de 16A. (+TT)
- Base de enchufe de 25A.(+TT)
- Cuadro General de Distribucion
- Toma Telefono
- Toma Television
- Timbre
- Instalación interior
- Caja de Protección y medida.
- Interruptor automático general.

LEYENDA DE FONTANERIA

- Ramal de entrada acometida
- Llave General de Paso
- Canalización de Agua Caliente
- Canalización de Agua Fria
- Llave de Paso
- Grifo de Agua Caliente
- Grifo de Agua Fria
- Grupo de Presion
- Montante fontanería
- Termo

LEYENDA DE SANEAMIENTO

- Arqueta general
- Colector enterrado saneamiento Ø200
- Colector enterrado saneamiento Ø110
- Colector colgado saneamiento Ø200
- Colector colgado saneamiento Ø110
- Desagüe individual sanitario fecales
- Bajante saneamiento fecales Ø110
- Bajante saneamiento pluviales Ø63

COPIAS MODIFICADAS PARA SUBSANACION DEFICIENCIAS JUNIO 2025

5 PROYECTO DE REFORMA DE VIVIENDA EXISTENTE, LEGALIZACIÓN DE AMPLIACIONES, DERRIBO PARCIAL DE ANEXOS Y ADICIÓN DE PLANTA

PLANO PLANTA BAJA Y PLANTA PISO COTAS E INSTALACIONES ESTADO FINAL

ESCALA A1: 1/50 - A3: 1/100

EMPLAZAMIENTO CARRER DES FERRALLÓ Nº21 CAP DES MORO. T.M. SANTANYI.

PROMOTORES JOCHEN VERSIN

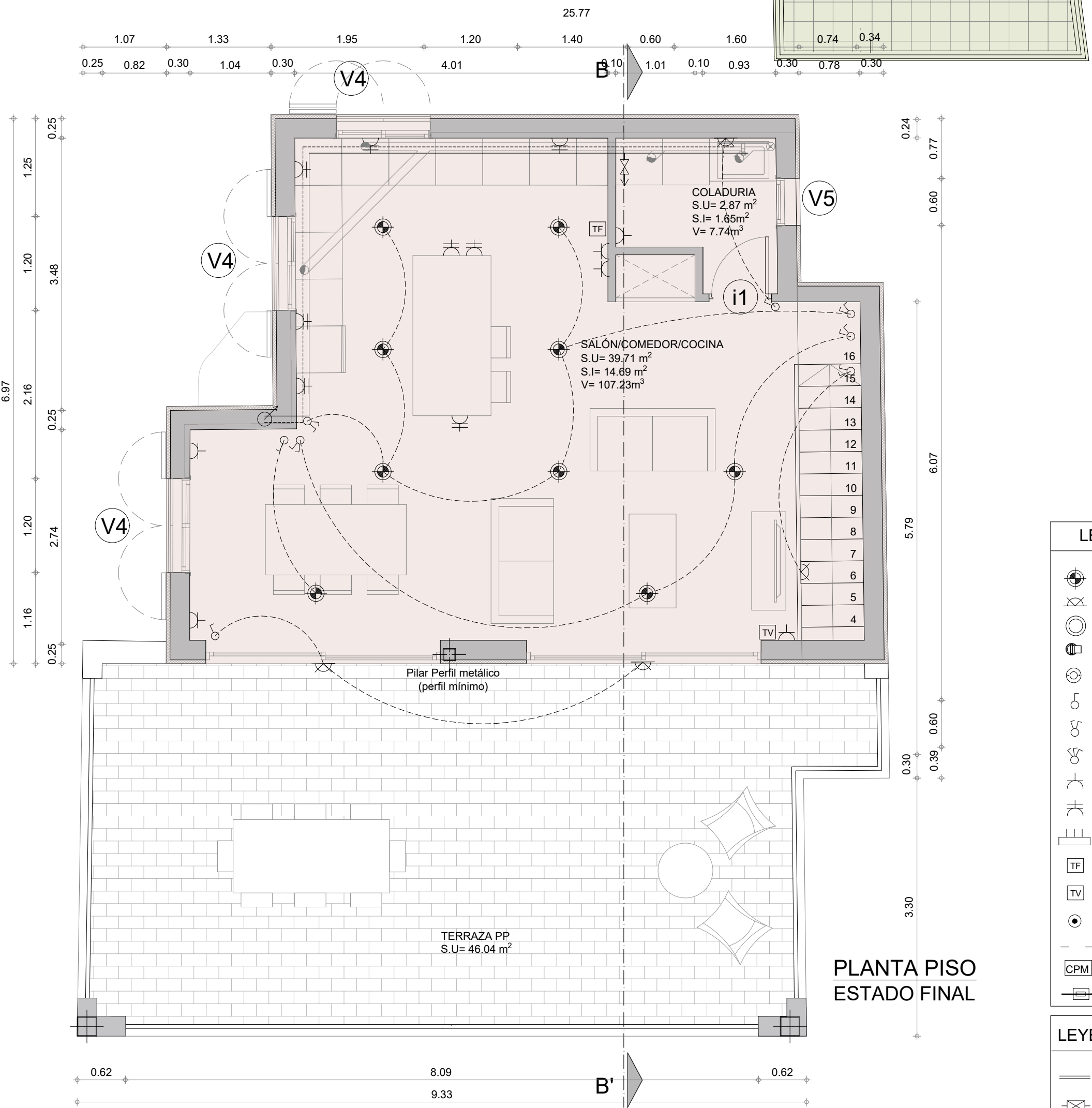
FECHA FEBRERO 2022 EXPEDIENTE 5121

MESON LLOBERA ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L.P. REPR. SOFIA MESON LLOBERA arquitecto

meson@mesonlloberaarquitectos.com

971 723 457 Plaza del Rosario 2. Pl 4. Palma 971 163 486 Calle Centro, 8. Santanyí

PLANTA BAJA ESTADO FINAL



PLANTA PISO ESTADO FINAL

SUPERFICIE SOLAR GEORREFERENCIADA M2	OCUPACIÓN MÁX. (30%)	EDIFICABILIDAD MÁX. (0,4)	VOLUMEN MAXIMO (1,2 m3/m2)
411,84	123,552	164,74	494,21

