



**Universitat de les  
Illes Balears**

Escola Politècnica Superior

**Memòria del Treball de Fi de Grau**

# Seguiment d'obra de la construcció d'un edifici de 19 vivendes i aparcaments

Jeroni Llaneras Banús

**Grau de Edificació**

Any acadèmic 2018-19

DNI de l'alumne: 43126928L

Treball tutelat per Francisco José Forteza Oliver

Departament de Física

S'autoritza la Universitat a incloure aquest treball en el Repositori Institucional per a la seva consulta en accés obert i difusió en línia, amb finalitats exclusivament acadèmiques i d'investigació

Autor		Tutor	
Sí	No	Sí	No
X		X	

Paraules clau del treball:

obra, edifici, direcció d'execució material, ...

## Índex

INTRODUCCIÓ .....	5
OBJECTE I CONTINGUTS DEL TREBALL FINAL DE GRAU (TFG).....	5
IDENTIFICACIÓ I OBJECTE DEL PROJECTE .....	5
AGENTS QUE INTERVENEN.....	5
ESTUDI I ANÀLISI DEL PROJECTE .....	7
INFORMACIÓ PRÈVIA .....	7
MEMÒRIA URBANÍSTICA.....	7
DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE .....	10
Descripció de la solució adoptada.....	11
INCIDÈNCIA DE L'ADAPTACIÓ DEL PROJECTE AL CTE EN L'EXECUCIÓ .....	11
ANTECEDENTS .....	11
Preparació del solar, demolicions. ....	12
Estudis previs.....	12
Excavació .....	14
Cimentació i Estructura .....	15
Replanteig .....	15
1a fase de cimentació.....	16
Sostre Planta soterrani. Llosa .....	21
Pilars i Forjats Reticulars .....	23
PARALITZACIÓ DE LES OBRES .....	23
ESTUDI COST OBRA .....	24
DIARI D'OBRA. ACTES .....	27
ACTA 1. ....	27
ACTA 2 .....	33
ACTA 3 .....	39
ACTA 4 .....	43
ACTA 5 .....	47
ACTA 6 .....	49
ACTA 7 .....	53
ACTA 8 .....	61
ACTA 9 .....	69
ACTA 10 .....	76
ACTA 11 .....	80
ACTA 12 .....	87
ACTA 13 .....	92



ACTA 14 .....	103
ACTA 15 .....	118
ACTA 16 .....	130
ACTA 17 .....	140
ACTA 18 .....	148
ACTA 19 .....	159
ACTA 20 .....	171
ACTA 21 .....	179
ACTA 22 .....	185
ACTA 23 .....	200
ACTA 24 .....	227
ACTA 25 .....	238
ACTA 26 .....	249
ACTA 27 .....	263
ACTA 28 .....	270
ACTA 29 .....	285
ACTA 30 .....	293
ACTA 31 .....	297
ACTA 32 .....	302
ACTA 33 .....	309
ARC DE SON CATLARET I LA NOSTRE OBRA.....	344
Medis de comunicació de la nostre obra .....	344
Programa a IB3 TV, Illes i Pobles. Cap 251. ....	344
Watsapp Associació veïns, El Terreno .....	344
HISTÒRIA ARC DE SON CATLARET .....	345
Introducció .....	345
Estudi històric de l'arc de Son Catlaret .....	345
El Portal .....	347
Documentació Final d'obra. ....	349
Certificat final d'obra dels tècnics:.....	349
FOTOGRAFIES FAÇANA.....	354
LLICÈNCIA D'OCUPACIÓ .....	356
CONCLUSIONS .....	357
AGRAÏMENTS.....	358
BIBLIOGRAFÍA.....	359



## INTRODUCCIÓ

### OBJECTE I CONTINGUTS DEL TREBALL FINAL DE GRAU (TFG)

El meu cas és particular, ja que sóc Arquitecte Tècnic titulat des de l'any 2001 per l'Escola Universitària politècnica de Barcelona (EUPB-UPC), i vaig cursar el curs d'adaptació fa 6 anys, però per motius personals tenia pendent l'entrega d'aquest treball final de Grau. Vaig iniciar els meus treballs com a responsable d'enginyeria de Mapfre Industrial a les Illes Balears, del 2001-2005, després he exercit com a lliberal des del 2005 fins la actualitat. Sent el tècnic d'una promotora del 2005 fins actualitat, realitzant treballs a particulars i treballs de reformes als grups hotelers d'Eivissa, i de Mallorca.

L'objectiu del present projecte final de grau és dur a terme el seguiment de l'execució d'obra d'un edifici situat a Palma, un projecte que se va iniciar abans de l'aplicació del CTE, en fase d'estructura i que s'ha acabat amb un nou projecte adaptat al CTE.

### IDENTIFICACIÓ I OBJECTE DEL PROJECTE

Projecte: Seguiment de l'execució de l'Edifici d'habitatges i aparcament (Adequació de projecte visat núm al CTE)

Objecte de l'encàrrec: Obra de nova construcció amb fonamentació i estructura ja executada

Emplaçament: carrer son Catlaret nº 3 i carrer Pedrera nº 6. Palma de Mallorca

Referències cadastrals: 7891502DD6779B0001KT I 7891503DD6779B0001RT

### AGENTS QUE INTERVENEN

En aquest apartat, els noms s'han modificat, son fictícies per la protecció de dades dels responsables.

- El Promotor: BALEAR I OBRES, S.L.
- El projectista: Paloma Gomila Bauzà, arquitecte
- El constructor: Construccions Pedro, SL
- Director d'obra: Blas Hernandez, arquitecte
- Director d'Execució de l'obra: Jeroni Llaneras Banús
- Coordinador de seguretat i salut: Jeroni Llaneras Banús
- Estudi Geotècnic: Laboratori Blau-Q Construcció
- Pla de control: Paloma Gomila Bauzà, arquitecte

- Projecte Telecomunicacions: Josep Picó Bonafé, Enginyer de Telecomunicació.
- OCT (Organisme de Control Tècnic): Indycce

## ESTUDI I ANÀLISI DEL PROJECTE

### INFORMACIÓ PRÈVIA

En aquest apartat d'estudi i anàlisi s'expliquen els punts del projecte de l'obra que s'ha de realitzar. En concret la part del projecte executiu.

Al solar hi ha una estructura a base de pilars i forjats reticulars de formigó armat, ja que les obres del edifici van ser començades amb anterioritat, a l'empara de la llicència municipal d'obres núm CN 2005/03161 de 29 de novembre 2006 i modificacions posteriors de 25 d'octubre de 2007 i 11 de novembre de 2010, d'acord amb el projecte visat amb el núm 67/3623/5.

Les obres ja executades són el moviment de terres, la fonamentació i l'estructura de formigó de l'edifici amb seus assajos corresponents, així com una petita part dels tancaments. Aquestes obres realitzades representen aproximadament el 25% del volum total a executar, tal com es descriu en el desglossament de pressupost que forma part d'aquest projecte.

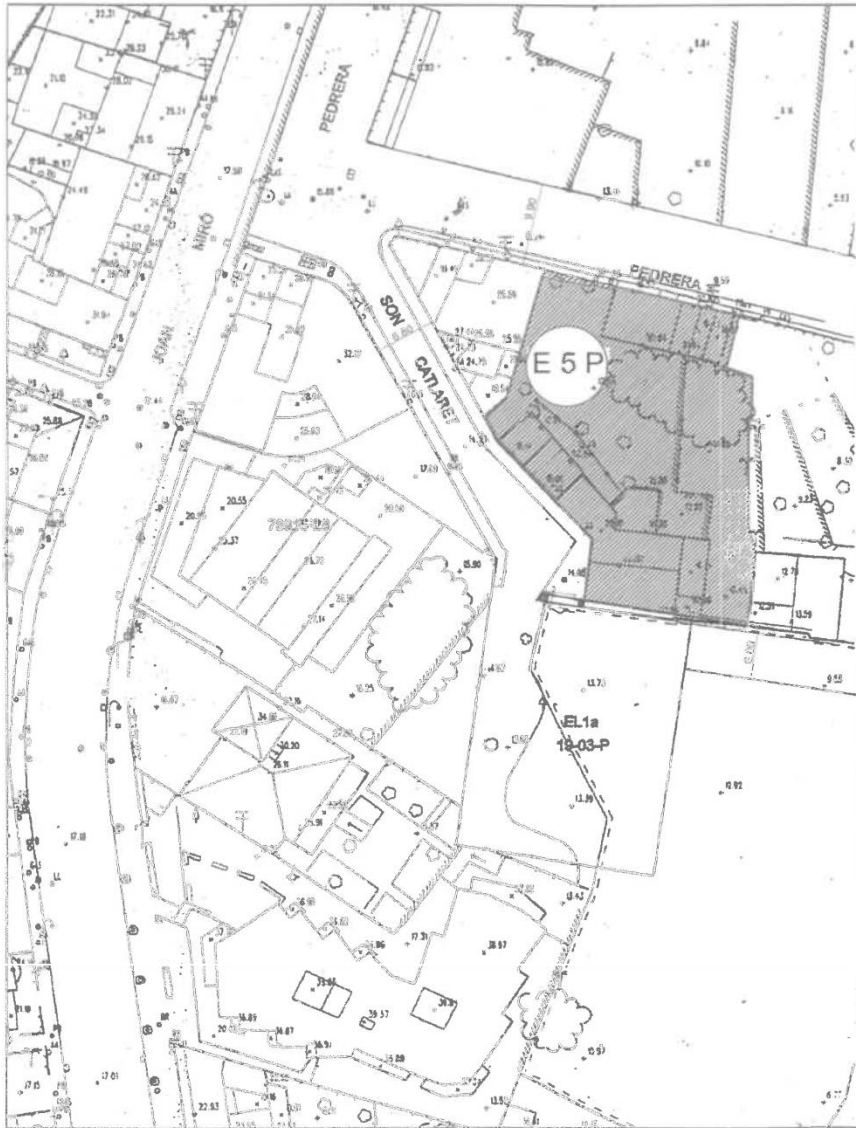
El promotor vol continuar les obres de l'edifici, mantenint l'edificació existent, si bé, adequant-lo al Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) i a altres reglaments i disposicions que li són aplicables actualment.

Es manté la mateixa superfície construïda i volumetria, introduint modificacions de detall en inicialment projectat, per tal d'acabar totalment la construcció de l'edifici d'habitatges i aparcaments per a venda o lloguer, amb l'obtenció dels preceptius permisos i llicències administratives, a atorgar pels organismes oficials competents.

### MEMÒRIA URBANÍSTICA

#### COMPLIMENT DE L'ARTICLE 140.2 DE LA LLEI 2/2014 D'ORDENACIÓ I ÚS DEL SÒL (Lous)

- FINALITAT I ÚS
  - Edifici aïllat d'habitatges i garatge destinades a ús d'habitatge.
- JUSTIFICACIÓ D'ADEQUACIÓ A L'ORDENACIÓ VIGENT.
  - Segons ANNEX A LA MEMÒRIA URBANÍSTICA
- COMPLIMENT DE L'ARTICLE 69 DE LA LLEI 2/2014 D'ORDENACIÓ I ÚS DEL SÒL (Lous)
  - De conformitat amb l'article 10.2 del R.D. 2/2008 de 20 de juny del Text refós de la Llei del Sòl, l'edificació s'adapta a l'ambient i conserva la tipologia típica de l'entorn. L'edifici no està situat en els llocs assenyalats en els apartats a) i b) d'article 69 de la Lous.
- PLÀNOL DE SITUACIÓ. s'adjunta



- FITXA URBANÍSTICA. s'adjunta



PROYECTO	EDIFICIO DE VIVIENDAS Y APARCAMIENTOS
EMPLAZAMIENTO	CALLE PEDRERA Nº 6 Y CALLE SON CATLARET Nº 3
MUNICIPIO	PALMA DE MALLORCA
PROPIETARIO	[REDACTED]
ARQUITECTO	[REDACTED]

#### ANEJO A LA MEMORIA URBANÍSTICA

Art. 140.2 de la Ley 2/2014 de Ordenación y Uso del Suelo de las Illes Balears (BOIB núm. 43 de 29/03/2014)

Planeamiento vigente Municipal REVISIÓN P.G.O.U. DE PALMA  
Sobre parcela

Reúne las condiciones de solar según el Art. 30 de la LOUS Si

CONCEPTO		PLANEAMIENTO	PROYECTO
Clasificación del suelo		URBANO	URBANO
Calificación		ESP	ESP
Parcela	Fachada mínima		
	Parcela mínima	600 m <sup>2</sup>	903 m <sup>2</sup>
Ocupación		SR 40% ± / 903 m <sup>2</sup> = 361,20 m <sup>2</sup>	306 m <sup>2</sup>
		BR 100% ± / 903 m <sup>2</sup> = 903 m <sup>2</sup>	660 m <sup>2</sup>
Volumen (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )			
Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		1,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ± / 903 m <sup>2</sup> = 1.448,80 m <sup>2</sup>	1.442 m <sup>2</sup>
Uso		RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
Situación Edificio en Parcela / Tipología		EDIFICACIÓN SEGÚN REGULACIÓN DE PARCELA TIPO RPA	EDIFICACIÓN SEGÚN REGULACIÓN DE PARCELA TIPO RPA
Separación linderos	Entre edificios	-	-
	Fachada	4 m	4 m
	Fondo	4 m	6,25m
	Derecha	4 m	4 m
	Izquierda	4 m	4 m
Altura Máxima	Metros	Reguladora	15 m
		Total	
	Nº de plantas	5	5
Índice de intensidad de uso		903 m <sup>2</sup> / 50 m <sup>2</sup> =18,06 viviendas	19 viviendas
Observaciones:			

En Palma, a 31 de marzo de 2017

La arquitecto





## DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE



### Descripció de la solució adoptada.

El projecte desenvolupa la construcció d'un edifici plurifamiliar aïllat format per una planta soterrani, planta baixa, 4 plantes pis i planta coberta; es preveu un aparcament per a vehicles situat a la zona lliure d'edificació i en planta soterrani, i 19 habitatges en planta baixa i plantes pis, a les que s'accedeix a través d'un nucli de comunicació vertical.

L'aparcament a l'exterior té una capacitat per a 4 vehicles i l'aparcament en planta soterrani té una capacitat de 25 vehicles, el que totalitzen 29 places. Té el seu accés rodat a través del carrer Pedrera nº 6 i el seu accés per als vianants a través del carrer Son Catlaret nº 3.

Així mateix disposa d'un ascensor que comunica amb les plantes d'habitatges de l'edifici.

Els habitatges disposen d'un nucli de comunicació vertical compost d'escala i ascensor i de vestíbul amb accés des del carrer Son Catlaret nº 3 a través d'una zona privada de l'edifici, compleixen amb el que preveuen els Decrets 145/97 i 20/2007 sobre "Condicions de dimensionament, higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat dels habitatges "

En una part de la coberta plana transitable es col·locaran els elements necessaris per a les instal·lacions de telecomunicacions, climatització i xemeneies. L'accés a la mateixa es garantirà a través de l'escala comunitària. La resta de la coberta seran terrasses privatives dels habitatges.

### INCIDÈNCIA DE L'ADAPTACIÓ DEL PROJECTE AL CTE EN L'EXECUCIÓ

Les diferències més importants que hem sofert amb la modificació d'aquest projecte anterior a CTE i l'adequació al CTE en aquesta obra, sobre tot ens afecten als materials utilitzats en obra, ja que la manera de construir, no ha canviat. El que ha canviat són els materials a utilitzar, els sistemes de ventilació, en el nostre cas forçada i la realització de l'evolvent de l'edifici.

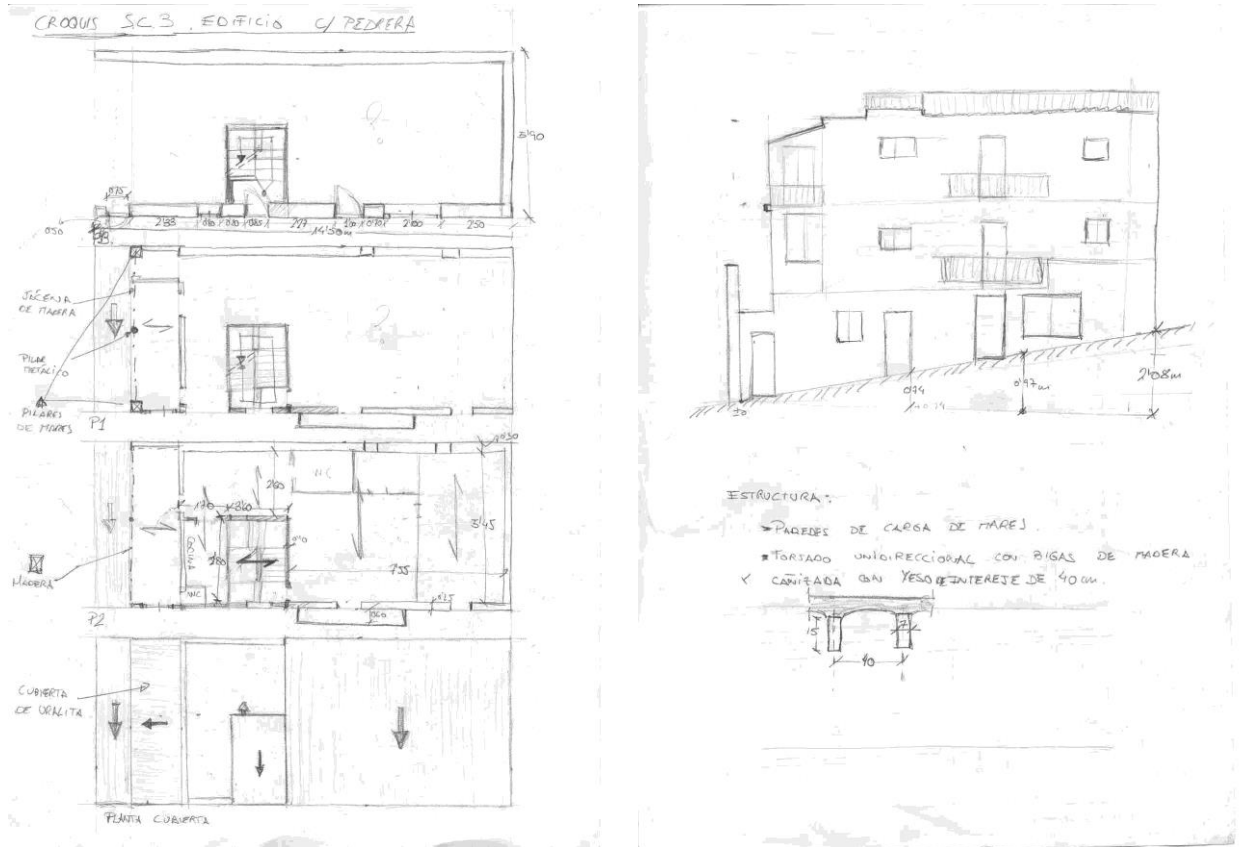
Per això, les principals diferències d'aquest edifici als construït abans del CTE, són els aïllaments acústics i tèrmics. Afectant als murs, la qualitat de carpinteries i els gruixos dels vidres. Fent un edifici de molta més qualitat al que s'estava fent anteriorment.