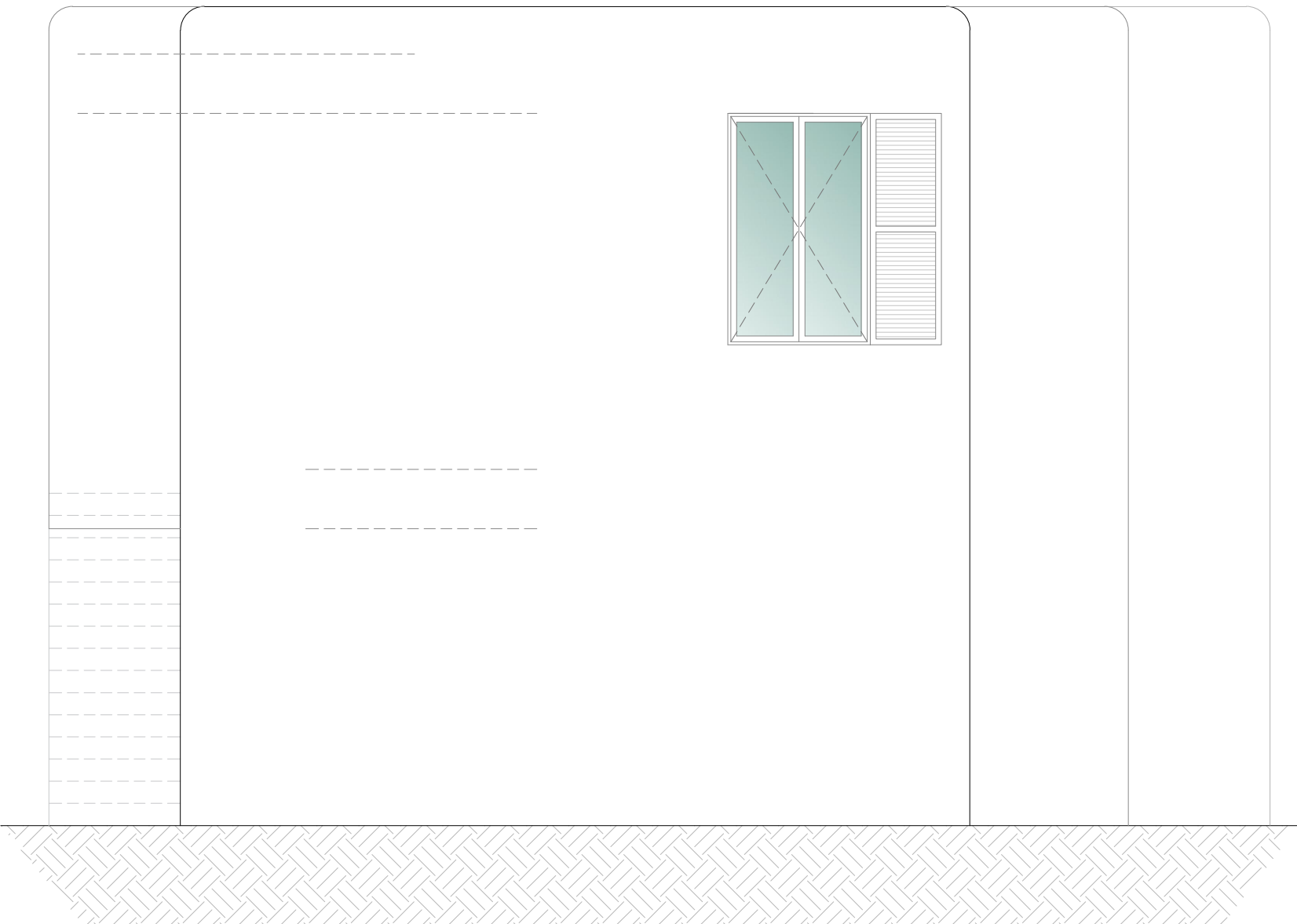
ESTADO FINAL					
	SUP	CONSTRU	SUP. OCUPADA	EDIFICABILIDAD	VOLUMEN
ELEMENTOS A REFORMAR					
1.- VIVIENDA EXISTENTE PB (A REFORMAR)	80,84	80,84	80,84	80,84	202,10
ELEMENTOS A LEGALIZAR					
2.- PÉRGOLA PASA A PORCHE 1 ACCESO	14,52	7,26	14,52	7,26	18,15
3.- GARAJE PASA A PORCHE 2	20,17	10,09	0,00	10,09	0,00
4.- PORCHE 2 PASA A PÉRGOLA 1	10,37	2,59	0,00	0,00	0,00
ELEMENTOS A DEMOLER					
5.- PARTE DE PORCHE 2 ANEXO (A DEMOLER)	6,53	0,00	0,00	0,00	0,00
5.- PARTE DE GARAJE (A DEMOLER)	6,73	0,00	0,00	0,00	0,00
5.- BAÑO ANEXO (A DEMOLER)	4,92	0,00	0,00	0,00	0,00
5.- ESCALERAS EXTERIORES (A DEMOLER)	4,42	0,00	0,00	0,00	0,00
5.- ANEXO (A DEMOLER)	6,02	0,00	0,00	0,00	0,00
5.- PORCHE 3 LIGERO (A DEMOLER)	25,60	0,00	0,00	0,00	0,00
ELEMENTOS A AMPLIAR					
6.-VIVIENDA PLANTA PISO (A AMPLIAR)	50,57	50,57	0,00	50,57	177,00
7.- PORCHE 4 (bajo escalera)	2,84	1,42	2,84	2,84	6,11
8.-ESCALERA INTERIOR parte de PB (A AMPLIAR)	4,07	4,07	4,07	4,07	10,18
8.-ESCALERA INTERIOR parte de PP (A AMPLIAR)	5,37	5,37	0	5,37	24,165
ELEMENTOS A REDUCIR					
PISCINA CONSTRUIDA CON LICENCIA 288/1991 (Reducida)	17,55	17,55	0,00	0,00	0,00
TOTAL	179,76	102,27	161,04	437,69	