### ANTECEDENTS

Com s'ha comentat les obres d'aquest edifici començaren ara ja fa 10 anys, però part de la direcció facultativa, continuem sent els mateixos i la mateixa propietat. Ja que jo mateix era el director d'execució material i el coordinador en aquells moments, amb la documentació que he guardat i fotografies faré un resum dels treballs realitzats, fins arribar al nou projecte i nova llicència. Ja que entenc que és interessant parlar de la totalitat de l'obra i les peculiaritats d'aquesta.

Preparació del solar, demolicions.

On se va projectar l'edifici antigament eren dos solars, un on hi havia una vivenda unifamiliar aïllada situada al carrer Son Catlaret, 3 i l'altra un edifici de vivendes i local, compost de planta baixa i dues plantes pis, del qual guardo el croquis que vaig preparar per fer el projecte de la demolició. Adjunto foto croquis:



Un cop se va tenir la llicència de la demolició d'aquest edifici la propietat va decidir esperar a la seva execució, apurant la llicència de demolició, ho comento ja que un cop el promotor va decidir executar la demolició, se varen haver de computar els residus al projecte de l'edifici ja que la llicència de demolició no tenia aquesta necessitat i així facilitava l'execució. Eren els començaments del nou tractament de residus a Mallorca.

## Estudis previs

Ara fa aproximadament 10 anys, prepararem els plànols d'obra i organització per la construcció d'aquest edifici, farem una introducció per arribar al dia d'avui.

Primer estudiarem la situació de la grua i la organització de l'obra:

- Ens era suficient una grua de 25 m de ploma. Ens plantejarem dues opcions.
  - Opció A:



Com ens ocorre, moltes vegades, la teòrica va per un sentit i a la pràctica per un altra. En el mercat, no hi havia moltes grues disponibles i cap de 25m, i acabarem contractant a Montajes GRUA SL, la seva GRUA JASO 36, que fa 36,14 m de ploma i col·locant a l'opció A.

En aquella època, la promotora estava avesada a treballar en contractació en paral·lel amb tota la documentació que significa i la coordinació que s'ha de dur en els treballs. Sobre tot per la coordinació de seguretat. Faré un breu resum d'aquest tipus de contractació:

- La contractació directe. És la que contractes un constructor que te realitza tots els treballs, subcontractant el que a ell li faci falta.
- Contractació en paral·lel. El promotor contracta directament tots els oficis: Excavacions, estructura, tabiguera, ajudes, enrajolats, electricista, fontaner, fuster,.....; se pot allargar tant com petits oficis hi ha dins una obra.

En aquells moments, se va decidir que l'excavació la realitzes: EXCAVACIONES PALOMETETA SL i l'estructura PACO E HIJOS, SL; dues empreses de confiança per la propietat, el control de formigó i ferro ho realitzaria IGETEC segons el pla de control.

Vàrem preparar els plànols de replanteig de l'obra, marcant dos eixos. Per marcar aquests eixos de replanteig ens marquem unes directrius molt senzilles: no ens ha de tocar cap pilar i no ha de seguir cap paret, per tal de poder revisar replanteig en tot moment. Aquest eixos de replanteig, a més de ser molt útils per marcar realitzar el replanteig dels pilars a nivell d'estructura ens ajuden molt a afinar tots els passos de instal·lacions estudiats.

Se revisa amb tots els instal·ladors, que les zones previstes per armaris del projecte son suficients i se demana a detall, com s'han d'executar per tal de deixar-ho previst a nivell d'estructura.

### Excavació

Abans d'iniciar els treballs és important indicar que se fa ver una sèrie de fotografies on se veia l'estat del veïnat que se varen dur a certificar davant notari per evitar possibles reclamacions, ja que l'edifici no estava en bon estat. Fotografies fetes dia 9/12/2009, l'excavació va començar l'endemà: dia 10 de desembre de 2009. Per evitar possibles reclamacions de mals ja existents.

Se varen marcar els nivells d'excavació, decidint realitzar l'excavació a la part baixa de la cimentació (cota excavació: 9,75) i així realitzar amb encofrats totes les sabates i fer un replè compactat per poder fer la solera del pàrquing.



El terreny fou dur. Però l'excavació se va fer fora cap tipus de problema. Ja que el terreny tenia una gran estabilitat. Com se pot observar a les fotografies.

La cimentació de la grua se realitzaria una capa inferior a l'edifici, un cop acabada l'excavació. S'adjunta fotografia d'excavació per cimentació grua en el lloc escollit. Se va fer una sabata de 5 m. X 5m. X1,5m de profunditat tal com indicava el projecte de la grua.



La zona de mitgera amb l'edifici de la cantonada, se va realitzar per dames, aquí se varen coordinar els treballs amb l'estructurista, i l'empresa d'excavacions, son els únics murs de contenció on teníem perill de descalçar el veí. L'execució va anar fora cap problemàtica.

### Cimentació i Estructura

L'estructura consta de planta soterrani, planta baixa, 5 plantes pis i planta coberta.

El perímetre de la planta soterrani s'ha construït, amb murs flexoresistents de formigó armat d'una alçada, que reben les càrregues verticals dels pilars perimetrals de les plantes superiors de l'edifici, del forjat corresponent i dels tancaments que es recolzen sobre ells i que suporten les empentes horitzontals del terreny incrementades amb les sobrecàrregues d'ús a que està sotmesa la part superior del terreny contingut

L'estructura horitzontal de la planta soterrani, està formada per una llosa massissa de formigó armat de 25 cm de cantell.

La resta de les plantes és un forjat reticular amb cassetons perduts de formigó, formant una retícula de nervis de 0,85 x 0,85 m, amb un gruix 1 de 0,15 m i un cant uniforme de 0,30 m (0,25 + 0,05).

L'estructura vertical està formada per pilars de formigó armat.

La llum màxima entre eixos de pilars és de 6,60 m. La resta de llums són variables i estan compreses entre 4,00 i 6,00m.

### Replanteig

Per realitzar el replanteig de cimentació i estructura, després d'uns anys d'experiència realitzant edificis de vivendes, realitzàrem la realització d'eixos de replanteig per tal de poder fer un replanteig ràpid i senzill. Eixos de replanteig

Per utilitzar aquests eixos de replanteig, ens hem de basar en un parell de factors:

- han de ser uns eixos que ens han de servir per totes les fases: cimentació, estructura i tabiqueria.
- Han de seguir alineació edifici, paral·lels i esquadres.
- No han de coincidir amb els murs, ni pilars, per poder fer una revisió de manera fàcil.
- S'han de poder revisar en qualsevol moment.



En els plànol de replanteig de cimentació, no vàrem tenir cap premissa d'instal·lacions, ja que les sabates eren aïllades, no necessitarem deixa passos per el sanejament. Teniem lloc, per seguir el marcat en el projecte d'execució fora haver deixar cap passa-murs. Ho comento ja que en aquesta fase és habitual realitzar un replanteig del sanejament i de les pluvials per comprovar a quin nivell van, per tal de deixar els passos corresponents a nivell de cimentació.

Per realitzar aquest replanteig sempre s'han de seguir unes premisses: comprovar profunditat arqueta sanejament, revisar el punt més llunya d'aquesta arqueta al sanejament enterrat de l'edifici, comprovar que és suficient per la seva recollida amb les pendents mínimes. I comprovar que la cimentació i riestres permeten el seu pas. En cas de que siguin un obstacle s'ha d'estudiar exactament per on passar i s'han de deixar els passa murs necessaris.

#### 1a fase de cimentació

La primera fase d'execució fou realitzar la cimentació del perímetre de tot l'edifici, dels murs de contenció junt amb les sabates i mur del foso d'ascensor, que estava a un nivell més baix, concretament necessitàvem un foso de 1,20m.



Execució de sabates continua del mur de contenció a una cara:

Trobades entre dos murs de contenció, se va realitzar "a posteriori" realitzant forats al mur i utilitzant resina per anclar el nou mur. Zona mur de contenció devora l'arc de Son Catlaret.



Fosso ascensor. S'observen les sabates del foso, on se va fer servir l'excavació com a encofrat de les sabates.

Execució de murs de contenció per dames a zona mitgera.





Execució murs de contenció amb la plaça de Son Catlaret.



Ens trobarem la zona mitgera del carrer Pedrera 4-6 en mal estat, i per evitar perills se va decidir enderrocar mitgera, en aquest cas era un mur de contenció, enteníem que el mur era tot nostre del que conté. Però aquest tema era secundari, la prioritat era treballar amb seguretat. Avisarem al veïnat de que l'enderrocaríem i que realitzaríem un mur nou, tot a cost del promotor.





Un cop acabats els murs perimetrals, i tenint l'obra en bon estat començarem l'execució de les sabates aïllades de la cimentació i de les sabates corregudes del murs a dues cares que quedaven pendents a realitzar. Zona d'entrada del parking.











Com heu pogut observar, en aquesta obra no se va utilitzar formigó de neteja, el terreny era molt uniforme i compacte i decidirem formigonar directament, col·locant un “adoquí” de formigó per calçar la cimentació i complir amb els recobriments en cas de no haver formigó de neteja. Tinguérem l’aprovació del OCT per poder realitzar així els treballs.

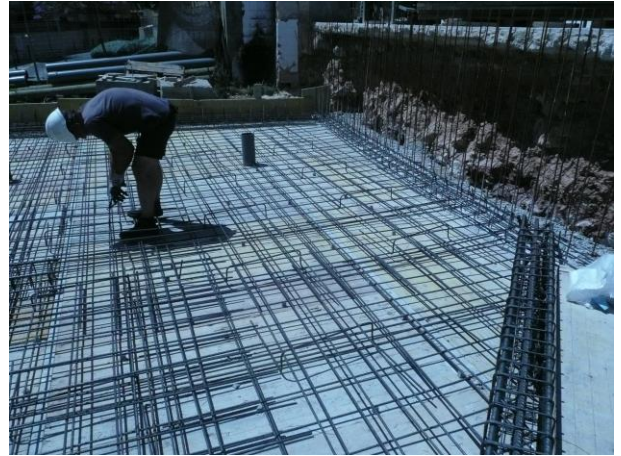


#### Sostre Planta soterrani. Llosa

En el plànols del sostre de planta soterrani, vàrem tenir molta cura de marcar en el plànol de replanteig totes les instal·lacions que havien de passar, ja que se tractava d’una llosa que un cop realitzada, no seria fàcil de fer perforar. S’adjunta plànol de replanteig d’aquesta planta. Aquí se va tenir en compte, a més de totes les pluvials i fecals de l’edifici, els armaris de comptadors d’aigua, el quarto de centralització de comptadors elèctrics, i el pas de telecomunicacions previst dins el projecte de telecomunicacions.

En el plànols del sostre de planta baixa, a més de pluvials i fecals, que sempre s’han de tenir en compte, ens apareixen dos elements més: Extracció de fums i shunts (en aquest projecte, no hi havia Ventilació forçada, ni híbrida, punt que diferencia els passos de instal·lacions de l’edifici. Com ja hem comentat era anterior al CTE). També ens apareixia el buit en zona comú per pujar tots els muntants: aigua, electricitat i climatització. Adjunto fotografies de l’execució de la llosa els sostre de Planta soterrani.







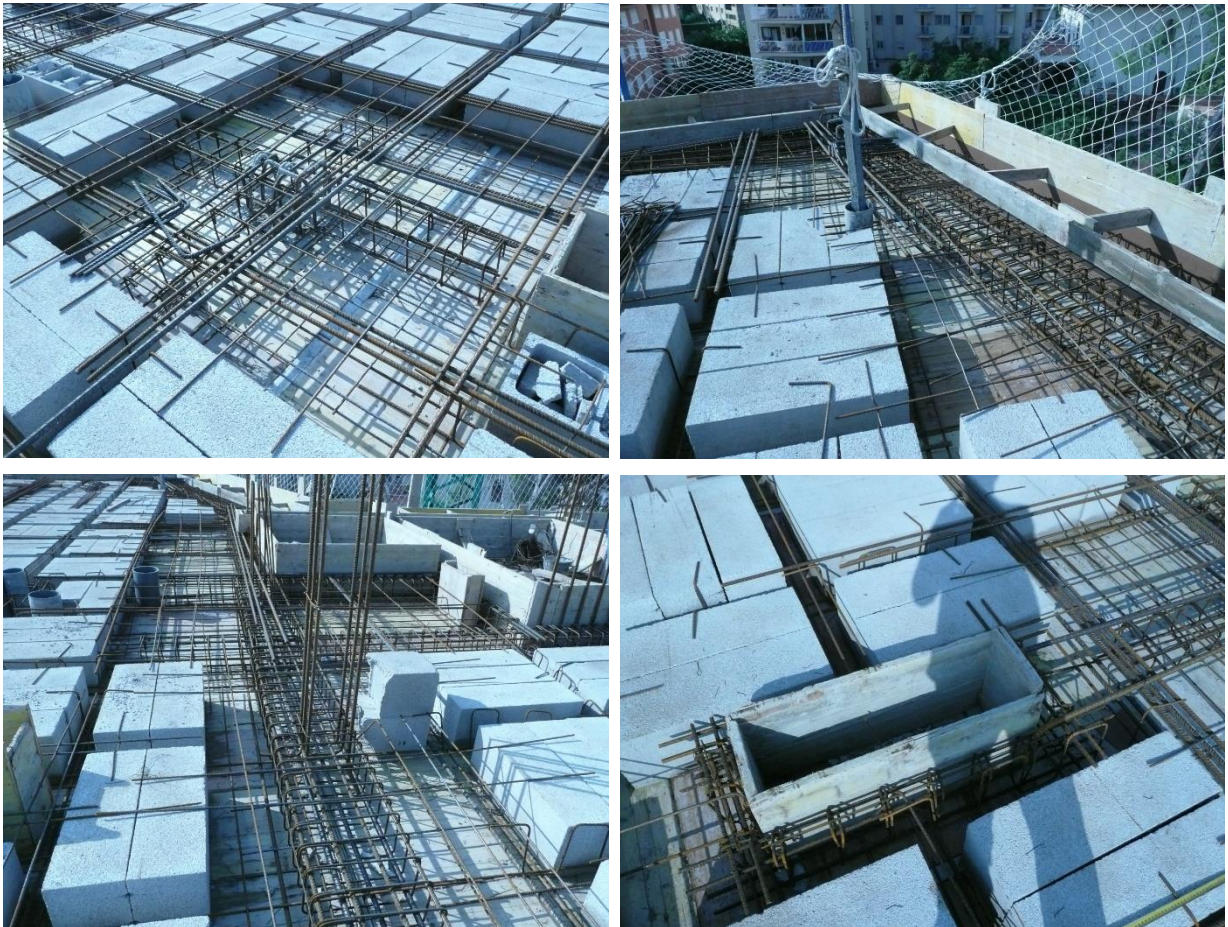
### Pilars i Forjats Reticulars

La resta de plantes se va replantejar amb els eixos, i marcant els buids de instal·lacions, deixant a la zona de banys, el buid del shunt, el de fecals i un altra per unificar dutxa i pica.

Se va tenir molta cura, en realitzar un bon replanteig i l'estructura se va poder fer fora cap tipus de problemàtica.

Adjunto fotografies de la planta coberta. Execució del forjat reticular.

La finalització de l'estructura de l'edifici fou a final d'octubre del 2010 i en aquell moment se va realitzar la paralització de les obres, però no ens pensàvem que passarien tants d'anys per poder acabar l'edifici.



## PARALITZACIÓ DE LES OBRES

La crisi immobiliària espanyola iniciada al 2008 va afectar de ple en aquesta promoció de pisos, ja que les anteriors promocions que havien de finançar aquesta obra no aconseguien vendre els immobles el promotor va decidir paraitzar les obres un cop acabada l'estructura.

He estat testimoni de multitud d'ofertes, per la compra d'aquest solar amb l'estructura acabada, però la propietat no va tenir necessitat de vendre i un cop va haver tancat les ventes pendents que tenia d'altres edificis acabats i aconseguit el capital necessari per l'obra, va decidir continuar

amb l'execució de l'obra, amb la problemàtica que la llicència havia caducat i se va haver d'adaptar el projecte antic a la nova normativa, aconseguint que s'aprovés com a reforma de l'anterior, ja que la planta soterrani amb la nova normativa, no hauria pogut ésser tan gran, i hauria necessitar un altra planta soterrani per complir places d'aparcament, requisit que hauria fet inviable la promoció.

Durant tot aquest temps que l'obra va estar tancada, se varen haver de realitzar un parell d'operacions.

Per tema de seguretat se va tapiar l'escala de l'edifici així no ens pujaria ningú a les plantes superiors. Se va tancar tot l'accés perimetral amb un ferrer. Però a pesar de les mesures que se varen tenir, s'ha sofert robatoris del elements de protecció que hi havia, baranes, taulons de fusta. Ha servit com a lloc d'abocaments dels veïnats. I ens varen robar el cablejat de la grua i el quadre de l'obra, aquests lladres les va trobar la policia per un avís d'un veí, per al ser insolvents al final el promotor va haver d'assumir el cost de la reparació.