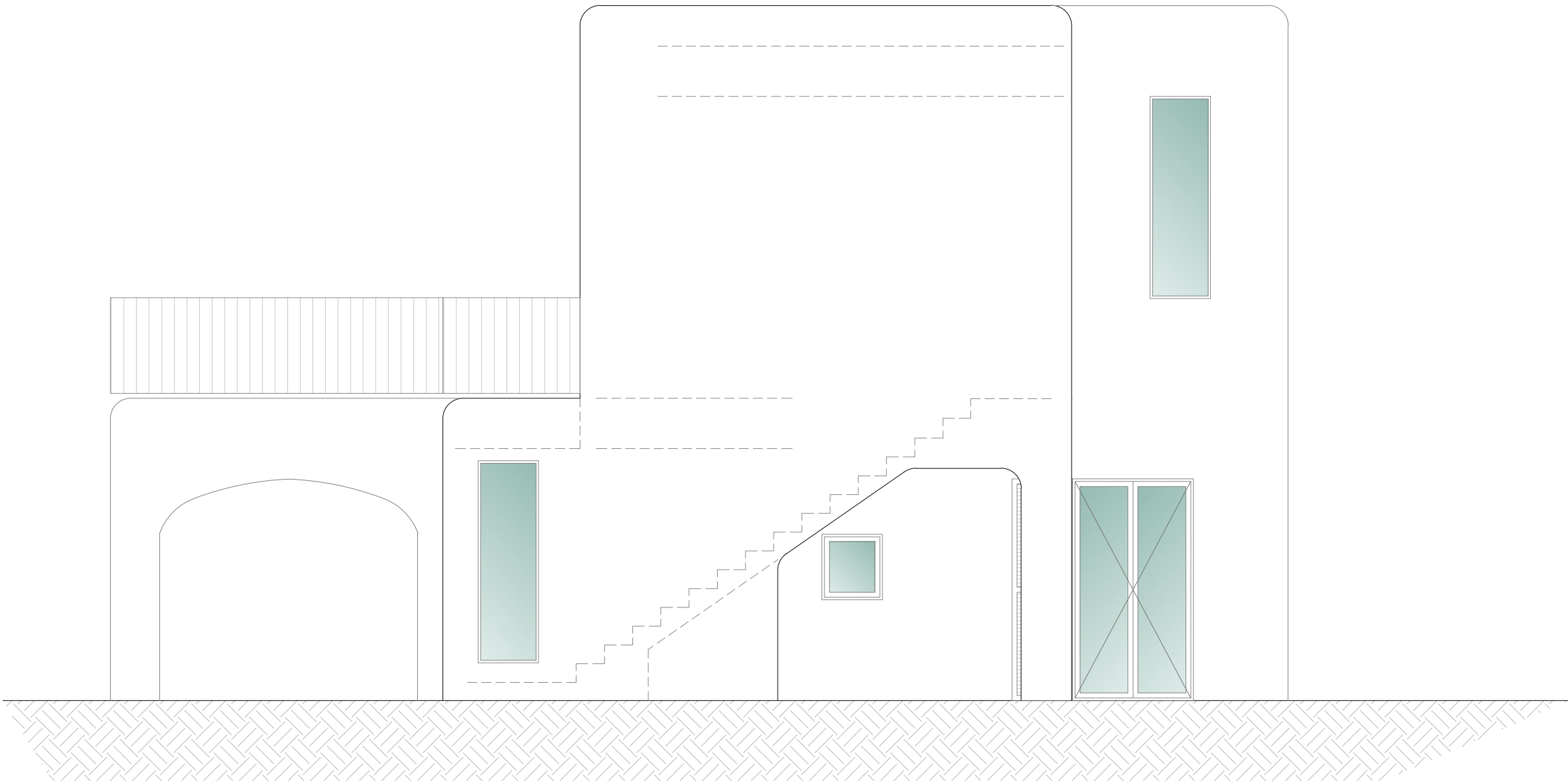
ALZADO FRONTAL
ESTADO FINAL



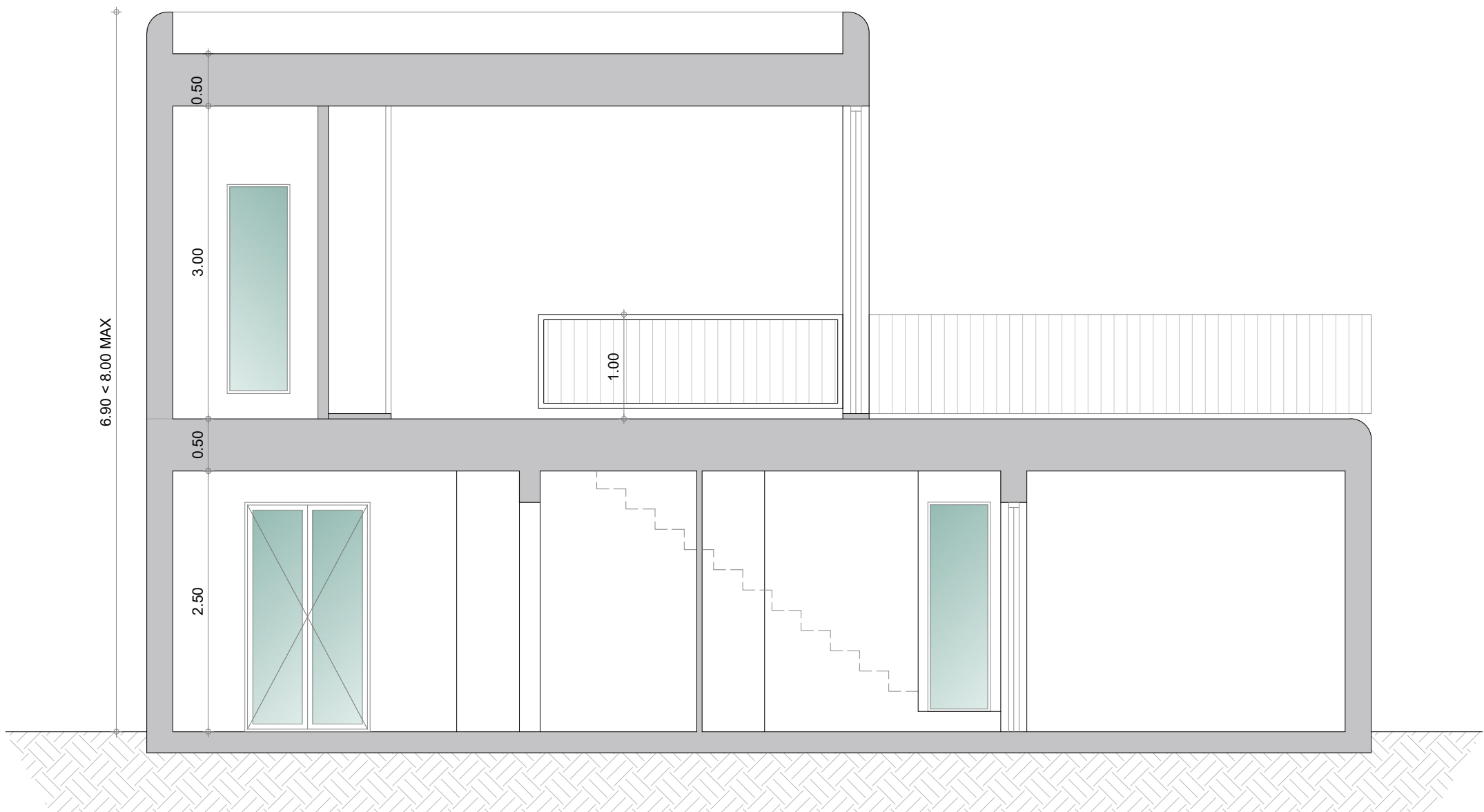
ALZADO LATERAL IZQUIERDO
ESTADO FINAL



ALZADO POSTERIOR
ESTADO FINAL

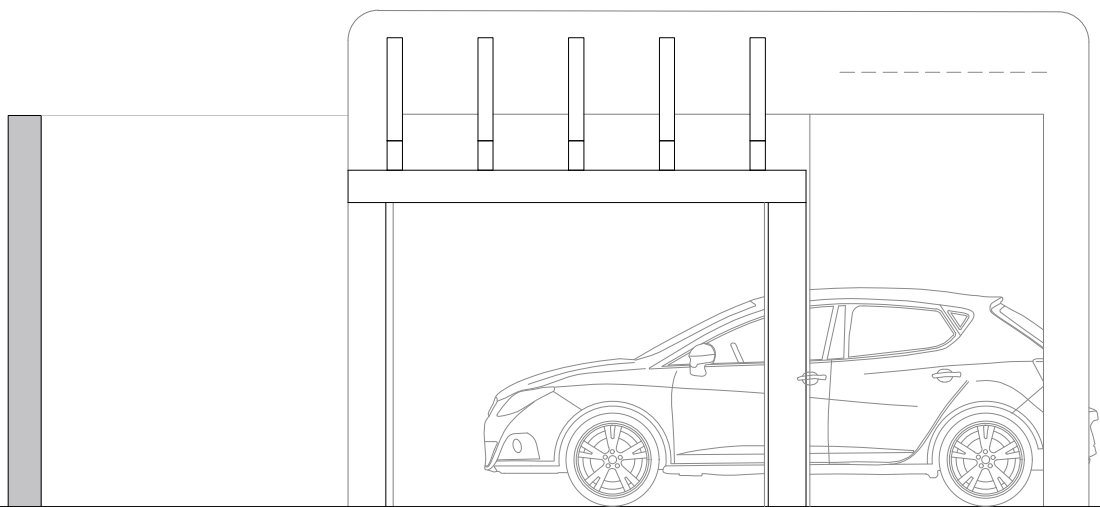


ALZADO LATERAL DERECHO
ESTADO FINAL

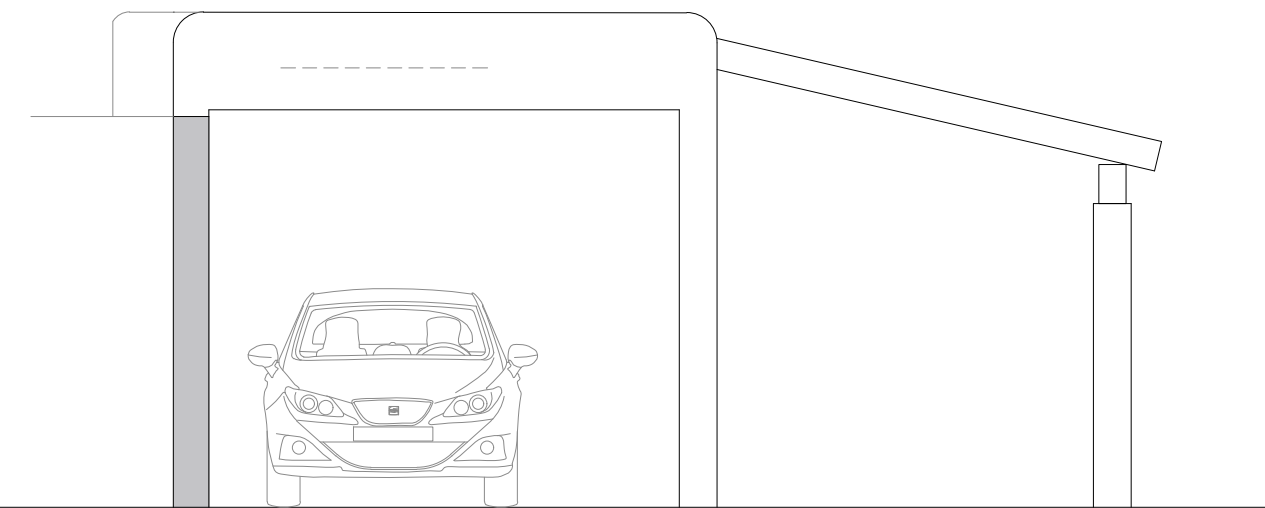


SECCIÓN B-B'
ESTADO FINAL

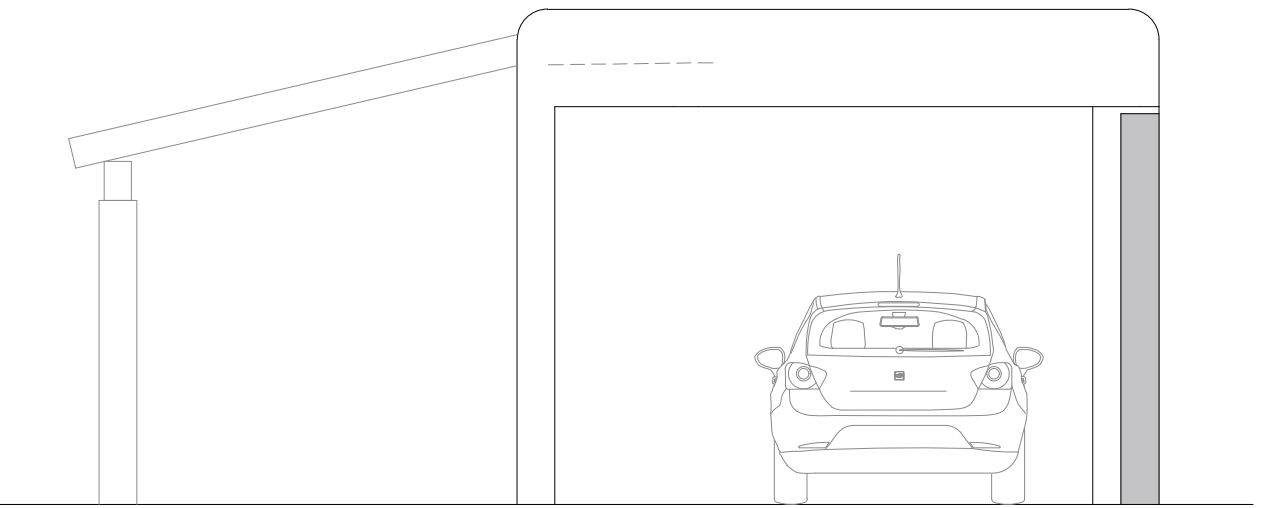
ALZADOS Y SECCION EDIFICACION ANEXA
ESTADO FINAL