## ESTUDI COST OBRA

Abans de iniciar les obres i amb els pressupost de tota l'obra sol·licitats, vàrem realitzar un estudi de costos, com sempre s'ha fet en aquesta promotora. Se varen estudiar tots els costos que se tindrien i se va fer una previsió de ventes.

L'estudi data de dia 1 d'abril de 2018.

PRESSUPOST PROVISIONAL D'OBRA. CARRER SON CATLARET 3. PALMA				01/04/2018
CONCEPTE		PAGAT	PENDENT	PRESSUPOST
<b>GASTOS PREVIS</b>				
1 COMPRA SOLAR+OBRA+GASTOS	ANY 2004	1.322.791,95	0,00	1.322.791,95
	ANY 2005	42.209,02	0,00	42.209,02
	ANY 2006	68.795,88	0,00	68.795,88
	ANY 2007	328.491,04	0,00	328.491,04
	ANY 2008	2.245,88	0,00	2.245,88
	ANY 2009	3.716,83	0,00	3.716,83
	ANY 2010	396.163,49	0,00	396.163,49
	ANY 2011	11.410,63	0,00	11.410,63
	ANY 2012	4.765,91	0,00	4.765,91
	ANY 2013	2.405,62	0,00	2.405,62
	ANY 2014	4.029,15	0,00	4.029,15
	ANY 2015	2.534,65	0,00	2.534,65
	ANY 2016	3.247,40	0,00	3.247,40
<b>SUBTOTAL</b>		<b>2.192.807,45</b>	<b>0,00</b>	<b>2.192.807,45</b>
<b>HONORARIS TÈCNICS</b>				
1 ARQUITECTES	P+D DERRIBO - [REDACTED]	0,00	2.800,00	2.800,00
	PB (mod) - [REDACTED]	0,00	36.193,00	36.193,00
	PE (mod) - [REDACTED]	0,00	35.572,00	35.572,00
	DO 1ª fase - [REDACTED]	0,00	10.000,00	10.000,00
	DO 2ª fase - [REDACTED]	5.000,00	16.000,00	21.000,00
	Estudi seg. i salut - [REDACTED]	0,00	3.800,00	3.800,00
	Gastos visat PB (mod.)	0,00	500,00	500,00
	Gastos visat PE (mod)+ ESS	948,00	52,00	1.000,00
	Gastos visat certificats	0,00	500,00	500,00
<b>Subtotal parcial</b>		<b>5.948,00</b>	<b>105.417,00</b>	<b>111.365,00</b>
2 APARELLADOR	DO + CSS + CC	4.000,00	16.000,00	20.000,00
<b>Subtotal parcial</b>		<b>4.000,00</b>	<b>16.000,00</b>	<b>20.000,00</b>
3 PROJECTES COMPLEMENTARIS	Projecte ITLC (mod)	900,00	1.100,00	2.000,00
	Projecte d'electricitat	0,00	3.000,00	3.000,00
	Projecte d'instal·lacions tèrmicas	0,00	3.000,00	3.000,00
	Activitat PK	0,00	3.000,00	3.000,00
	Gastos visat i tramitació	0,00	600,00	600,00
	Inspecció posta en marxa PK	0,00	600,00	600,00
	Informes OCT (7)	275,00	1.325,00	1.600,00
<b>Subtotal parcial</b>		<b>1.175,00</b>	<b>12.625,00</b>	<b>13.800,00</b>
5 REGISTRE I NOTARIES	Notaria Agrupació + Enderroc	331,72	0,00	331,72
	Notaria DON +DDH +AFO	0,00	3.000,00	3.000,00
	Registre Prop. Agrupació + Enderroc	2.776,15	1.223,85	4.000,00
	Registre Prop. DON+DDH+AFO	0,00	5.000,00	5.000,00
<b>Subtotal parcial</b>		<b>3.107,87</b>	<b>9.223,85</b>	<b>12.331,72</b>
<b>SUBTOTAL</b>		<b>14.230,87</b>	<b>143.265,85</b>	<b>157.496,72</b>
<b>TASSES I LLICÈNCIES</b>				
1 AJUNTAMENT	Tassa Modificació PB+PE LU 2017	19.461,47	0,00	19.461,47
	Tassa Projecte Activitat LU 2018	0,00	30,00	30,00
<b>Subtotal parcial</b>		<b>19.461,47</b>	<b>30,00</b>	<b>19.491,47</b>
2 ALTRES ORGANISMES OFICIALS	Certificat energètic	9,27	40,73	50,00
	Cèdules habitabilitat	0,00	1.000,00	1.000,00
	Tassa residus	36,06	0,00	36,06
<b>Subtotal parcial</b>		<b>45,33</b>	<b>40,73</b>	<b>86,06</b>
<b>SUBTOTAL</b>		<b>19.506,80</b>	<b>70,73</b>	<b>19.577,53</b>
<b>GASTOS FINANCERS</b>				
1 GASTOS AVALS LOM	Comissions	27,44	972,56	1.000,00
<b>SUBTOTAL</b>		<b>27,44</b>	<b>972,56</b>	<b>1.000,00</b>
<b>SUBMINISTRES</b>				
1 SUMINISTRO AGUA EMAYA	Escomesa definitiva edifici	0,00	2.000,00	2.000,00
	Escomesa d'incendis	0,00	4.000,00	4.000,00
	Consums	91,12	1.908,88	2.000,00
<b>Subtotal parcial</b>		<b>91,12</b>	<b>7.908,88</b>	<b>8.000,00</b>
2 SUMINISTRO ELECTRICIDAD -ENDESA	Escomesa provisional obra	0,00	1.500,00	1.500,00
	Escomesa definitiva edifici	0,00	2.500,00	2.500,00
	Consums	0,00	5.000,00	5.000,00
<b>Subtotal parcial</b>		<b>0,00</b>	<b>9.000,00</b>	<b>9.000,00</b>
<b>SUBTOTAL</b>		<b>91,12</b>	<b>16.908,88</b>	<b>17.000,00</b>
<b>CONSTRUCCIÓ</b>				
1 2ª FASE P.C.M. S.L.	Trabajos previos	0,00	2.461,20	2.461,20
	Movimiento de tierras	0,00	6.802,74	6.802,74
	Cimentaciones	0,00	986,69	986,69
	Estructura	0,00	2.843,44	2.843,44
	Cubiertas	0,00	85.361,26	85.361,26
	Cerramientos y divisorias	0,00	213.245,66	213.245,66
	Impermeabilizacion y aislamientos	0,00	8.357,00	8.357,00
	Revestimientos	0,00	238.373,60	238.373,60
	Pavimentos	0,00	138.186,13	138.186,13
	Cerramientos y divisorias practicable.	0,00	148.472,17	148.472,17
	Protecciones y señalización	0,00	74.112,96	74.112,96



	Vidrieria	0,00	7.460,30	7.460,30
	Instalación de transporte	0,00	20.900,16	20.900,16
	Instalación de evacuación	0,00	14.305,68	14.305,68
	Instalación calefacción y refrigeración	0,00	63.799,93	63.799,93
	Instalación de ventilación mecánica	0,00	19.725,99	19.725,99
	Instalaciones eléctricas	0,00	68.204,60	68.204,60
	Instalaciones de iluminación	0,00	10.508,27	10.508,27
	Instalación de agua, sanitar. i grifer.	0,00	111.578,33	111.578,33
	Instalaciones audiovisuales e ITLC	0,00	33.735,26	33.735,26
	Instalaciones PCI	0,00	3.055,73	3.055,73
	Equipamientos	0,00	152.795,62	152.795,62
	Ayudas y albañilería	0,00	37.384,93	37.384,93
	Seguridad y salud	0,00	34.340,34	34.340,34
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>1.496.997,99</b>	<b>1.496.997,99</b>
<b>INFRAESTRUCTURA OBRA</b>				
1 GRUA TORRE	Manteniment 2017 -2018	1.500,00	300,00	1.800,00
	Posta marxa+material +manten.	0,00	1.970,00	1.970,00
	Lloguer 2ª Fase + Desmuntatge	1.100,00	9.600,00	10.700,00
	Imprevists	0,00	1.530,00	1.530,00
	<b>Subtotal parcial</b>	<b>2.600,00</b>	<b>13.400,00</b>	<b>16.000,00</b>
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>2.600,00</b>	<b>13.400,00</b>	<b>16.000,00</b>
<b>GASTOS PROMOCIÓ</b>				
1 ASSESOR JURIDIC		0,00	6.000,00	6.000,00
2 ASSESOR FISCAL		0,00	6.000,00	6.000,00
2 GESTIÓ PROMOCIÓ	2% s/ 5.600.00	0,00	112.000,00	112.000,00
2 VENTES	3% s/ 5.600.00	0,00	168.000,00	168.000,00
2 GASTOS VIVIENDES E IMPREVISTS		0,00	30.000,00	30.000,00
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>322.000,00</b>	<b>322.000,00</b>
<b>ASSEGURANCES</b>				
1 ASSEGURANCES	Garantia decennial	0,00	2.838,00	2.838,00
	RC obra paralizada	197,80	0,00	197,80
	Construcció + RC obra en curs	0,00	1.515,85	1.515,85
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>197,80</b>	<b>4.353,85</b>	<b>4.551,65</b>
<b>IMPOSTS I TRIBUTS</b>				
1 IMPOSTS MUNICIPALS	IBI 2017	1.380,21	0,00	1.380,21
	IBI 2018	0,00	1.500,00	1.500,00
	IBI 2019	0,00	1.500,00	1.500,00
	ICIO	29.826,00	30.174,00	60.000,00
	<b>Subtotal parcial</b>	<b>31.206,21</b>	<b>33.174,00</b>	<b>64.380,21</b>
2 ALTRES IMPOSTS	A.J.D. Enderroc	179,31	0,00	179,31
	A.J.D. Agrupació finques	388,87	0,00	388,87
	A.J.D. Declaració obra nova 1,2%	0,00	14.400,00	14.400,00
	A.J.D. Divisió horitzontal 1,2%	0,00	18.720,00	18.720,00
	<b>Subtotal parcial</b>	<b>568,18</b>	<b>33.120,00</b>	<b>33.688,18</b>
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>31.774,39</b>	<b>66.294,00</b>	<b>98.068,39</b>
<b>TOTAL COST OBRA</b>		<b>2.261.235,87</b>	<b>2.064.263,86</b>	<b>4.325.499,73</b>
<b>FIANCES</b>				
1 CONSELL DE MALLORCA	Fiança residus	3.420,56	0,00	3.420,56
2 AJUNTAMENT	Urbanització	0,00	0,00	0,00
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>3.420,56</b>	<b>0,00</b>	<b>3.420,56</b>
<b>TOTAL FIANCES</b>		<b>3.420,56</b>	<b>0,00</b>	<b>3.420,56</b>
<b>VENTES</b>				
		0,00	5.600.000,00	5.600.000,00
<b>COST D'OBRA + FIANCES</b>		<b>2.264.656,43</b>	<b>2.064.263,86</b>	<b>4.328.920,29</b>
<b>RESULTAT</b>		<b>-2.264.656,43</b>	<b>3.535.736,14</b>	<b>1.271.079,71</b>



## DIARI D'OBRA. ACTES

Durant les visites d'obres, vaig anar anotant a la meua tableta digital tots el que comentàvem durant la visita, i d'aquí apareixen aquestes actes. En el document digital se podrà descarregar cada acta a través de l'enllaç que hi ha davall cada títol.

Tots els croquis realitzat, s'han realitzat directament damunt la tableta, per això demano disculpes per aquests, ja que és complicat que quedin bonics els detalls, però crec que tots son comprensibles. Les fotografies realitzades s'han fet amb el mòbil que portava.

S'adjunten imatges de cada fulla de l'acta realitzada.

ACTA 1.

[ACTES\pdf\ACTA 1 SC3.pdf](#)



**ACTA 1-2018**  
**Palma 9 de març de 2018**

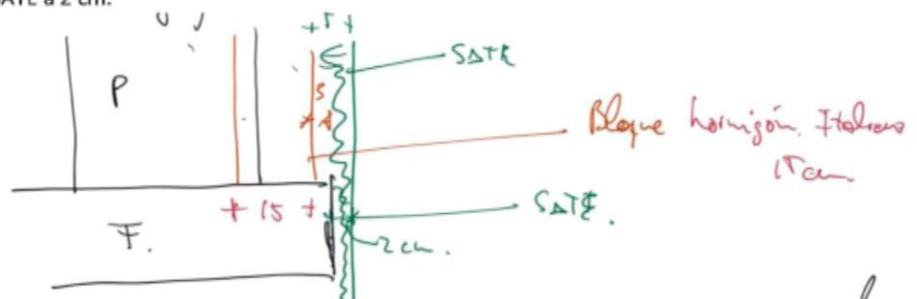
**EDIFICI DE VIVENDES I APARCAMENTS**  
**SITUACIÓ: Carrer Son Catlaret 3 i carrer Pedrera 6, Palma**

**ASSISTEIXEN:**

- Propietat: en representació de [REDACTED]
- Director d'obra: [REDACTED]
- Director d'execució material: Jeroni Llaneras Banús
- Contractista Principal: [REDACTED]
  - Representant Contractista: [REDACTED]
  - Tècnic Contractista: Sergio de Paz
  - Encarregat contractista: [REDACTED]
- Coordinador de Seguretat i salut: [REDACTED]
- Recurs preventiu constructor: [REDACTED]

**TEMES TRACTATS:**

- Se realitza acta de replanteig i de inici d'obra
- El coordinador de seguretat indica que està tota la documentació en ordre per començar.
- Revisar buits de forjats
- A la façana amb mitgera, per complir distancia, en el canto del forjat reduirem el SATE a 2 cm.



- La xemeneia de ventilació de planta soterrani ha d'anar aterracada
- S'han de revisar els armaris de comptadors
- S'ha de citar a tots els instal·ladors per el proper divendres
- També s'ha de citar els del sistema SATE per la setmana qui vé.
- S'estudia la situació del quadres dels pisos P1 i P2, on tenim una mitgera que dificulta la seva distribució:

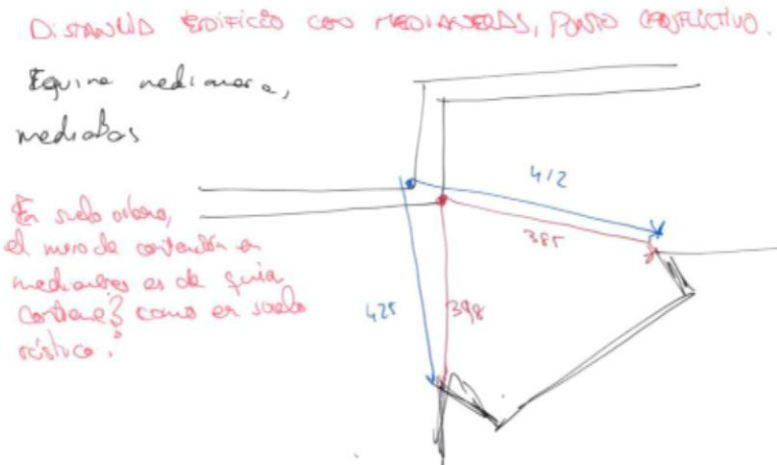




- Se revisa distancia més conflictiva de l'edifici amb el veïnat. Hi ha d'haver 4m.



Tant si, contem de mitgera com si consideren que és mur de contenció, per tant és del qui conté. Superem la distancia dels 4m.



**SEGURETAT I SALUT**

- S'ordena protegir tots els buits
- Se col·locarà bastides per protecció caigudes exterior
- S'ordena col·locar malla senyalització a distància 1 metre de la caiguda.
- Se recorda que s'han de seguir les normes de seguretat indicades en el pla de seguretat.



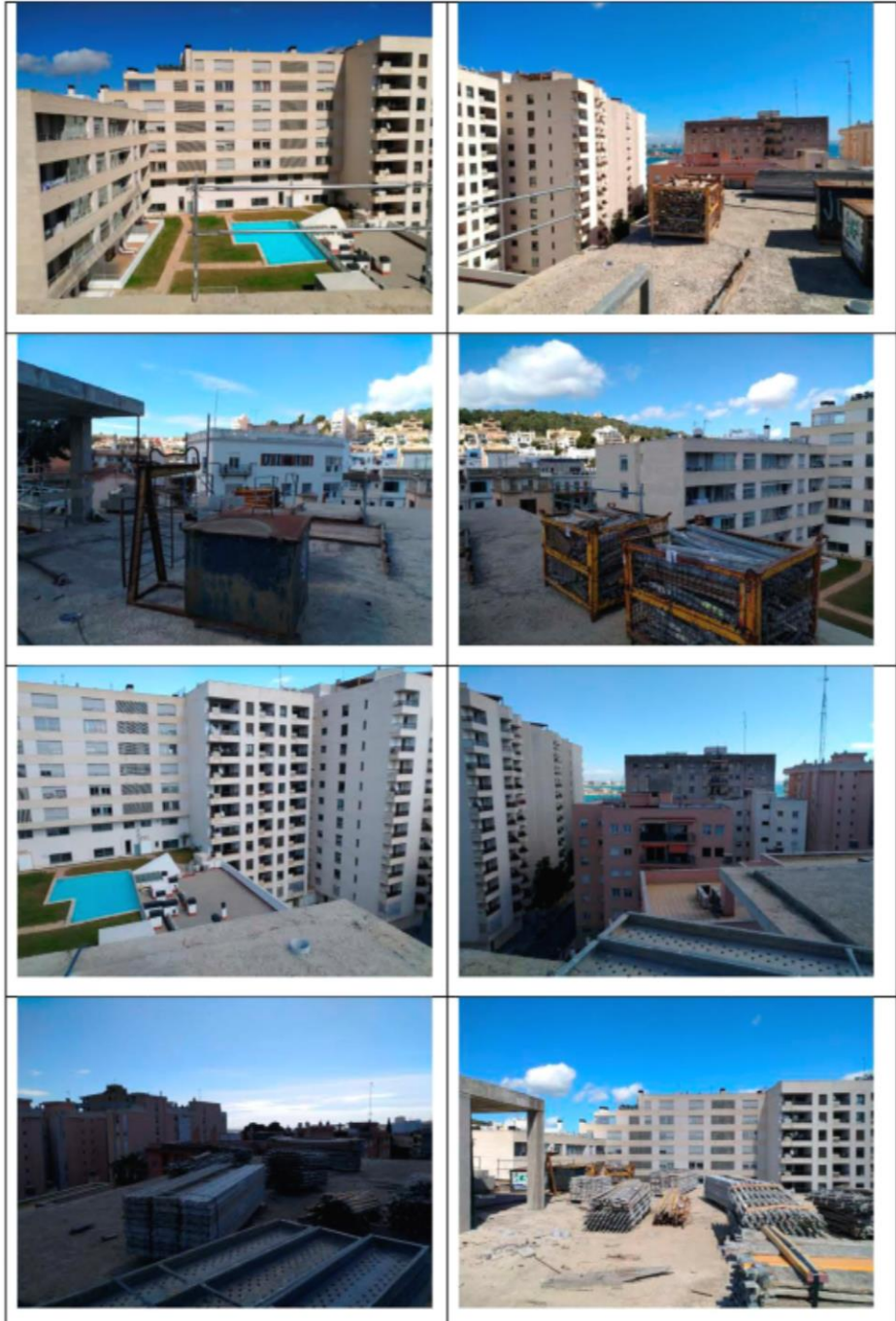


- Se revisa que hi ha llibre de subcontractació a obra
- S'ha de realitzar l'apertura del centre de treball.