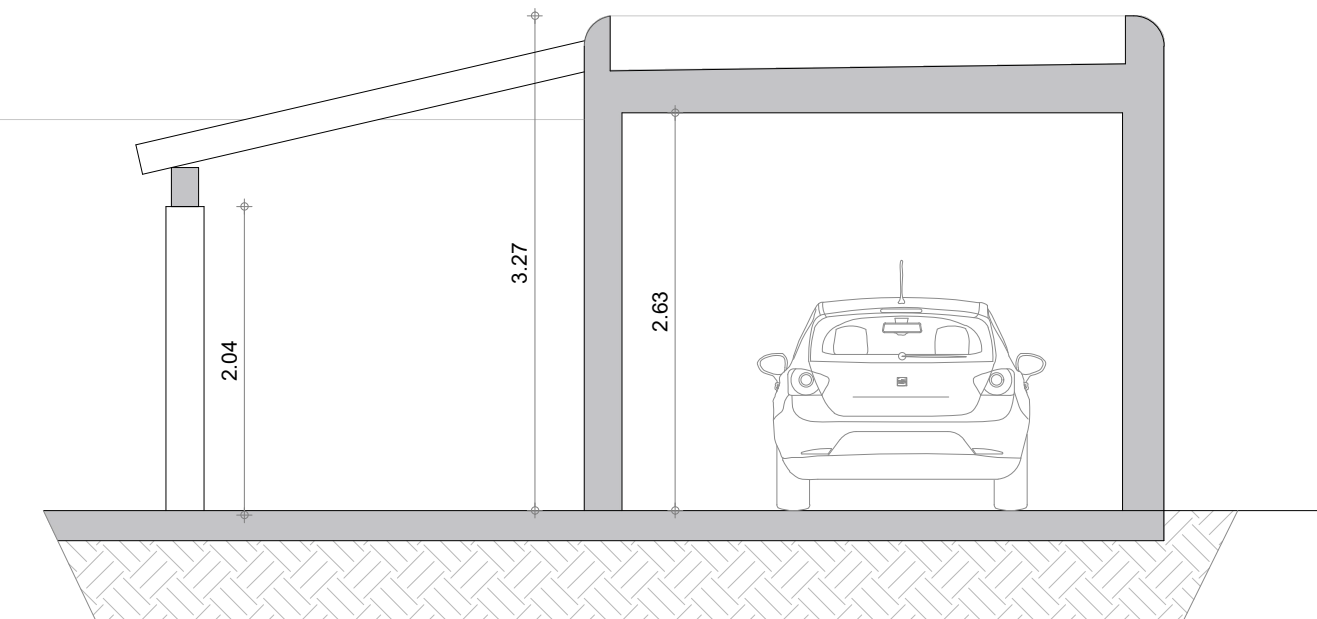
ALZADO FRONTAL ANEXO
ESTADO FINAL



ALZADO LATERAL IZQUIERDO ANEXO
ESTADO FINAL



ALZADO LATERAL DERECHO ANEXO
ESTADO FINAL



SECCIÓN A-A' ANEXO
ESTADO FINAL

COPIAS MODIFICADAS
PARA SUBSANACION
DEFICIENCIAS JUNIO 2025

6 PROYECTO DE REFORMA
DE VIVIENDA EXISTENTE,
LEGALIZACIÓN DE
AMPLIACIONES, DERRIBO
PARCIAL DE ANEXOS Y
ADICIÓN DE PLANTA

PLANO
ALZADOS Y SECCIONES
ESTADO FINAL

ESCALA
A1: 1/50 - A3: 1/100

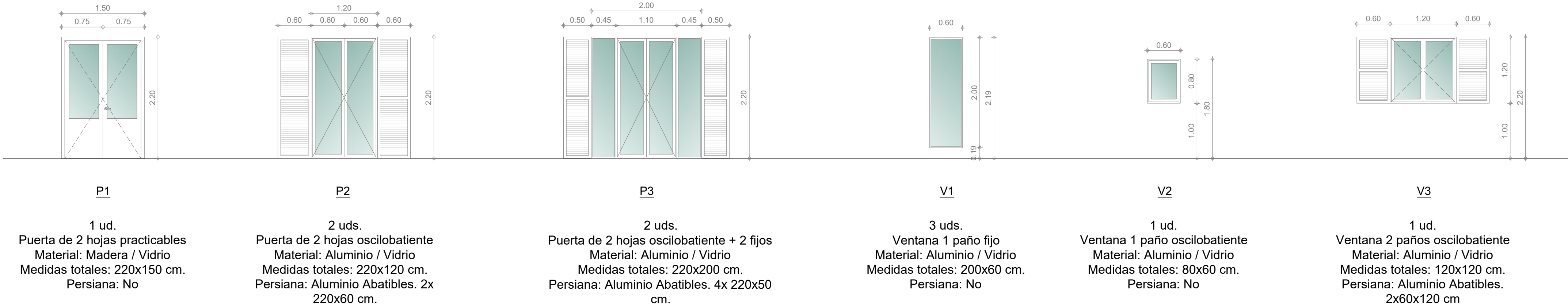
EMPLAZAMIENTO
CARRER DES FERRALLÓ N°21
CAP DES MORO.
T.M. SANTANYI.

PROMOTORES
JOCHEN VERSIN

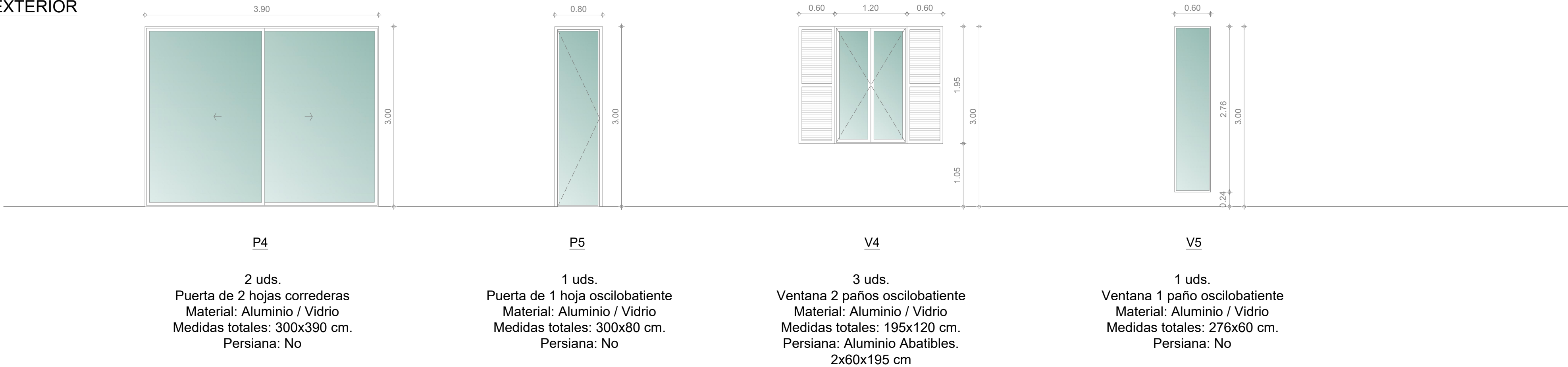
FECHA EXPEDIENTE
FEBRERO 2022 5121

MESON LLOBERA ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L.P.
REPR. SOFIA MESON LLOBERA arquitecto
meson@mesonlloberaarquitectos.com
971 723 457 Plaza del Rosario 2. Pt 4. Palma
971 163 486 Calle Centro, 8. Santanyí