**Fotografies visita:**









ACTA 2

[ACTES\pdf\ACTA 2 SC3.pdf](#)



**ACTA 2-2018**  
**Palma 16 de març de 2018**

**EDIFICI DE VIVENDES I APARCAMENTS**  
**SITUACIÓ: Carrer Son Catlaret 3 i carrer Pedrera 6, Palma**

**ASSISTEIXEN:**

- Propietat: en representació de [REDACTED]
- Director d'obra: [REDACTED]
- Director d'execució material: Jeroni Llaneras Banús
- Contractista Principal: [REDACTED]
  - Tècnic Contractista: Ser [REDACTED]
  - Encarregat contractista: [REDACTED]
  - CARPINTERIA D'ALUMINI: [REDACTED]
    - [REDACTED]
    - [REDACTED]
  - CLIMATITZACIÓ: [REDACTED]
    - [REDACTED]
- Coordinador de Seguretat i salut: Jeroni Llaneras Banús
- Recurs preventiu constructor: José Manuel Morillo ("Manolo")

**TEMES TRACTATS:**

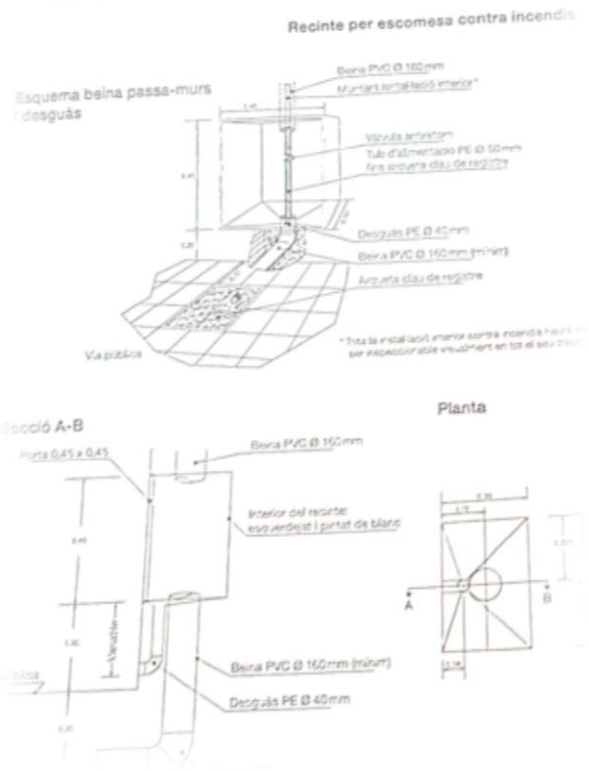
- Fontaneria i sanejament. CASA PUJADAS. Pep Lluís Pujadas i Javi, encarregat.
  - S'armari d'aigua ha de fer 250 cm, hi ha un error en obra. S'haurà de desplaçar 20 cm, zona armari d'aigua.
  - Casa Pujadas, Pep Lluís, Sol·licitarà acomesa de pluvials i fecals quan sapiguem la profunditat.
  - Ens informen que Emaya tarda aproximadament dos mesos per realitzar aquestes acomeses.
  - Per l'acomesa de pluvials, se medirà desde la recollida de pluvials de la reixa de l'escala peatonal de la planta Soterrani, per saber l'altura de l'escomesa.
  - Ens dur les mesures que ha de tenir la columna seca a realitzar. Recinte de columnas seca, tub de 160 mm. Les "gemelas" dels bombers han de ser lateral. Pendent de definir.







SEMPRE  
TORNAR A CASA

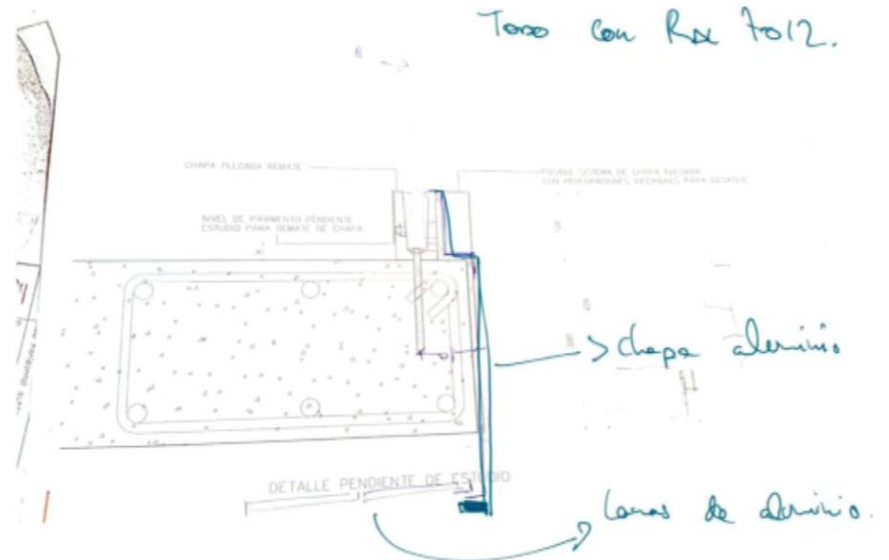


- S'han de sol·licitar escomeses de pluvials i fecals, junt amb l'escomesa d'aigua per la columna seca (bombers), per només obrir una vegada el carrer.
- Carp. Metàl·lica. MAIRATA. Agustin i Juan Carbonero
  - S'ha triat el ral. 7012.
  - Se col·locarà barana de vidre, s'adjunta croquis. L'anclatge d'aquest marc per subjectar el vidre, ha d'estar a 10 cm del canto per seguretat. S'adjunta croquis.





- El remat exterior en balcons se realitzarà d'alumini per igualar amb la carpinteria exterior.

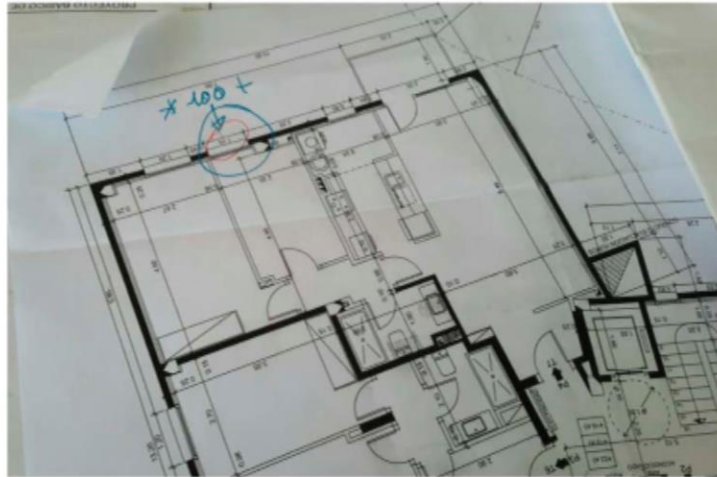


- Els caixons de persiana s'han de preparar com sistema monoblock, Compac. Mostres duites a obra:



- CLIMATITZACIÓ. Clima Insular
  - Se col·locaran les màquines exteriors de PB, en coberta, i la dels àtics a la seva pròpia Terrassa. Confirmar que és suficient la distància que pot assumir la màquina.
- ARQUITECTURA
  - Modificació de buit, en el replanteig. Se disminueix una finestra de Plantes. Croquis:





- S'han iniciat els tancaments del vestíbul d'escala i ascensor.

#### SEGURETAT I SALUT

- Se recorda l'ús obligatori dels EPIS,
- L'obra ha d'estar correctament senyalitzada.
- Revisar proteccions buit d'ascensor diàriament.

#### Fotografies visita:





ACTA 3

[ACTES\pdf\ACTA 3 SC3.pdf](#)



**ACTA 3-2018**  
**Palma 23 de març de 2018**

**EDIFICI DE VIVENDES I APARCAMENTS**  
**SITUACIÓ: Carrer Son Catlaret 3 i carrer Pedrera 6, Palma**

**ASSISTEIXEN:**

- Propietat: en representació de [redacted]
- Director d'obra: [redacted]
- Director d'execució material: Jeroni Llaneras Banús
- Contractista Principal: [redacted]
  - Representant Contractista: [redacted]
  - Tècnic Contractista: Serg [redacted]
  - Encarregat contractista: Jo [redacted])
  - FONTANERIA: CASA PUJADES
    - [redacted]
    - [redacted]
- Coordinador de Seguretat i salut: [redacted]
- Recurs preventiu constructor: J [redacted] anolo")

**TEMES TRACTATS:**

- Com a revestiment de façana a PB, zona entrada se col·locarà una rajola porcellànica de format tipus: 40x80, 30x90, 100x40. Se demanen mostres, de color gris ciment.
- Se trien las Caixa general de distribució elèctrica i la de telecomunicacions:
  - Quadre del pis mesura 400x700x70 + la Caixa d'entroncaments
  - Telecom, mod. 5504/2. Mesura 685x530x85
- A la previsió del quarto de fems, se deixarà una aixeta i un desaigua i se col·locarà una porta de tancament amb clau GESA
- Per les ventilacions de la caldera d'aerotèrmica, les dues respiracions son de diam. 125, i han d'estar separades mínim 50 cm, segons ens indica subministrador.
- S'adjunta fitxa tècnica.



DATOS TÉCNICOS		W80X100 AL 80°	W80X100 AL 100°
Capacidad nominal	l	80	100
Potencia electrica aproximada media bomba de calor	W	255	250
COP agua a 7°C (SMB04)		2,25	2,45
COP agua a 5°C (SMB05)		2,80	2,75
Número de calentamiento agua a 7°C (SMB04)	l/hora	1,26	1,08
Cantidad agua a 5°C en una calificación de agua (SMB05)	l	88	102
Aplicación (modo bomba de calor)	°C	8/24 (SMB04)	8/24 (SMB05)
Temperatura aire ambiente	°C	5/42	5/42
Potencia max. absorbida	W	1020	1020
Caudal de aire nominal	m³/h	600/300	600/300
Alcance mínimo del local (en conductos) (m)	m	20	20
Potencia nominal	W	1300	1300
Temperatura agua ambiente	°C	7/14 (SMB04)	7/14 (SMB05)
Potencia sonora (SMB04)	dB(A)	54	54
Potencia max. de operación	W	8	8
Peso neto	kg	1,2	1,2
Peso bruto	kg	1,5	1,5
Tipos de refrigerante		R290	R290
Carga de refrigerante	g	500	500
COP		10,0	10,0
COP estacional		5,75	5,75
<b>DIMENSIONES</b>			
a	mm	125	125
b	mm	100	100
c	mm	80	100
<b>SEÑAL EVOLU:</b>			
		80 MM	100 MM
		A	A
		B	B
		C	C
		W80X100	W80X100

EN0007 Temp. agua fría 5°C, Temp. calentamiento 50°C

Diagrama de conexión (ver descripción de la imagen)

LEYENDA:  
 A Entrada agua fría 5°C  
 B Salida agua caliente 50°C  
 C Conexión al sistema de calefacción





- A la finestra de la galeria se col·locarà a la part superior. Per unificar façana se imitarà un caixó de persiana.
- S'estàn realitzant els tancaments de façana

**Fotografies visita:**







ACTA 4

[ACTES\pdf\ACTA 4 SC3.pdf](#)



**ACTA 4-2018**  
**Palma 13 d'abril de 2018**

**EDIFICI DE VIVENDES I APARCAMENTS**  
**SITUACIÓ: Carrer Son Catlaret 3 i carrer Pedrera 6, Palma**

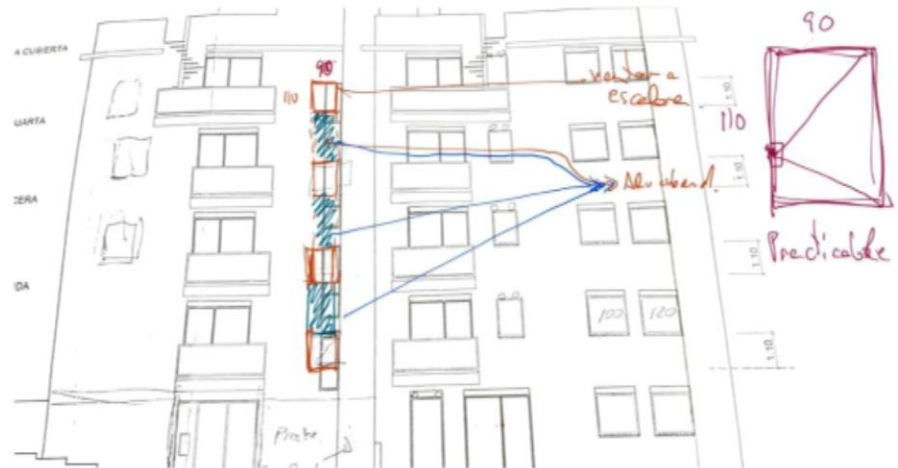
**ASSISTEIXEN:**

- Propietat: en representació de [REDACTED]
- Director d'obra: [REDACTED]
- Director d'execució material: Jeroni Llaneras Banús
- Contractista Principal: [REDACTED]
  - Representant Contractista: [REDACTED]
  - Tècnic Contractista: Sergi [REDACTED]
  - Encarregat contractista: [REDACTED]
  - ASCENSOR: [REDACTED]
    - [REDACTED]
- Coordinador de Seguretat i salut: [REDACTED]
- Recurs preventiu constructor: [REDACTED]

**TEMES TRACTATS:**

- Orona (Antic Balear de Ascensors). S'ha definit acabats interiors de l'ascensor: Blanc amb un panell Wenger, mirall gran i terra de pedra.
- S'està col·locant els premarcs d'alumini, tal i com se varen demanar. Amb el gruix del SATE.
- Se modifica sa finestra de s'escala, només queda la superior 90x110 i se col·locarà Alucubound per l'exterior, s'adjunta croquis.





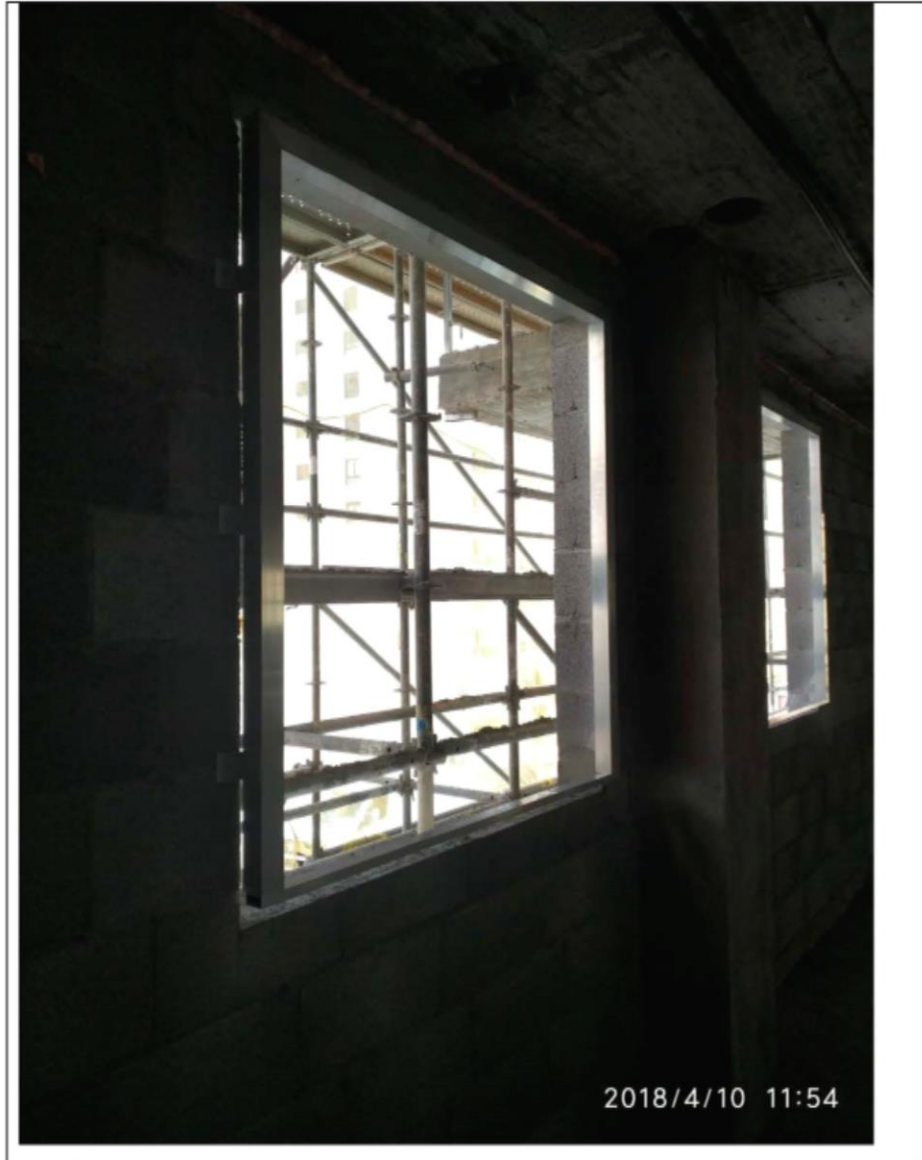
**SEGURETAT I SALUT**

- Se sol·licita certificat de muntatge de les bastides.

**Fotografies visita:**



LLS OFICINA TÉCNICA  
LLANERAS



ACTA 5

[ACTES\pdf\ACTA 5 SC3.pdf](#)





**ACTA 5-2018**  
**Palma 20 d'abril de 2018**

**EDIFICI DE VIVENDES I APARCAMENTS**  
**SITUACIÓ: Carrer Son Catlaret 3 i carrer Pedrera 6, Palma**

**ASSISTEIXEN:**

- Propietat: en representació de [REDACTED]
- Director d'obra: [REDACTED]
- Director d'execució material: Jeroni Llaneras Banús
- Contractista Principal: [REDACTED]
  - Representant Contractista: [REDACTED]
  - Tècnic Contractista: Sergi [REDACTED]
  - Encarregat contractista: [REDACTED]
  - Empresa col·locació SATE: [REDACTED]
    - [REDACTED]
- Coordinador de Seguretat i salut: [REDACTED]
- Recurs preventiu constructor: [REDACTED]

**TEMES TRACTATS:**

- S'han realitzat els forats dels passos generals de sanejament.
- S'han iniciat els treballs de sanejament
- S'haurà de realitzar arqueta separadora de grasses a l'aparcament.
- S'ha escollit el color del SATE, gris de la marca ISAVAL.
- Se col·locarà perfil amb goteró amb el SATE i trobada de l'aplatat.
- A les finestres de galeria sense ventilació per la caldera d'aerotermita, se tancarà el caixó ocult amb el trasdossat, i per la cara de defora se col·locarà xapa d'alumini amb aïllament tèrmic interior.



ACTA 6

[ACTES\pdf\ACTA 6 SC3.pdf](#)



**ACTA 6-2018**  
**Palma 27 d'abril de 2018**

**EDIFICI DE VIVENDES I APARCAMENTS**  
**SITUACIÓ: Carrer Son Catlaret 3 i carrer Pedrera 6, Palma**

**ASSISTEIXEN:**

- Propietat: en representació de [REDACTED]
- Director d'obra: [REDACTED]
- Director d'execució material: Jeroni Llaneras Banús
- Contractista Principal: [REDACTED]
  - Representant Contractista: F [REDACTED]
  - Tècnic Contractista: S [REDACTED]
  - Encarregat contractista: [REDACTED]
  - Instal·lador Elèctrica: [REDACTED]
    - [REDACTED]
    - Javi, segon encarregat
  - IMPERMEABILITZACIÓ: [REDACTED]
    - [REDACTED]
- Enginyer de TELECOMUNICACIONS: [REDACTED]
- Coordinador de Seguretat i salut: Jeroni Llaneras Banús
- Recurs preventiu constructor: [REDACTED]

**TEMES TRACTATS:**

- S'ha de fer un forat nou a la llosa del parking per poder evaquar el sanejament de la cuina de la PB3. Adjunto croquis.





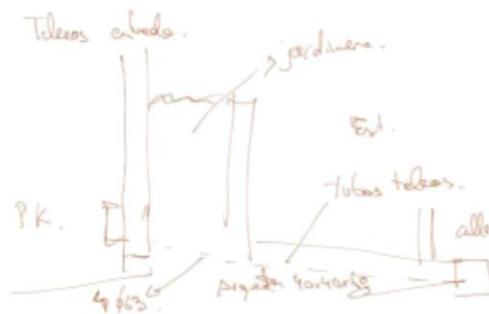
- Se marca sa situació de la Caixa General de Protecció (CGP).



- Se marca recorregut de la CGP fins el quarto de comptadors per el sostre de l'aparcament, s'adjunta croquis:



- Ens reunim amb en Pedro Pons, Enginyer de Telecomunicacions a obra, i revisem projecte i marca sortida a carrer. Se desplaça situació arqueta de telecomunicació.





- Se revisen els quadres generals de les vivendes, tant d'electricitat com de telecomunicacions. En planta pis, entre PB1 i PB2, s'ha d'anar molt alerta, ja que no se pot col·locar un quadre darrera l'altra.



□ Tc  
□ Cables El.

- Se revisa les impermeabilitzacions de coberta, s'ha d'empotrar sa tela.
- S'han acabat els tancaments.
- S'ha de realitzar replanteig de les vivendes, el mus mitgera ha d'arrençar del forjat.
- Els mus de coberta, s'han realitzat amb dues filades de 15cm i després damunt de 20, per poder embotir la làmina impermeable.





ACTA 7

[ACTES\pdf\ACTA 7 SC3.pdf](#)



**ACTA 7-2018**  
**Palma 4 de maig de 2018**

**EDIFICI DE VIVENDES I APARCAMENTS**  
**SITUACIÓ: Carrer Son Catlaret 3 i carrer Pedrera 6, Palma**

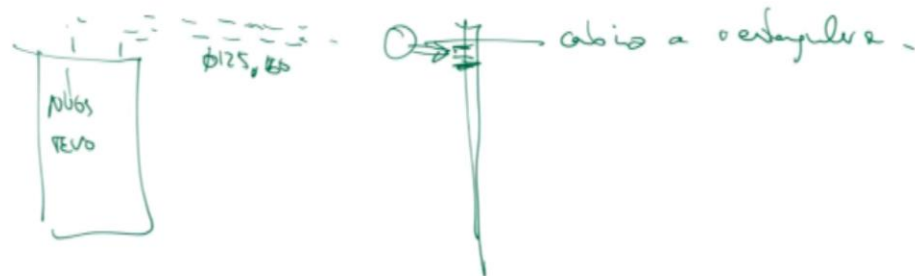
**ASSISTEIXEN:**

- Propietat: en representació de [REDACTED]
- Director d'obra: [REDACTED]
- Director d'execució material: Jeroni Llaneras Banús
- Contractista Principal: [REDACTED]
  - Tècnic Contractista: [REDACTED]
  - Encarregat contractista: [REDACTED]
  - FONTANERIA: [REDACTED]
    - [REDACTED]
    - [REDACTED]
  - ELECTRICITAT: [REDACTED]
    - [REDACTED]
- Coordinador de Seguretat i salut: Jeroni Llaneras Banús
- Recurs preventiu constructor: [REDACTED]

**TEMES TRACTATS:**

4 de maig de 2018

- Calderes d'aerotermita, marca ARISTON. Recompte: entrada i sortides a galeries petites son 8 unitats. Només sortides a les galeries grans se canvia a secció quadrada a sa carpinteria. Adjunto croquis:





- Se trien ses rajoles de l'edifici:
  - Façana i escala: Ecoceràmica. Baltimore gris rectangular 60x120
  - Banyes. Rocersa. 31,6x60,80 materia Gris
  - S'ha de decidir frontal gran format en banys.
  - Terra cuina: Azubi, Concret smoke 60x60 sense rectificar.
- S'està realitzant el sanejament de l'edifici.
- S'ha col·locat aïllament tèrmic en el sol de la planta baixa.

#### SEGURETAT I SALUT

Fotografies visita:

v





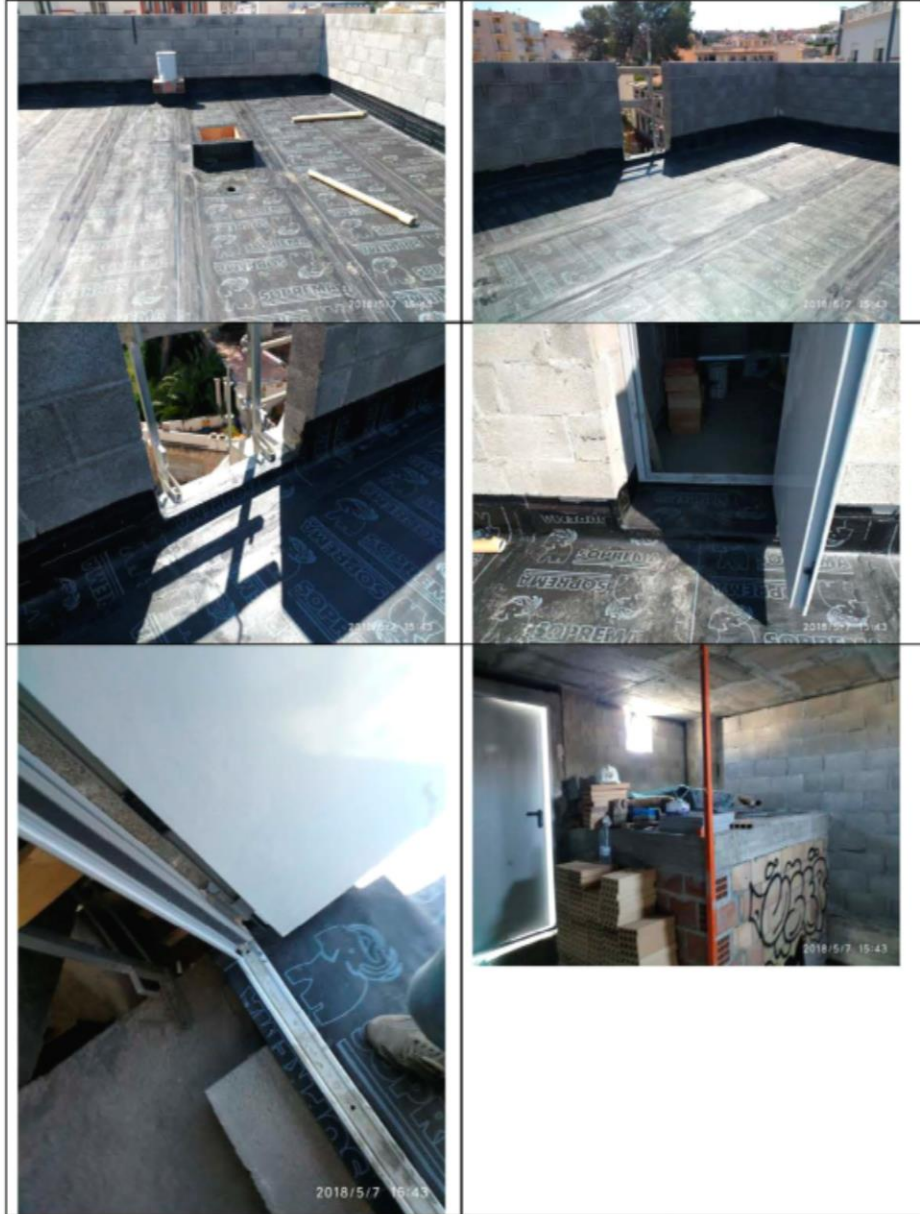














ACTA 8

[ACTES\pdf\ACTA 8 SC3.pdf](#)



**ACTA 8-2018**  
**Palma 11 de maig de 2018**

**EDIFICI DE VIVENDES I APARCAMENTS**  
**SITUACIÓ: Carrer Son Catlaret 3 i carrer Pedrera 6, Palma**

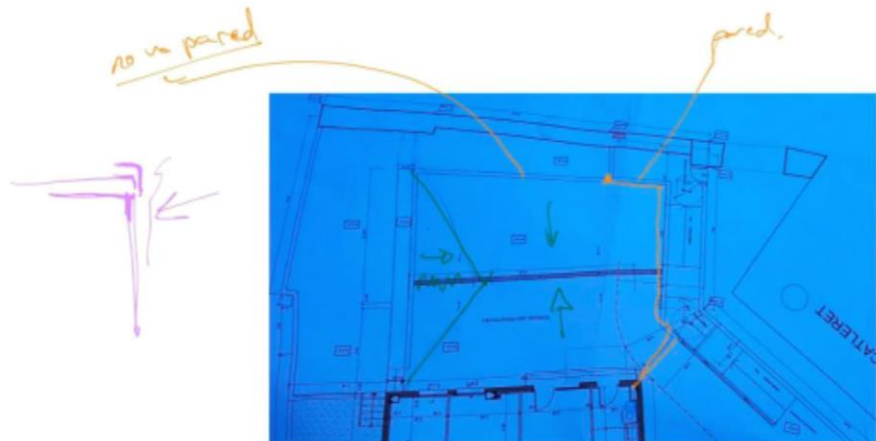
**ASSISTEIXEN:**

- Propietat: en representació de [redacted]
- Director d'obra: [redacted]
- Director d'execució material: Jeroni Llaneras Banús
- Contractista Principal: [redacted]
  - Tècnic Contractista: [redacted]
  - Encarregat contractista: [redacted]
  - FONTANERIA: CASA FOJADAS
    - [redacted]
    - [redacted]
  - ELECTRICITAT: [redacted]
    - [redacted]
- Coordinador de Seguretat i salut: Jeroni Llaneras Banús
- Recurs preventiu constructor: [redacted]

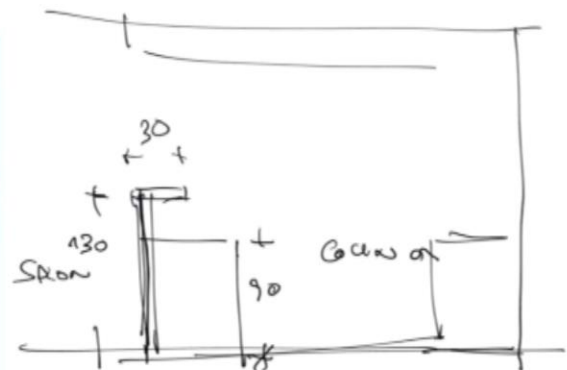
**TEMES TRACTATS:**

- Se defineix acabat del patis en contacte amb la mitgera (mur contenció).





- Se defineix alçada i amplada de les barres americanes de les cuines:



- Se marquen en plànol, Color verd, la situació de la botonera per pujar la persiana. Aquí s'ha de col·locar els polsadors elèctrics de pujar i baixa persianes.



LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS







- S'ha realitzat prova d'estanqueïtat a coberta, amb resultat satisfactori.
- S'han iniciat les soleres de les plantes, amb autonivellant.

**SEGURETAT I SALUT**

- Se recorda l'obligatorietat de l'ús dels EPIS.
- El llibre de subcontractació ha d'estar al dia, amb firma de totes les empreses.
- L'obra està en un correcte estat d'ordre i neteja.

**Fotografies visita:**









ACTA 9

[ACTES\pdf\ACTA 9 SC3.pdf](#)





**ACTA 9-2018**  
**Palma 18 de maig de 2018**

**EDIFICI DE VIVENDES I APARCAMENTS**  
**SITUACIÓ: Carrer Son Catlaret 3 i carrer Pedrera 6, Palma**

**ASSISTEIXEN:**

- Propietat: en representació de [REDACTED]
- Director d'obra: [REDACTED]
- Director d'execució material: Jeroni Llaneras Banús
- Contractista Principal: [REDACTED]
  - Tècnic Contractista: [REDACTED]
  - Encarregat contractista: [REDACTED]
  - FONTANERIA: [REDACTED]  
[REDACTED]
  - ELECTRICITAT: E [REDACTED]  
[REDACTED]
  - TABIQUERIA: T [REDACTED]
    - [REDACTED]
- Coordinador de Seguretat i salut: Jeroni Llaneras Banús
- Recurs preventiu constructor: [REDACTED]

**TEMES TRACTATS:**

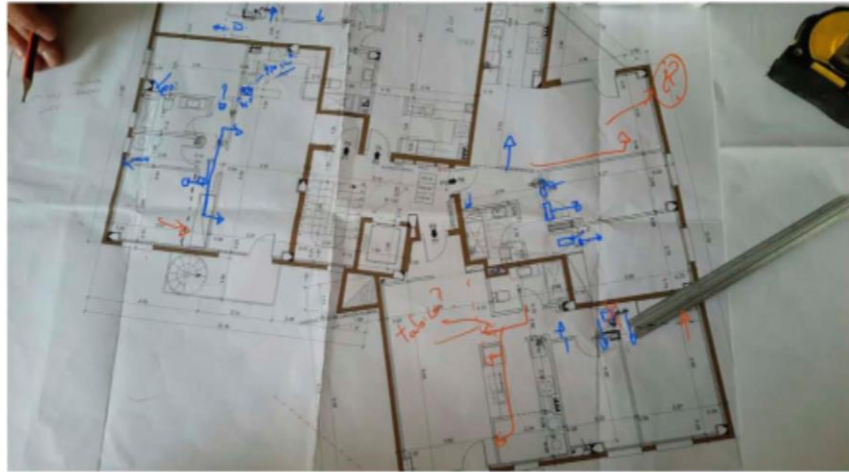
18 de maig de 2018

- Se revisa la climatització de les vivendes. Se defineixen amb el tècnic de clima (Jesús, Clima Insular sL) impulsions i retorns, se col·locaràn reixes per cartró-guix.
  - Impulsió sala: 600cm<sup>2</sup>
  - Retorn sala: 600x1,20= 720cm
  - Impulsió dormitori= 300cm<sup>2</sup>
  - Retorn dormitori= 300x1,20= 420cm<sup>2</sup> (40x15 o 50x10)



LLS OFICINA TÉCNICA  
LLANERAS

Retomo 25/0/18.



- Ve el ferrer, per definir la porta de l'aparcament. Aquesta serà de xapa cega. Se marca situació del quadre de maniobra i del contrapès.



- En el plànol de sanejament teníem marcada la recollida de l'aigua de l'armari de comptadors de fontaneria. El cap de fontaneria de CASA PUJADAS ens indica que aquest desaigua no s'ha de realitzar. Se modifiquen pluvias a nivell de sostre de planta soterrani.
- El sobrant de l'armari, ha de servir d'avis per si hi ha un pèrdua dins l'armari de comptadors, s'ha de decidir si se deixa a façana o a planta soterrani.