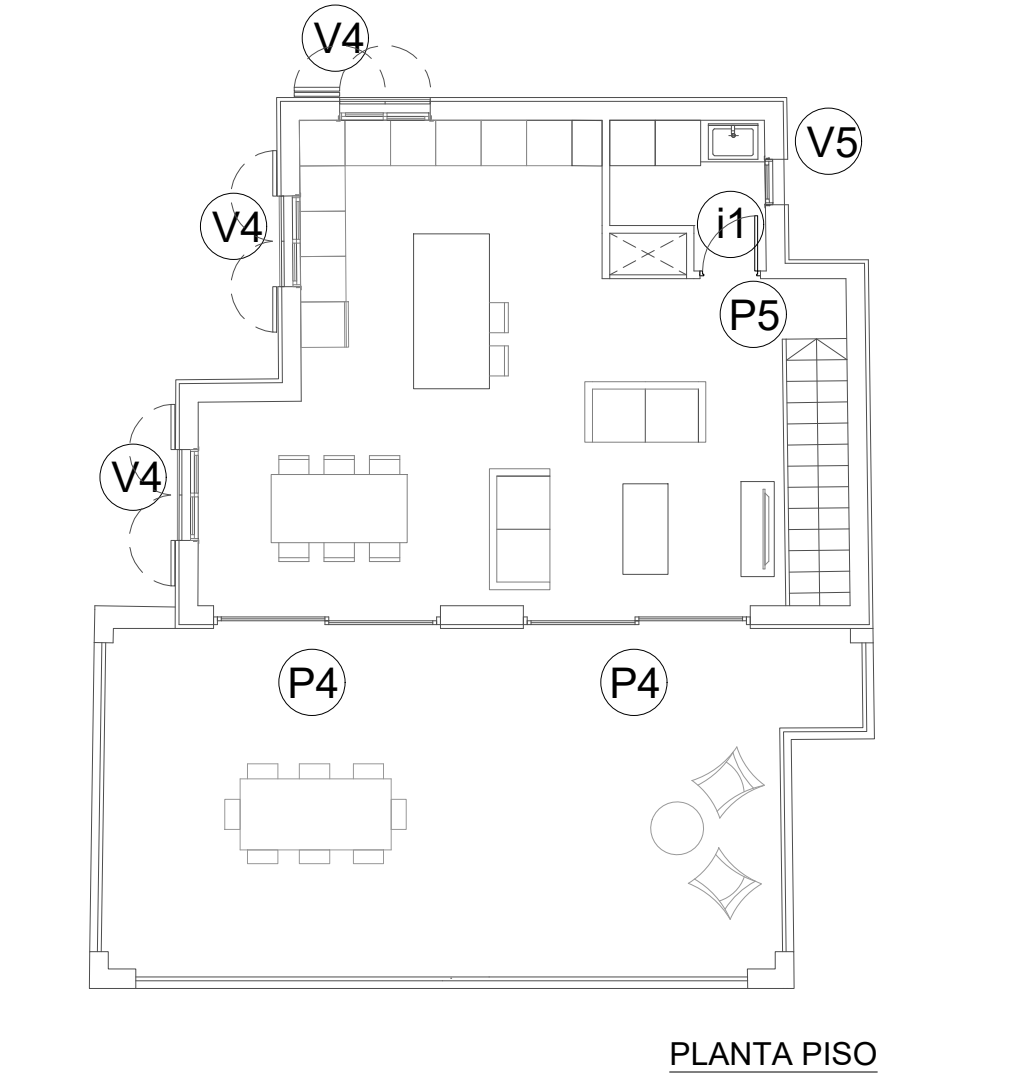
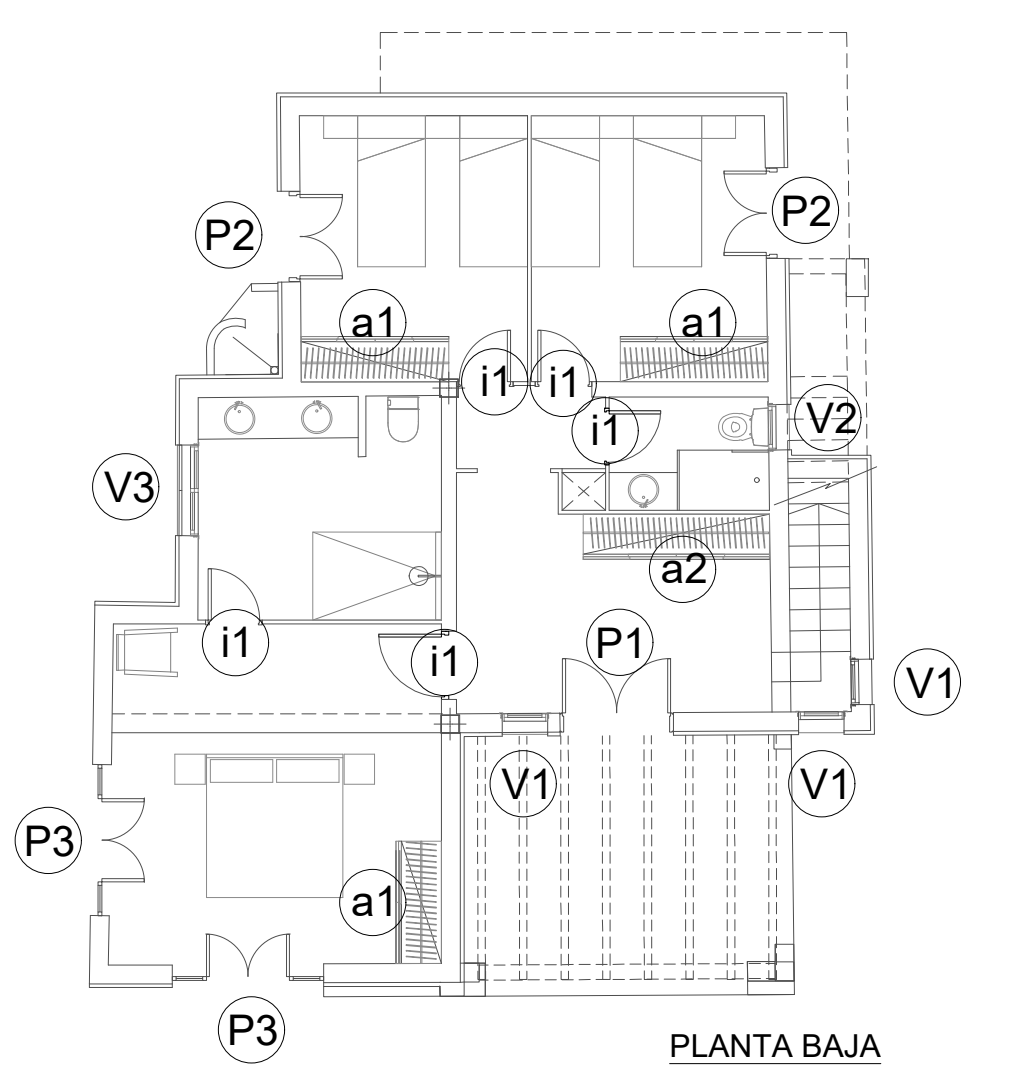
CARPINTERIA EXTERIOR
PLANTA BAJA



CARPINTERIA EXTERIOR
PLANTA PISO



CARPINTERIA INTERIOR
PUERTAS DE PASO Y ARMARIOS



PLANTAS.
ESC. 1/200

7 PROYECTO DE REFORMA DE VIVIENDA EXISTENTE, LEGALIZACIÓN DE AMPLIACIONES, DERRIBO PARCIAL DE ANEXOS Y ADICIÓN DE PLANTA

PLANO
CARPINTERIA
ESTADO FINAL

ESCALA
A1: 1/50 - A3: 1/100

EMPLAZAMIENTO
CARRER DES FERRALLÓ Nº21
CAP DES MORO.
T.M. SANTANYI.