- Se realitza replanteig de tabiqueria de planta baixa i planta tipus:



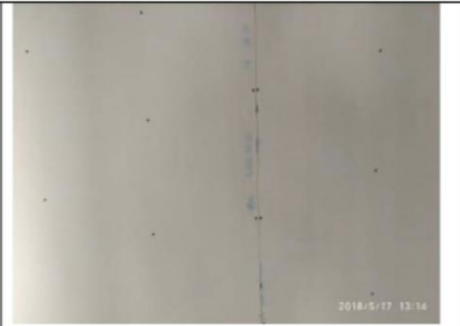


SEGURETAT I SALUT

Fotografies visita:











ACTA 10

[ACTES\pdf\ACTA 10 SC3.pdf](#)



**ACTA 10-2018**  
**Palma 25 de maig de 2018**

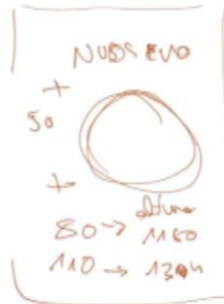
**EDIFICI DE VIVENDES I APARCAMENTS**  
**SITUACIÓ: Carrer Son Catlaret 3 i carrer Pedrera 6, Palma**

**ASSISTEIXEN:**

- Propietat: en representació de [REDACTED]
- Director d'obra: [REDACTED]
- Director d'execució material: Jeroni Llaneras Banús
- Contractista Principal: [REDACTED]
  - Tècnic Contractista: [REDACTED]
  - Encarregat contractista: [REDACTED]
  - FONTANERIA: [REDACTED]
  - ELECTRICITAT: E [REDACTED]
- Coordinador de Seguretat i salut: Jeroni Llaneras Banús
- Recurs preventiu constructor: [REDACTED]

**TEMES TRACTATS:**

- Se col·locarà caldera d'aerotermita sempre que se pugui devora façana.
- La rentadora se col·locarà davall la caldera, si se pot.
- Mides de caldera d'aerotermita:



- PUNTS A RESOLDRE:
  - S'ha de resoldre en el Pis T3 de planta pis, la climatització al saló.
  - Llums d'escales.
  - Llums de les terrasses de coberta
  - Colectors cuines i galeries separades.
- Se realitza replanteig de les plantes pis, de vestíbuls de planta soterrani i places d'aparcament. Croquis:





- Replanteig vestíbul escala peatonal accés parking.



#### SEGURETAT I SALUT

- S'han de seguir les normes de seguretat pròpies d'aquesta fase de tabiqueria.
- Se revisen els buits de l'edifici, han d'estar tots protegits.
- L'Obra se troba en un correcte estat d'ordre i neteja.

Fotografies visita:







ACTA 11

[ACTES\pdf\ACTA 11 SC3.pdf](#)



**ACTA 11-2018**  
**Palma 1 de juny de 2018**

**EDIFICI DE VIVENDES I APARCAMENTS**  
**SITUACIÓ: Carrer Son Catlaret 3 i carrer Pedrera 6, Palma**

**ASSISTEIXEN:**

- Propietat: en representació de [REDACTED]
- Director d'obra [REDACTED]
- Director d'execució material: Jeroni Llaneras Banús
- Contractista Principal [REDACTED]
  - Tècnic Contractista [REDACTED]
  - Encarregat contractista: [REDACTED]
  - FONTANERIA [REDACTED]
  - ELECTRICITAT: [REDACTED]
- Coordinador de Seguretat i salut: Jeroni Llaneras Banús
- Recurs preventiu constructor: [REDACTED]

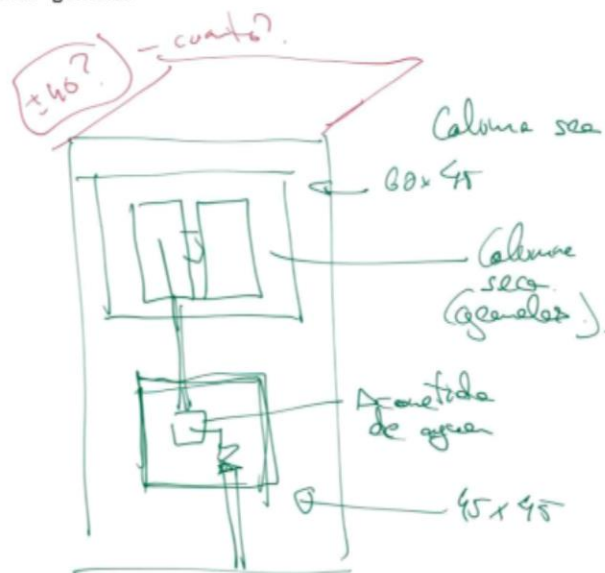
**TEMES TRACTATS:**

- Se realitza replanteig de rampa de minusvàlid de l'entrada.

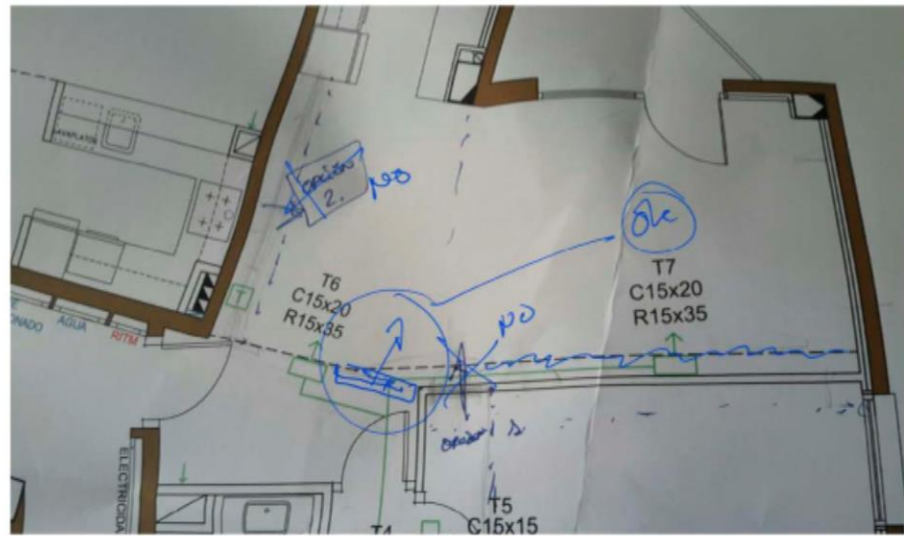




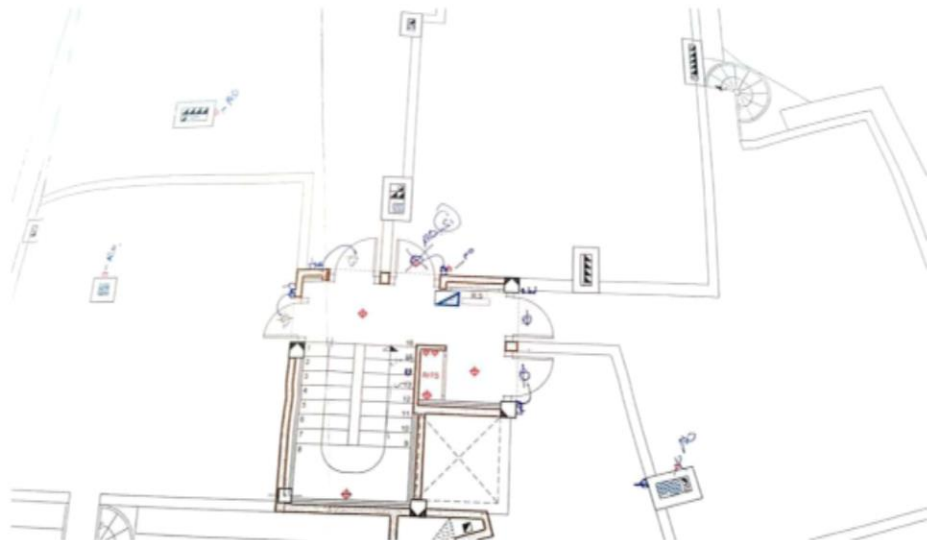
- Se marca situació de columna seca i com se realitzarà:
  - S'ha de fer armari d'obra.
  - CASA PUJADAS, fontaner, ens durà les portes.
  - Se sol·licitarà acomesa d'aigua per la columna seca (per els bombers) quan se tengui armari de comptadors fet i caseta de columna seca acabada. Se fa croquis de columna seca, amb el dubte de la profunditat, que dependrà de dimensions de les "gemelas"



- Se defineix en el Pis T3 de planta pis, la climatització al saló:



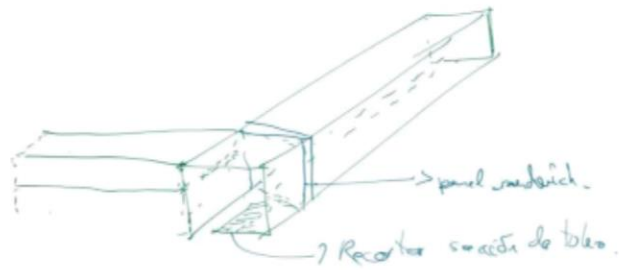
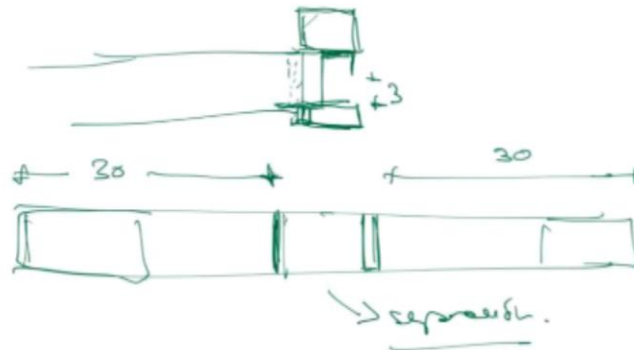
- Se defineix a planta coberta situació lluminàries:



- Se dibuixa croquis dels sistema de ventilació aerotermia, per simular que és un caixó de persiana de l'exterior.



LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS



- Se realitza replanteig del vestibul d'escala.







Baldosas rellenas.

pared de 20



- Existeix un problema amb el veïnat, ens està entrant a nivell terrassa de Planta baixa i mur de contenció parking soterrani, fecals provinents de la seva casa. Se realitzarà una investigació per resoldre el problema i se posarà en coneixement del veí.

**Fotografies visita:**



LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS



ACTA 12

[ACTES\pdf\ACTA 12 SC3.pdf](#)



**ACTA 12-2018**  
**Palma 8 de juny de 2018**

**EDIFICI DE VIVENDES I APARCAMENTS**  
**SITUACIÓ: Carrer Son Catlaret 3 i carrer Pedrera 6, Palma**

**ASSISTEIXEN:**

- Propietat: en representació de [REDACTED]
- Director d'obra [REDACTED]
- Director d'execució material: Jeroni Llaneras Banús
- Contractista Principal: [REDACTED]
  - Tècnic Contractista: [REDACTED]
  - Encarregat contractista: [REDACTED]
  - FONTANERIA: [REDACTED]
  - ELECTRICITAT: [REDACTED]
  - TABIQUERIA: [REDACTED]
    - [REDACTED]
- Coordinador de Seguretat i salut: Jeroni Llaneras Banús
- Recurs preventiu constructor: [REDACTED]

**TEMES TRACTATS:**

- Se defineix acabats, rajola de bany: DUAHA col·locada en vertical: 1190x446,3



- Moble de bany de FEMENIAS: NOJA ARENYS
- 3 TIPUS DE SOL LAMINAT PER TRIAR:
  - ROURE 6443
  - ROURE DECAPAT BLANC 6181





○ NOGAL 6440

- En els balcons de la 4a planta, no ens dona altura per col·locar tela, se col·locarà impermeabilització tipus dutxa però per exteriors de Schlüter tipo KERDI.
- Se realitza replanteig de situació del pis T7, zona de rentadora i caldera d'aerotermita, s'ha de modificar el qui hi ha projecte, no hi cap al costat de la caldera d'aerotermita.



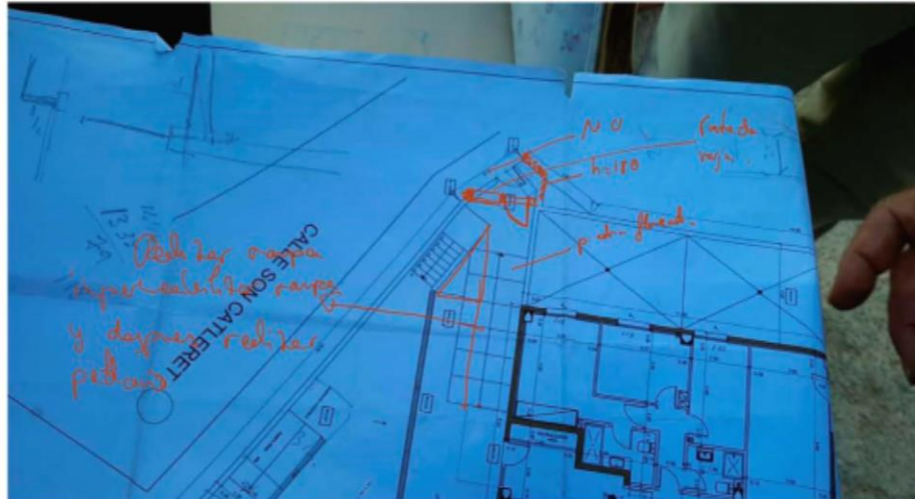
- Se realitza un replanteig del mur del carrer de Son Catlaret, i se defineix altura i acabats.
- 







- Se modifica zona entrada peatonal carrer Son Catlaret, l'acera és molt estreta, S'ordena impermeabilitzar tota la rampa. S'adjunta croquis. L'acabat de l'escala serà de granet flamejat.



- Se realitzar replanteig dels endolls a cuines i banys dels pisos, se revisa situació i se marca en obra. S'ha de deixar endoll a la galeria per poder col·locar una secadora.



Fotografies visita:



LLS OFICINA TÉCNICA  
LLANERAS



ACTA 13

[ACTES\pdf\ACTA 13 SC3.pdf](#)



**ACTA 13-2018**  
**Palma 21 de juny de 2018**

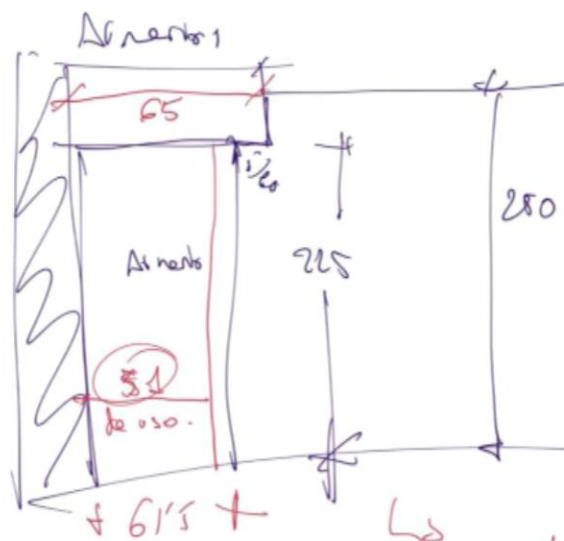
**EDIFICI DE VIVENDES I APARCAMENTS**  
**SITUACIÓ: Carrer Son Catlaret 3 i carrer Pedrera 6, Palma**

**ASSISTEIXEN:**

- Propietat: en representació de [REDACTED]
- Director d'obra: [REDACTED]
- Director d'execució material: Jeroni Llaneras Banús
- Contractista Principal: [REDACTED]
  - Tècnic Contractista: [REDACTED]
  - Encarregat contractista: J. [REDACTED]
  - FONTANERIA: [REDACTED]
  - ELECTRICITAT: E. [REDACTED]
  - TABIQUERIA: [REDACTED]
    - [REDACTED]
- Coordinador de Seguretat i salut: Jeroni Llaneras Banús
- Recurs preventiu constructor: [REDACTED]

**TEMES TRACTATS:**

- A façana se va deixar una junta de treball a l'altura de sostre de planta baixa, per poder realitzar trobada entre façana i impermeabilització de la coberta de terrasses de planta baixa, una vegada s'han retirat les bastides.
- Falta rematar la zona on estava previst escala de caragol, a la cornisa d'escala.
- Se dibuixa croquis dels armaris, per marcar altura sostres,





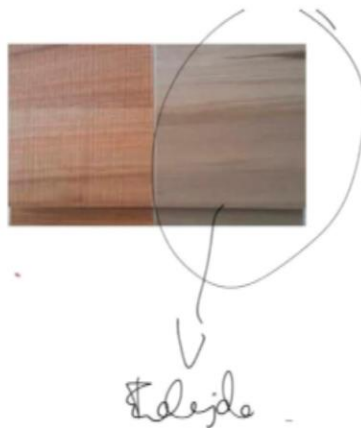
- Se defineixen acabats de l'encimera de la cuina.

*Encimera Cowae* →



*Opcions a elegir.*

- Se revisen acabats del mobiliari de cuina.



- El moble del bany, ha de ser acabat Vengué.