PROMOTORES
JOCHEN VERSIN

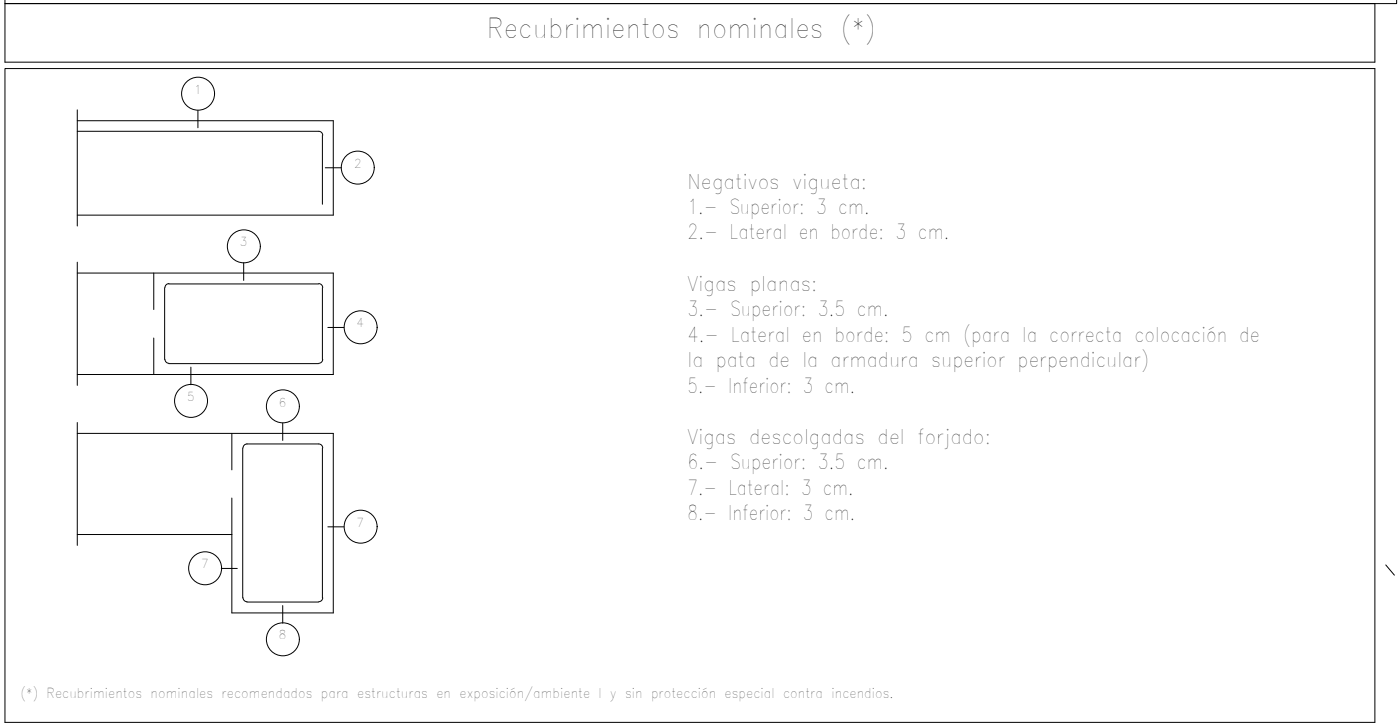
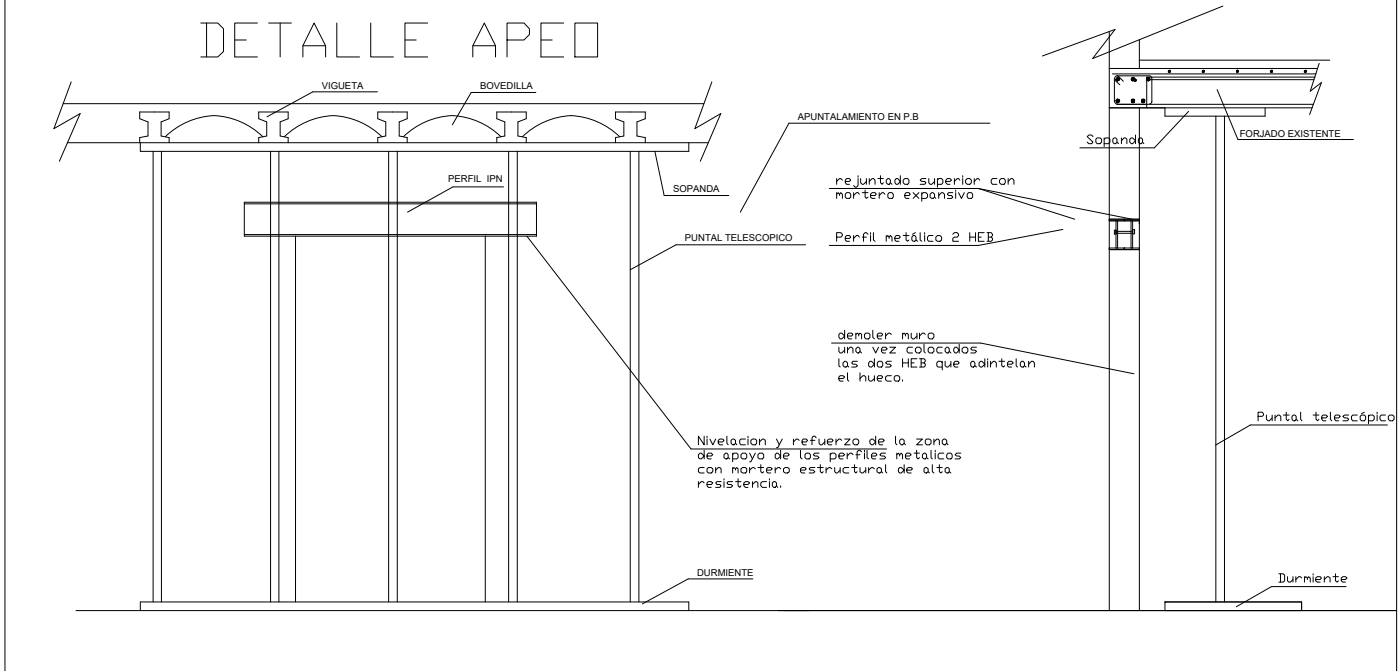
FECHA
FEBRERO 2022

EXPEDIENTE
5121

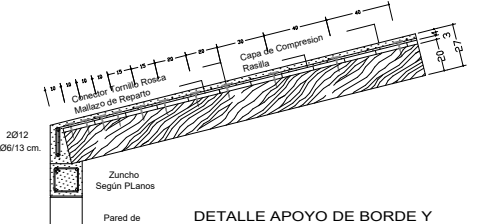
MESON LLOBERA ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L.P.
REPR. SOFIA MESON LLOBERA arquitecto

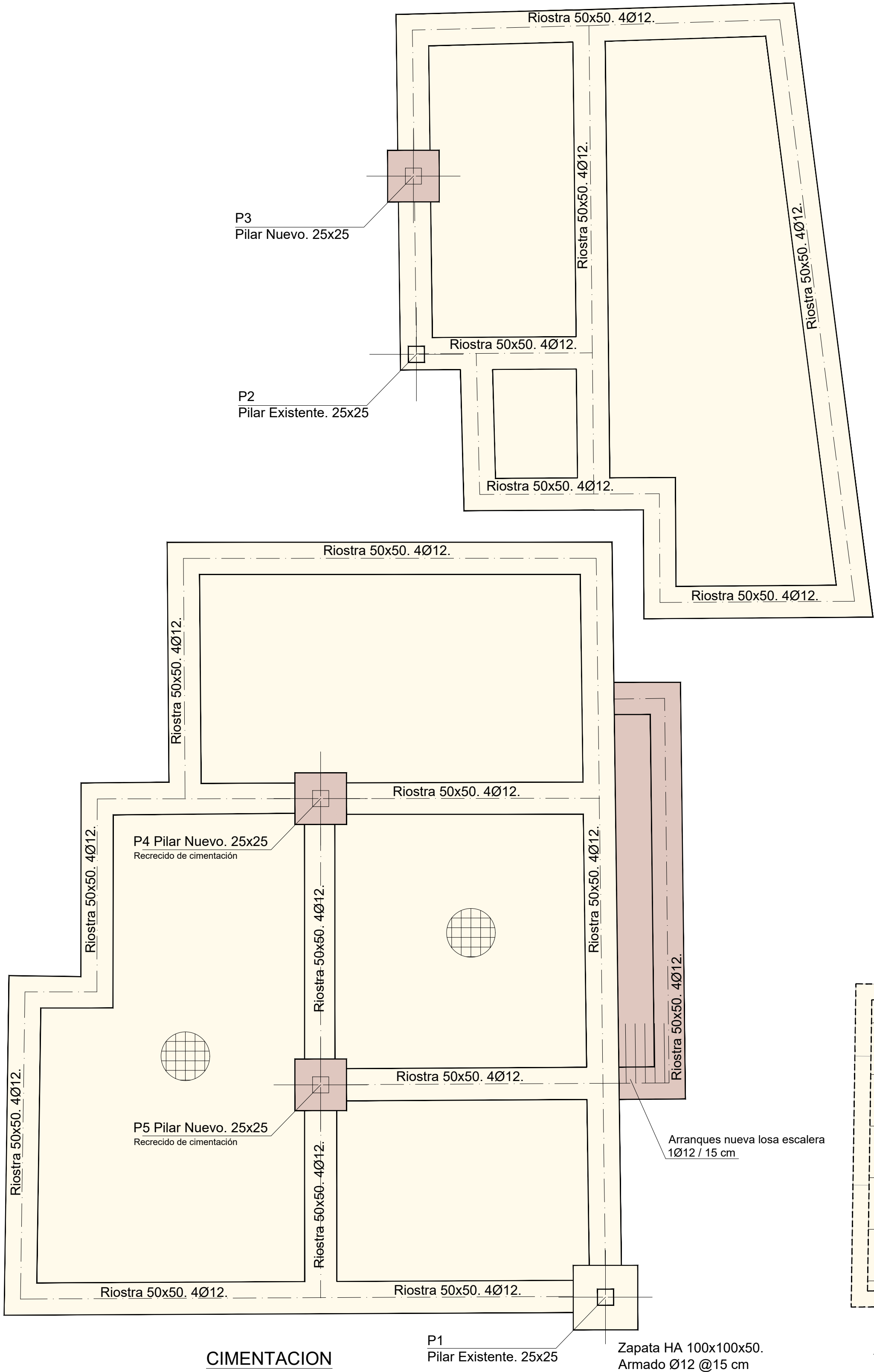
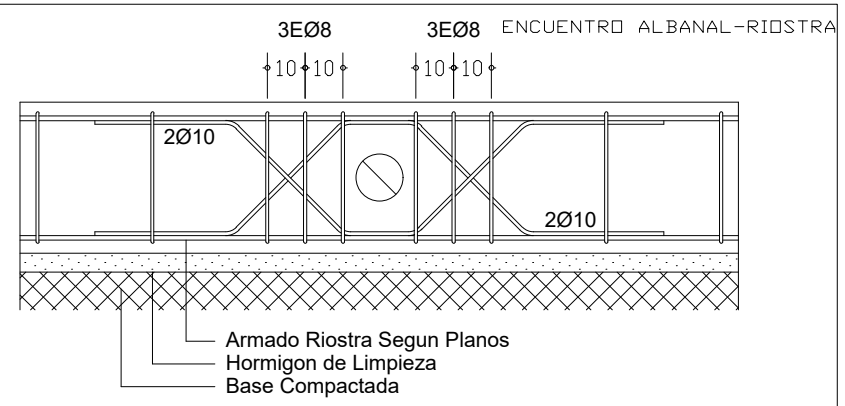
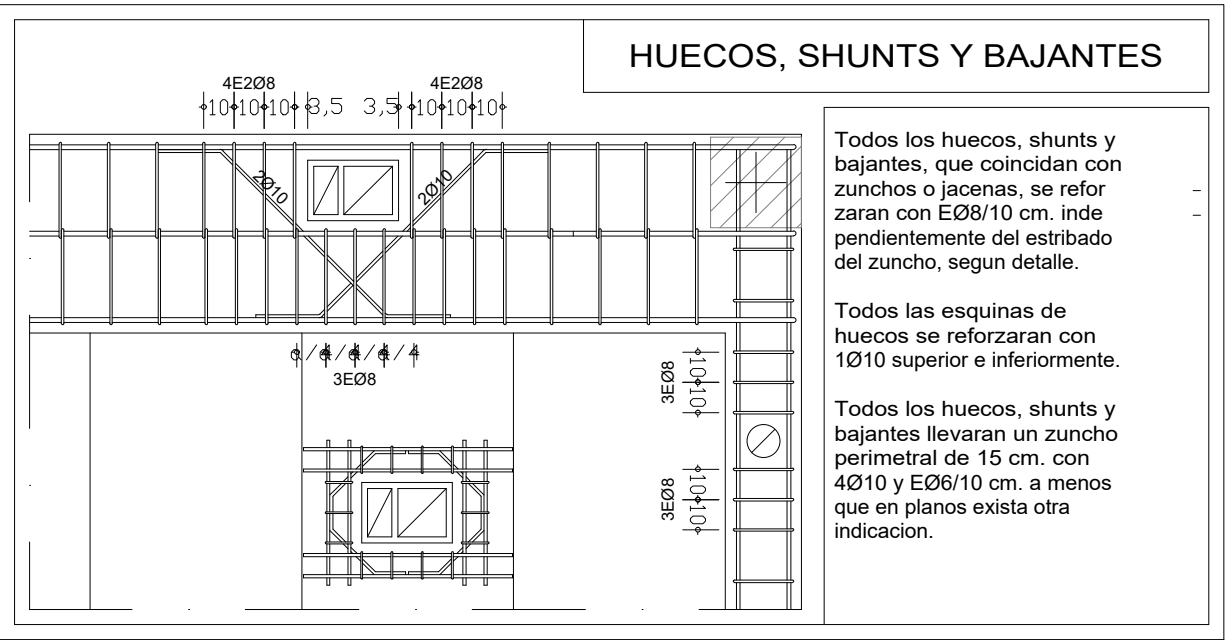
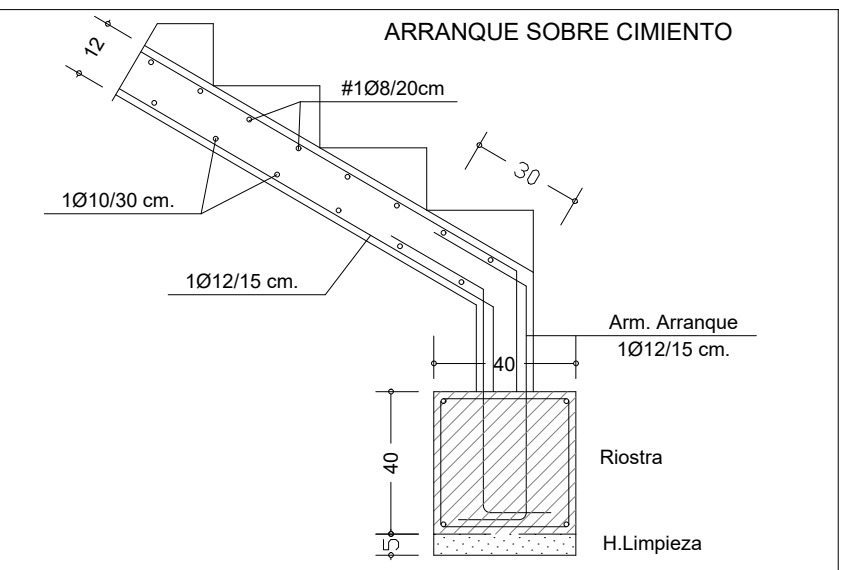
meson@mesonlloberaarquitectos.com

971 723 457 Plaza del Rosario 2. Pt 4. Palma
971 163 486 Calle Centro, 8. Santanyí



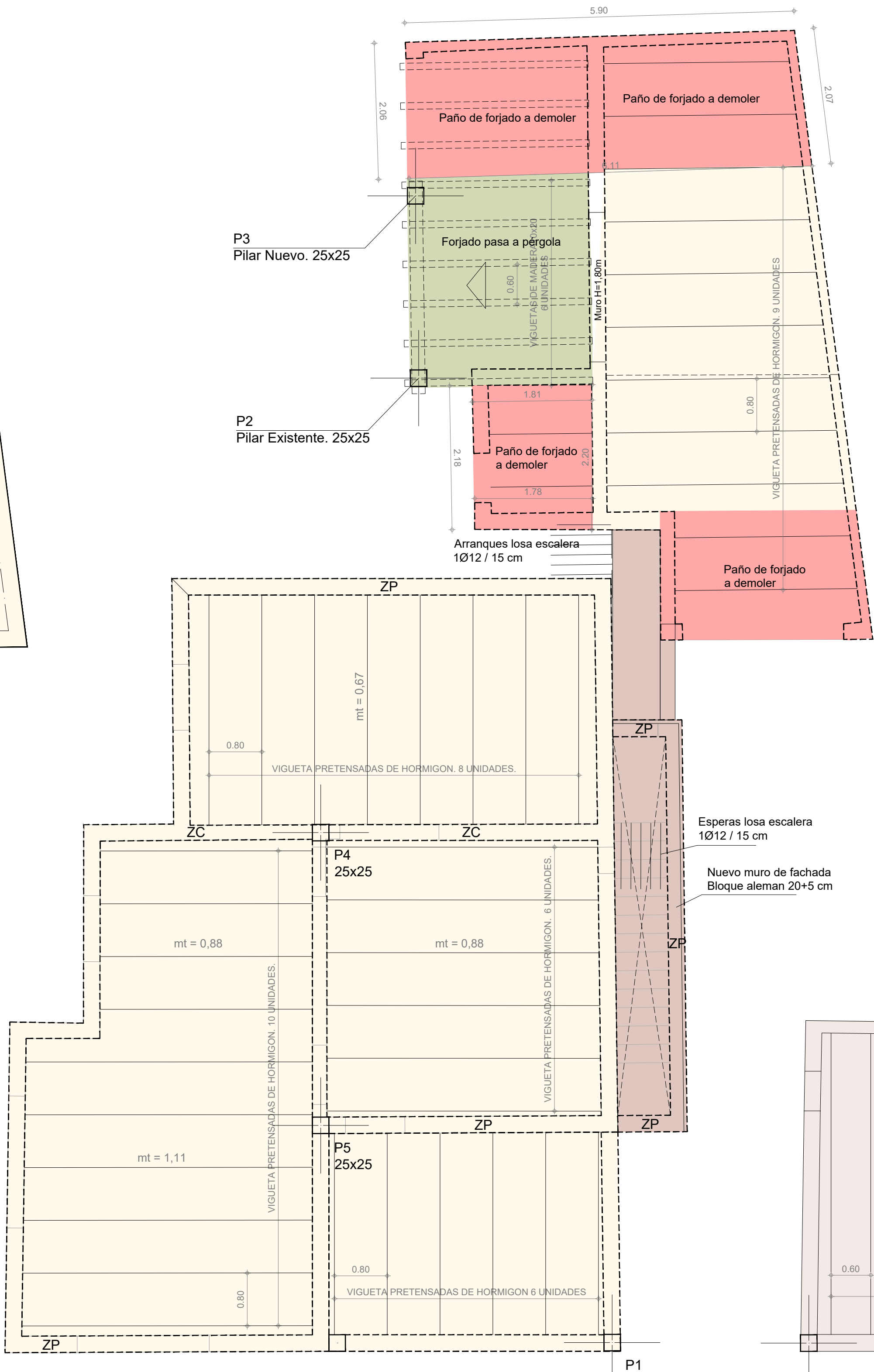
Características de los materiales – Forjados Unidireccionales								
Materiales	Hormigón					Acero		
	Control			Características		Control		Características
Elemento Zona/Planta	Nivel Control	Coef. Ponde.	Tipo	Consistencia	Tamaño máx. grs	Exposición Ambiente	Nivel Control	Coef. Ponde.
FORJADOS	Estadístico	$\gamma = 1.50$	HA- 25	Blanda (6-9 cm)	10/20 mm	I I A	Normal	$\gamma = 1.15$
Ejecución (Acciones)								
	Normal	$\gamma = 0.5/0.50$	Adaptado a la Instrucción EHE					
Exposición/ambiente								
	I	IIa		IIb		IIc		
Recubrimientos nominales (mm)								
	30	35		40		45		
Notas								
- Control Estadístico en EHE, equivale a control normal								
- Solapes según EHE								
- El acero utilizado deberá estar garantizado con un distintivo reconocido: Sello CIETSD, CC-EHE, ...								