#### SEGURETAT I SALUT

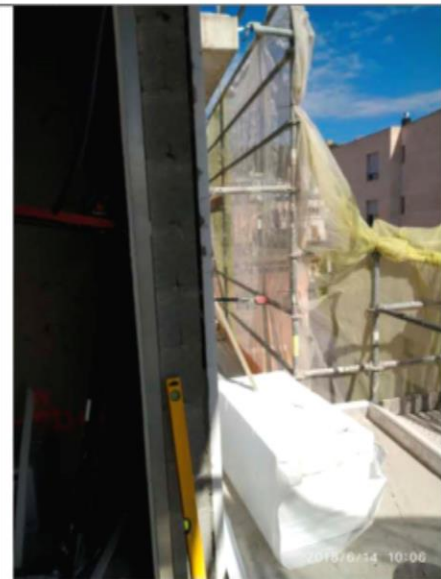
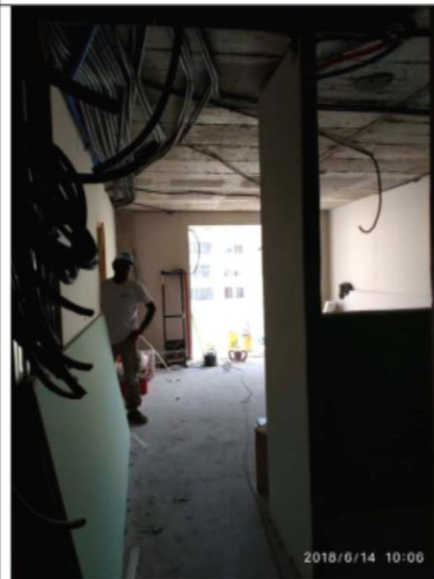
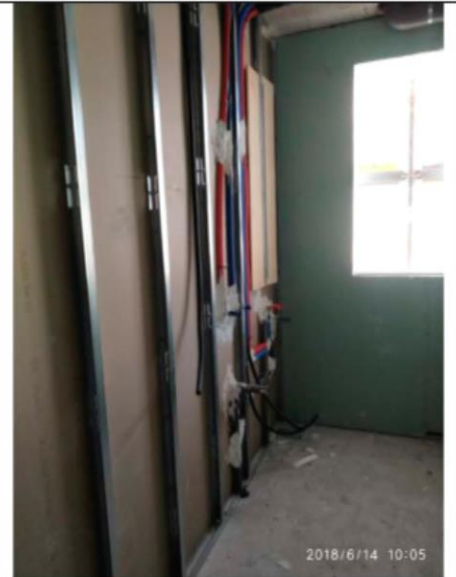
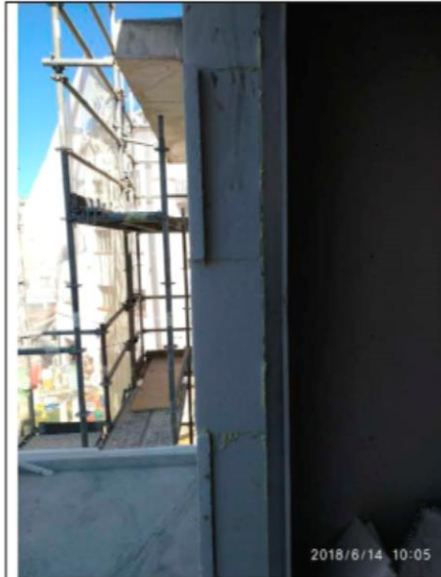
- Se revisen mesures de protecció col·lectives.
- Se recorda que no hi pot haver cablejat per el terra.
- S'han de seguir les normes de seguretat indicades en el pla de seguretat.

Fotografies visita:





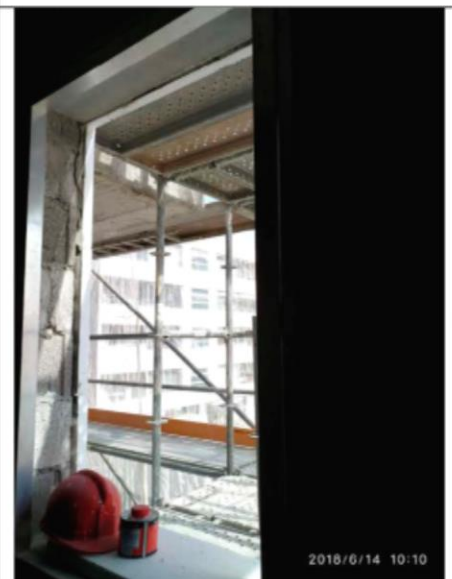
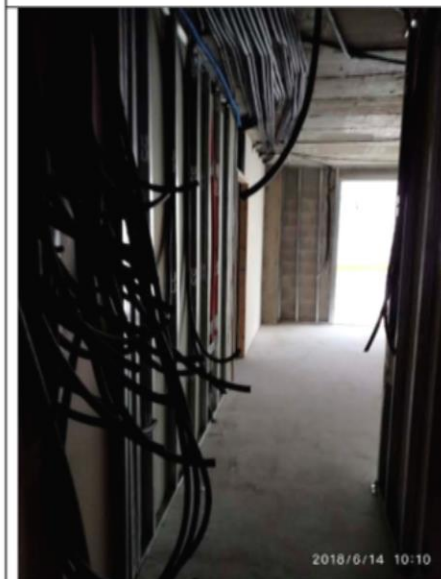
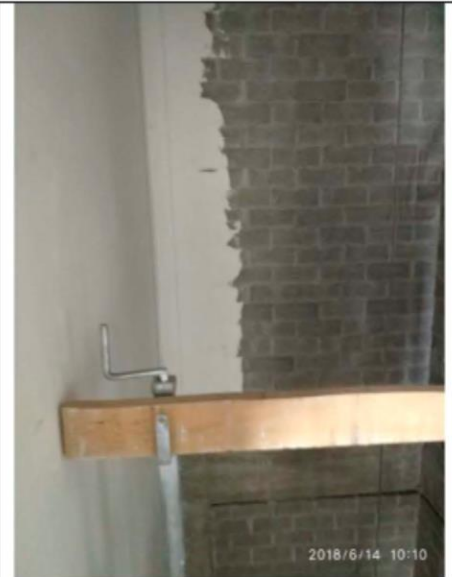




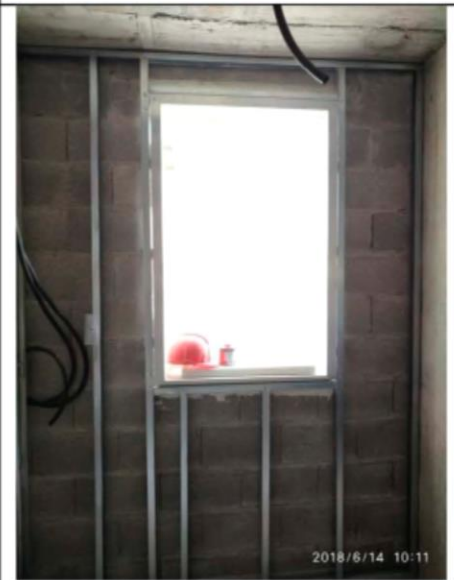
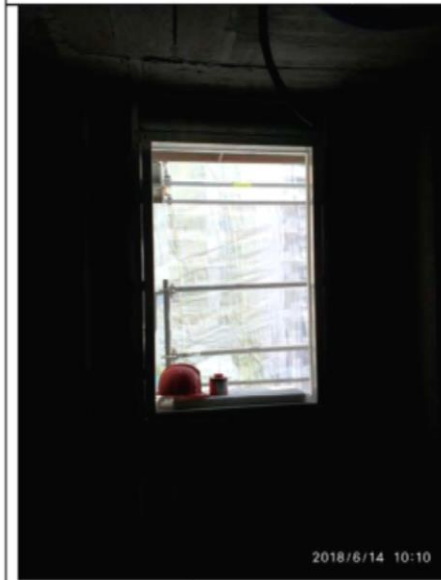




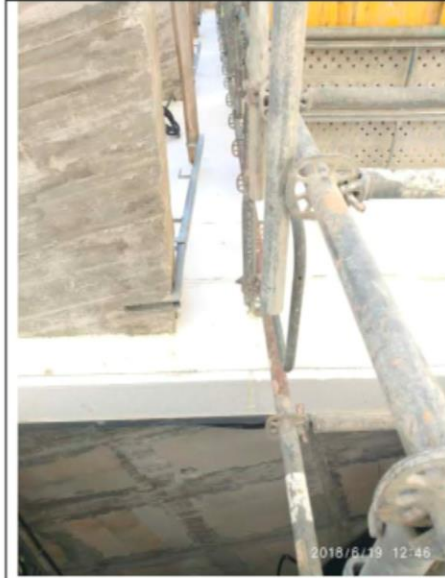












ACTA 14

[ACTES\pdf\ACTA 14 SC3.pdf](#)



**ACTA 14-2018**  
**Palma 6 de juliol de 2018**

**EDIFICI DE VIVENDES I APARCAMENTS**  
**SITUACIÓ: Carrer Son Catlaret 3 i carrer Pedrera 6, Palma**

**ASSISTEIXEN:**

- Propietat: en representació de [REDACTED]
- Director d'obra [REDACTED]
- Director d'execució material: Jeroni Llaneras Banús
- Contractista Principal: [REDACTED]
  - Tècnic Contractista: [REDACTED]
  - Encarregat contractista: [REDACTED]
  - FONTANERIA: [REDACTED]
  - ELECTRICITAT: [REDACTED]
  - TABIQUERIA: [REDACTED]
    - [REDACTED]
- Coordinador de Seguretat i salut: Jeroni Llaneras Banús
- Recurs preventiu constructor: [REDACTED]

**TEMES TRACTATS:**

- La setmana que ve se contractarà vigilància l'obra, per poder instal·lar el coure.
- Se realitza croquis vestíbul de planta baixa, sala previsió fems.





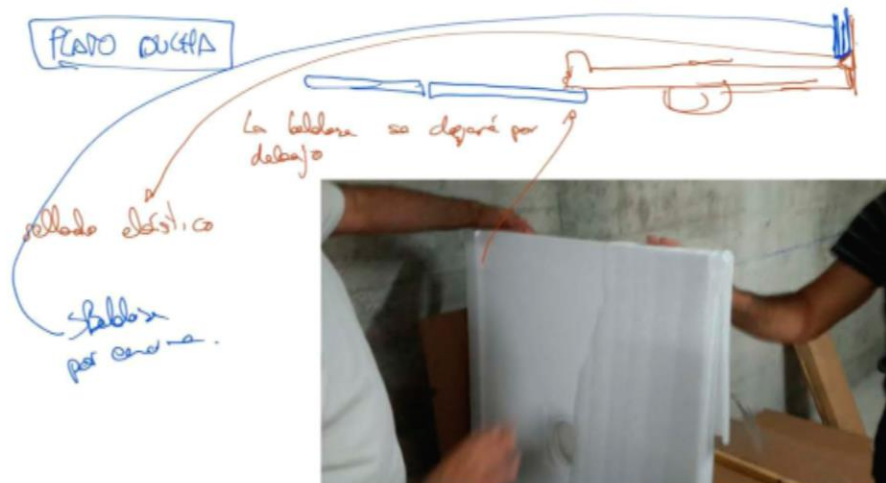


- S'ordena impermeabilitzar la rampa de minusvàlids.

se impermeabilitzen rampa de poble vertical, se realitzarà un muntatge i se impermeabilitzen per cresta.



- Se donen indicacions de com s'ha de col·locar el plat de dutxa de resina comprat.



Se realitza replanteig de la col·locació de rajoles als banys.

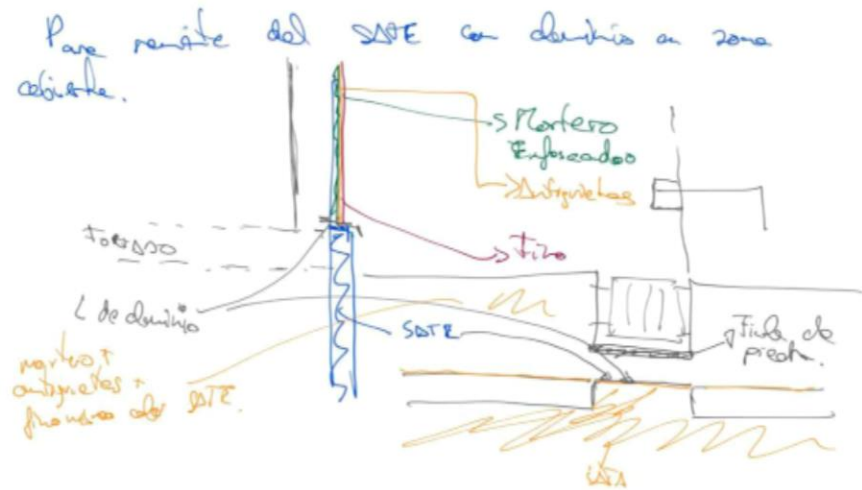
BALCOONS SOBRE BANYS  
 - 1<sup>a</sup> - BANDA PREVENIVA -> f. perilla.  
 - 1<sup>a</sup> - paralels Banys  
 - 1<sup>a</sup> - " " " "  
 f. rades paraleles lavellos.

Se defineix el color del SATE de les zones oscures: Color 16288 de la carta de colors AC, color gris.

El monocapa dels murets interiors de coberta, serà de color blanc.

Se fa croquis per solucionar el muret de coberta.

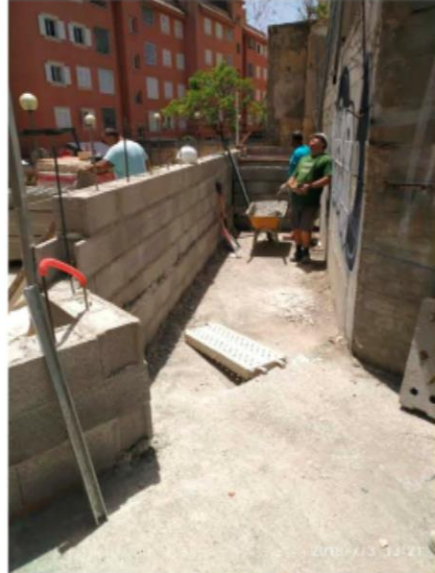


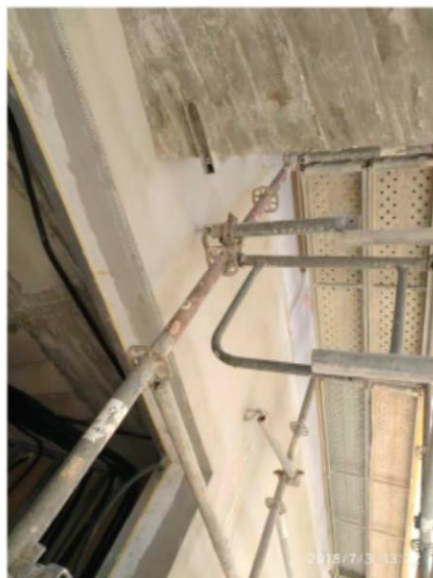


El falç sostre de lames del balcó se baixará 15cm.

Fotografies visita:









LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS





LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS



LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS





LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS



LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS





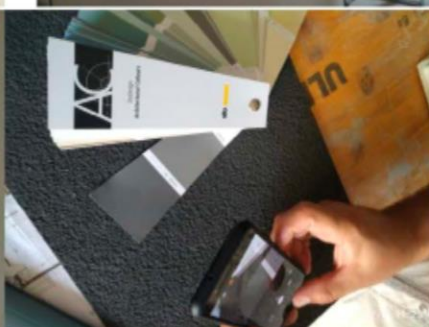
LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS



LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS



ILS | OFICINA TÉCNICA  
LLANERAS



ACTA 15

[ACTES\pdf\ACTA 15 SC3.pdf](#)



**ACTA 15-2018**  
**Palma 13 de juliol de 2018**

**EDIFICI DE VIVENDES I APARCAMENTS**  
**SITUACIÓ: Carrer Son Catlaret 3 i carrer Pedrera 6, Palma**

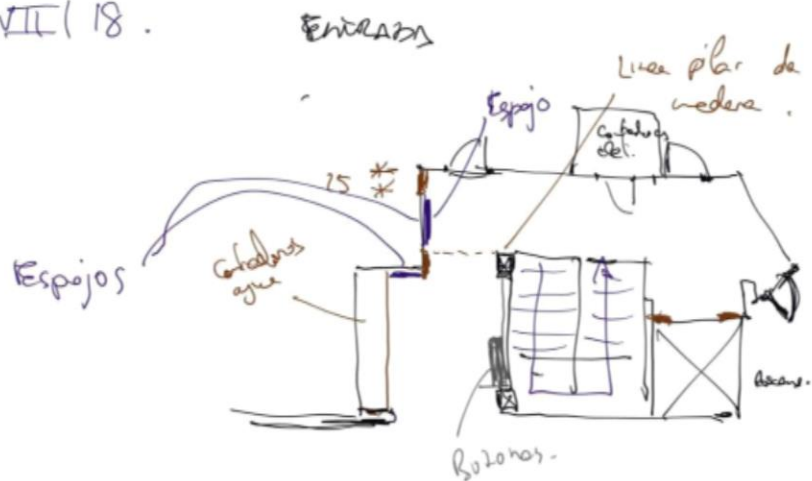
**ASSISTEIXEN:**

- Propietat: en representació de [REDACTED]
- Director d'obra: [REDACTED]
- Director d'execució material: Jeroni Llaneras Banús
- Contractista Principal: [REDACTED]
  - Tècnic Contractista: [REDACTED]
  - Encarregat contractista: J. [REDACTED]
  - FONTANERIA: [REDACTED]
  - ELECTRICITAT: [REDACTED]
- Coordinador de Seguretat i salut: Jeroni Llaneras Banús
- Recurs preventiu constructor: [REDACTED]

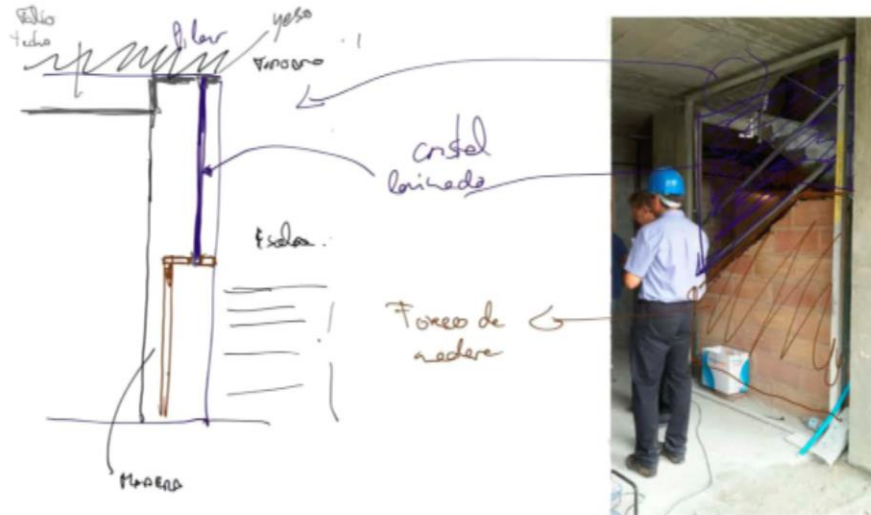
**TEMES TRACTATS:**

Se defineixen acabats entrada edifici. No està definit el lloc de les bústies.