Datos del Forjado - P. Baja	
Cargas	Sección tipo del forjado
Peso propio	
Zona aligerada:	
Sobrecarga de uso:	
Cargas muertas:	
Carga total	
Zona aligerada:	



CIMENTACIÓN EXISTENTE según plano proyecto con Licencia 253/86

NUEVA CIMENTACIÓN

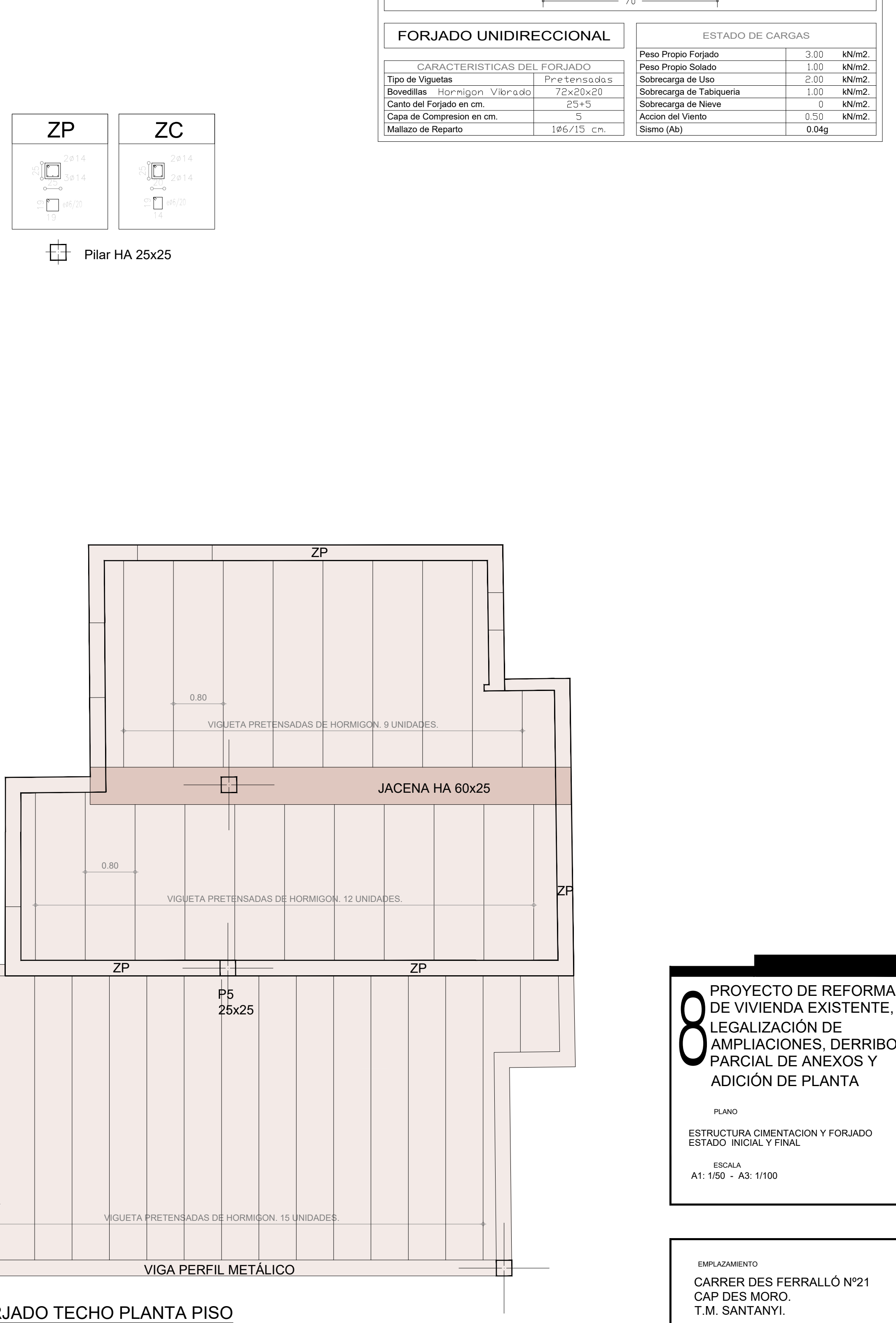


FORJADO TECHO PLANTA BAJA

FORJADO EXISTENTE A REFORZAR

FORJADO A DEMOLER

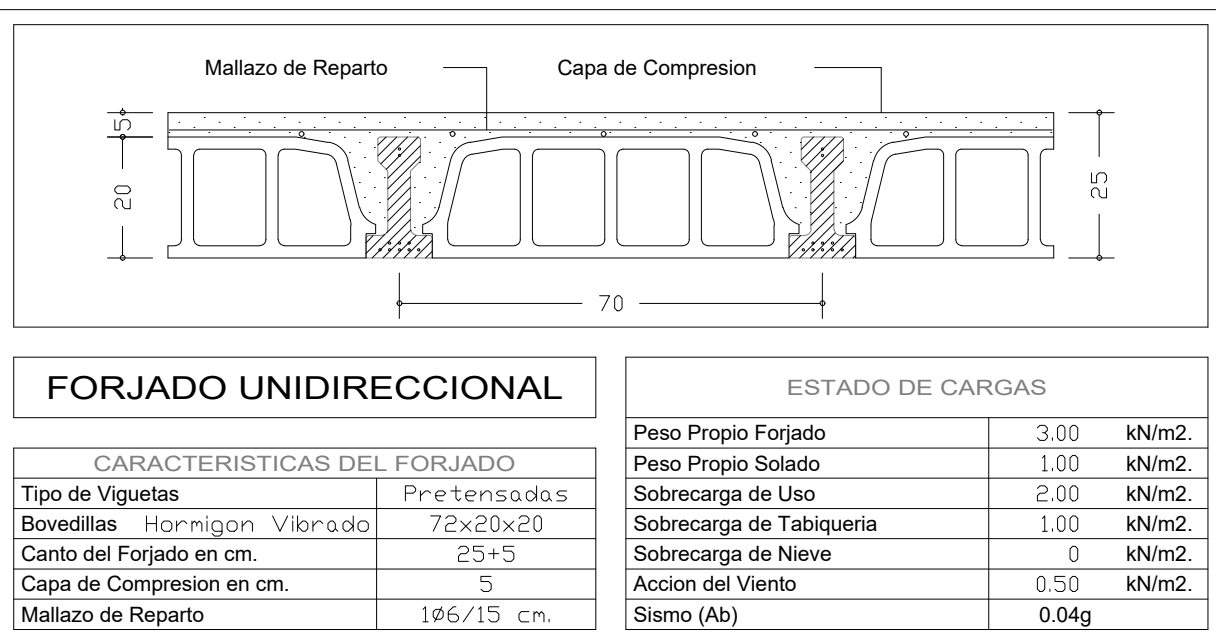
FORJADO A AMPLIAR



FORJADO TECHO PLANTA PISO

FORJADO A AMPLIAR

DETALLE FORJADOS VIGUETAS PRETENSADAS



FORJADO UNIDIRECCIONAL

CARACTERÍSTICAS DEL FORJADO	
Tipo de Viguetas	Pretensadas
Bovedillas	Hormigón Vitrado 72x20x20
Canto del Forjado en cm.	25+5
Capa de Compresión en cm.	5
Mallazo de Reparto	165/15 cm.

ESTADO DE CARGAS

Peso Propio Forjado	3.00 kN/m2
Peso Propio Sólido	1.00 kN/m2
Sobrecarga de Uso	2.00 kN/m2
Sobrecarga de Tabiquería	1.00 kN/m2
Sobrecarga de Nieve	0 kN/m2
Acción del Viento	0.50 kN/m2
Sismo (Ab)	0.04g

PROYECTO DE REFORMA DE VIVIENDA EXISTENTE, LEGALIZACIÓN DE AMPLIACIONES, DERRIBO PARCIAL DE ANEXOS Y ADICIÓN DE PLANTA

PLANO

ESTRUCTURA CIMENTACION Y FORJADO ESTADO INICIAL Y FINAL

ESCALA

A1: 1/50 - A3: 1/100

EMPLAZAMIENTO

CARRER DES FERRALLÓ Nº21

CAP DES MORO.

T.M. SANTANYI.

PROMOTORES

JOCHEN VERSIN

FECHA

FEBRERO 2022

EXPEDIENTE

5121

MESON LLOBERA ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L.P.

REPR. SOFIA MESON LLOBERA arquitecto

meson@mesonlloberaarquitectos.com

971 723 457 Plaza del Rosario 2, Pt 4, Palma

971 163 486 Calle Centro, 8, Santanyi