13/VII/18.

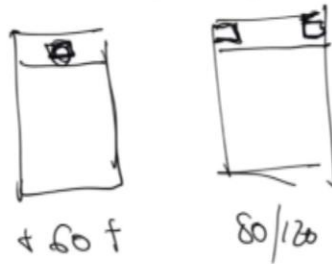






- Dubtes:
  - Dur ventilació el quarto de comptadors elèctrics?
  - Com està el tema de l'escamesa de baixa tensió. Sol·licitar a Jaume Ribot.
  - Cridar arqueòloga municipal per tema arc de SON CATLARET.

Croquis de situació de ventilació de les calderes d'aerotermita, a finestres de la galeria. S'utilitzen dos mètodes, un per les que tenen finestra de 60, que tendrà una sortida per caixó de finestra i l'altra per mur i un altre per la resta de finestres de galeria (de 80 i 120) que els dos tubs sortiran per els falç caixó de persiana.



PROBLEMÀTICA ARC DE SON CATLARET. Estudiar tema Arc.

Fotografies visita:

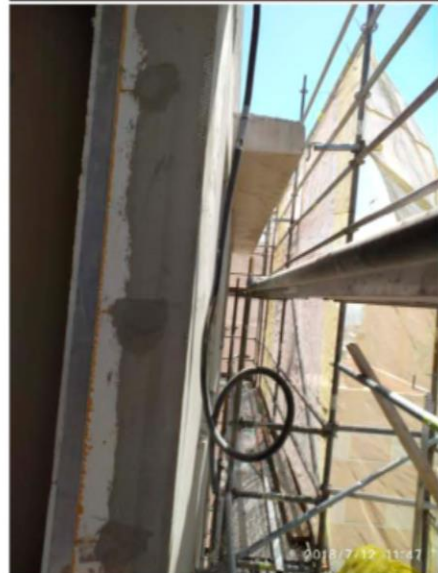
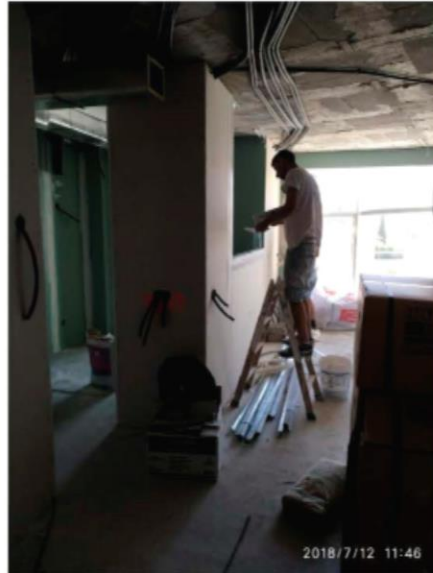








LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS

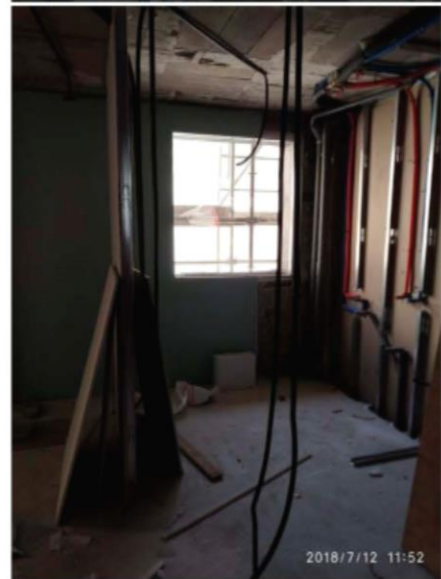
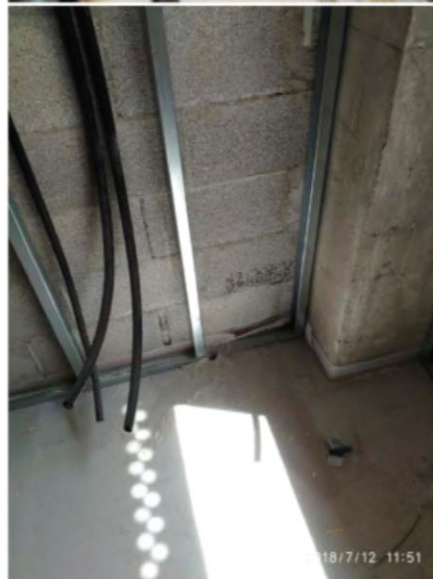












LLS OFICINA TÉCNICA  
LLANERAS









ACTA 16

[ACTES\pdf\ACTA 16 SC3.pdf](#)



**ACTA 16-2018**  
**Palma 20 de juliol de 2018**

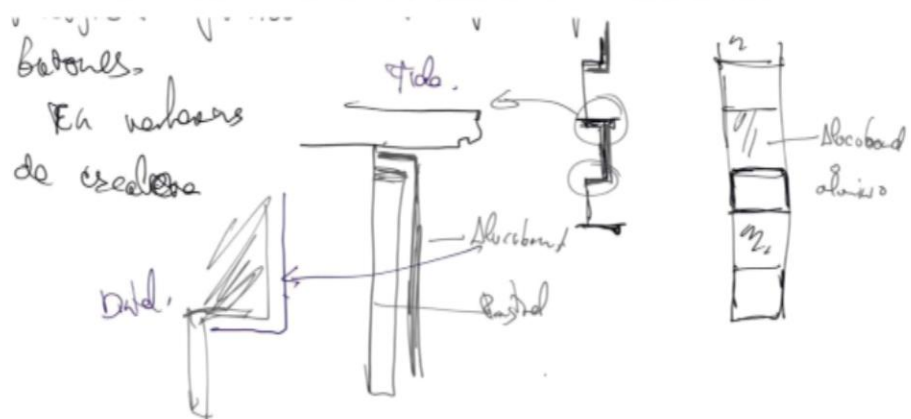
**EDIFICI DE VIVENDES I APARCAMENTS**  
**SITUACIÓ: Carrer Son Catlaret 3 i carrer Pedrera 6, Palma**

**ASSISTEIXEN:**

- Propietat: en representació de [REDACTED]
- Director d'obra: [REDACTED]
- Director d'execució material: Jeroni Llaneras Banús
- Contractista Principal: [REDACTED]
  - Tècnic Contractista: [REDACTED]
  - Encarregat contractista: J. [REDACTED]
  - FONTANERIA: [REDACTED]
  - ELECTRICITAT: E. [REDACTED]
  - CARP. METÀL: [REDACTED]
    - [REDACTED]
- Coordinador de Seguretat i salut: Jeroni Llaneras Banús
- Recurs preventiu constructor: [REDACTED]

**TEMES TRACTATS:**

- Se preveia de la instal·lació de les baranes de vidre de façana era per dia 30 de juliol. Se desplaçarà una setmana.
- La preveia del començament dels enrajolats es dia 23 de juliol.
- Per remats de carpinteries on no hi ha caixó de persiana, se col·locarà tapajuntes per tapar remat amb el SATE.
- S'estudiarà situació de bústies en el vestíbul d'entrada.
- Se revisa la col·locació de l'acabat d'alucubound de les finestres d'escala.

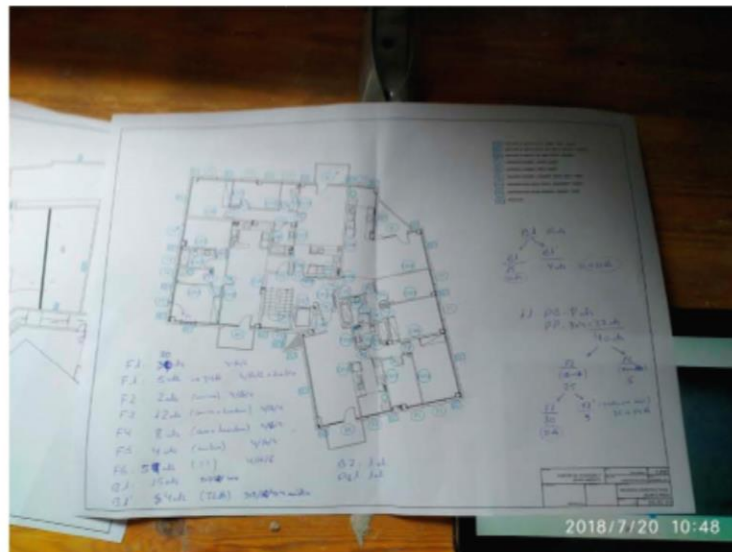


- L'alucubound del caixó d'escala exterior anirà més enfonyat (2/3 cm), s'ha de poder rematar els laterals del SATE.
- S'ha de sol·licitar pressupost de la torre de forn i microones de la cuina.





- A les cuines tipus 1T, s'ha de modificar el rentavaixelles de 45, degut a que els caixons de les instal·lacions s'ha reduït el buit.
- Previsió de muntatge de Cuines dia 15 de setembre
- L'altura de les cuines serà de 230cm
- El "zocalo" superior de les cuines serà del mateix color del moble.
- A les PB, on tenim dos banys, un se col·locarà el mateix model de moble de lavabo però de 60cm.
- Se realitza replanteig per el muntatge d'alumini.





Fotografies visita:









LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS



LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS





LLS OFICINA TÉCNICA  
LLANERAS



LLS OFICINA TÉCNICA  
LLANERAS





ACTA 17

[ACTES\pdf\ACTA 17 SC3.pdf](#)



**ACTA 17-2018**  
**Palma 26 de juliol de 2018**

**EDIFICI DE VIVENDES I APARCAMENTS**  
**SITUACIÓ: Carrer Son Catlaret 3 i carrer Pedrera 6, Palma**

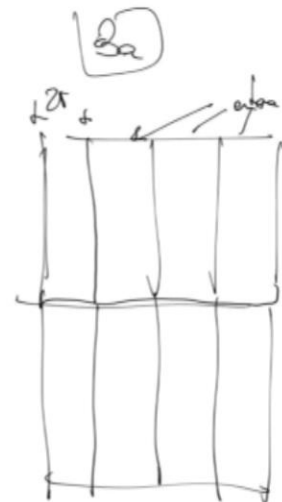
**ASSISTEIXEN:**

- Propietat: en representació de [REDACTED]
- Director d'obra: [REDACTED]
- Director d'execució material: Jeroni Llaneras Banús
- Contractista Principal: [REDACTED]
  - Tècnic Contractista: [REDACTED]
  - Encarregat contractista: J. [REDACTED]
  - FONTANERIA: [REDACTED]
  - ELECTRICITAT: E. [REDACTED]
  - CLIMATITZACIÓ: [REDACTED]
    - [REDACTED]
- Coordinador de Seguretat i salut: Jeroni Llaneras Banús
- Recurs preventiu constructor: [REDACTED]

**TEMES TRACTATS:**

Es realitza replanteig d'alicats del bany.

Fronte i ducats  
 PLANISSAIO



A la caixa d'escala se col·locarà placa de pronec RF60 per la protecció dels tubs d'electricitat.  
 S'ha de realitzar caixó independent als tubs de climatització.  
 S'aprova vidres i carpinteries un cop revisat dB (compliment acústic) de la fitxa tècnica.  
 Se proposa col·locar bústies a l'entrada.





Se colocan los barros  
a la entrada, se  
ahora si hay barros  
mas pequeños.



Se desplaça endoll de cuina.



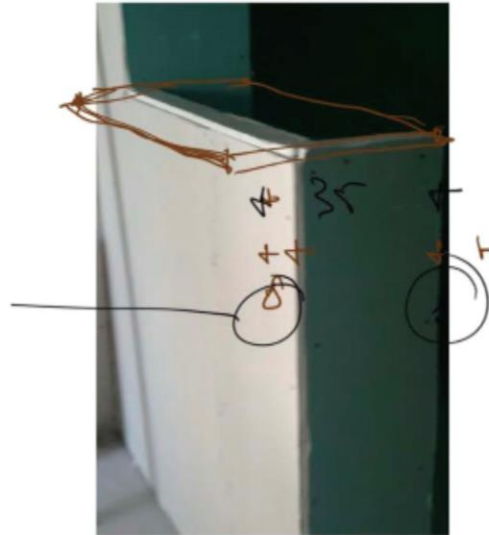
Se colo otros  
paldos

se desplaça  
for de  
cuina.



Les barres americanes se realitzaran d'Iroko massís de 3cm i 35cm d'ample. Els forros d'escala també se realitzaran d'Iroko. Se revisarà cada barra americana, una a una.





Les barres on tenim pica davall, seran de 35 cm.



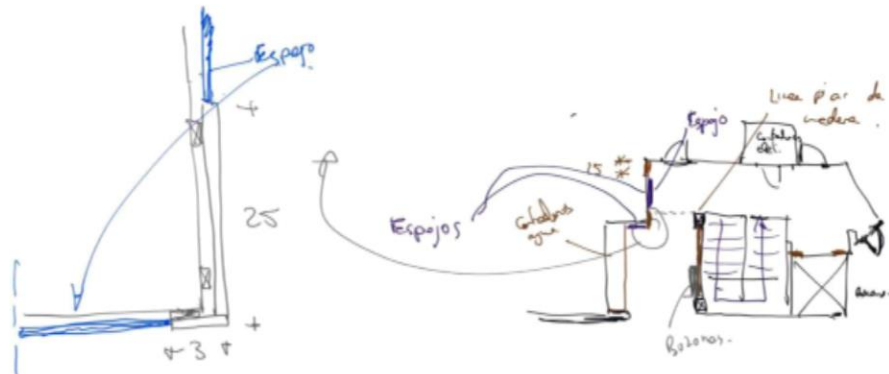


o

ferris de  
cedra  
fusta.



Replanteig fustes i vidre zona entrada. No posarem mirall al cantó, per tema de possibles rotures.



Fotografies visita:











ACTA 18

[ACTES\pdf\ACTA 18 SC3.pdf](#)



**ACTA 18-2018**  
**Palma 31 de juliol de 2018**

**EDIFICI DE VIVENDES I APARCAMENTS**  
**SITUACIÓ: Carrer Son Catlaret 3 i carrer Pedrera 6, Palma**

**ASSISTEIXEN:**

- Propietat: en representació de F [REDACTED]
- Director d'obra: [REDACTED]
- Director d'execució material: Jeroni Llaneras Banús
- Contractista Principal: P [REDACTED]
  - Tècnic Contractista: S [REDACTED]
  - Encarregat contractista: Jo [REDACTED]
  - FONTANERIA: [REDACTED]
  - ELECTRICITAT: E [REDACTED]
  - TABIQUERIA: T [REDACTED]
    - [REDACTED]
- Coordinador de Seguretat i salut: Jeroni Llaneras Banús
- Recurs preventiu constructor: J [REDACTED]

**TEMES TRACTATS:**

- Estan acabats alicatats i sol laminat a P4.
- El sol laminat està acabat a P3
- El SATE Acaba el dilluns.
- Demà se retirarà les bastides.
- S'hauràn de col·locar les baranes del balcons la setmana qui vé.
- Altures sostres:
  - Armaris 225cm
  - Cuines 230 cm
  - Sala 250 cm
  - Banys i passadís 220 cm

Pis T3, particularitat en sostres. Croquis.







Fotografies visita:



LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS



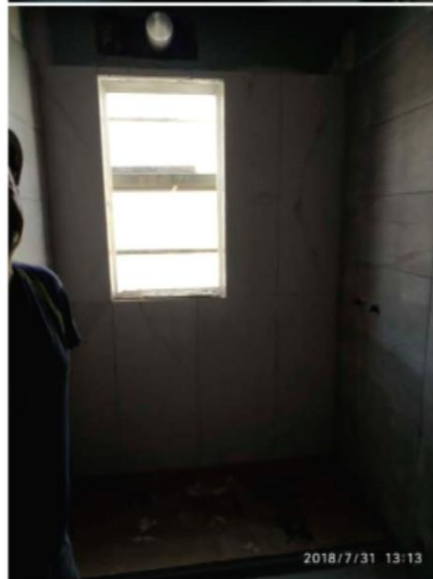




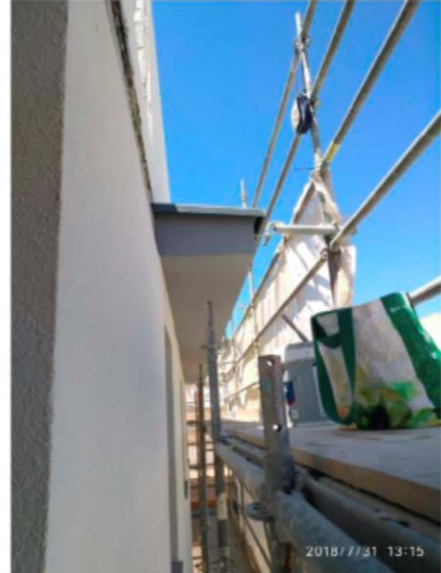
LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS

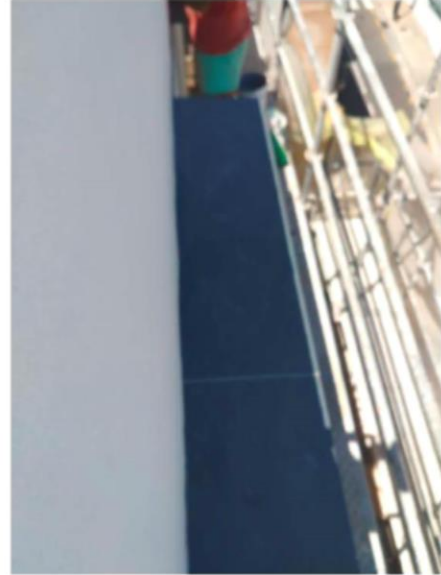


LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS









LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS





ACTA 19

[ACTES\pdf\ACTA 19 SC3.pdf](#)





**ACTA 19-2018**  
**Palma 9 d'agost de 2018**

**EDIFICI DE VIVENDES I APARCAMENTS**  
**SITUACIÓ: Carrer Son Catlaret 3 i carrer Pedrera 6, Palma**

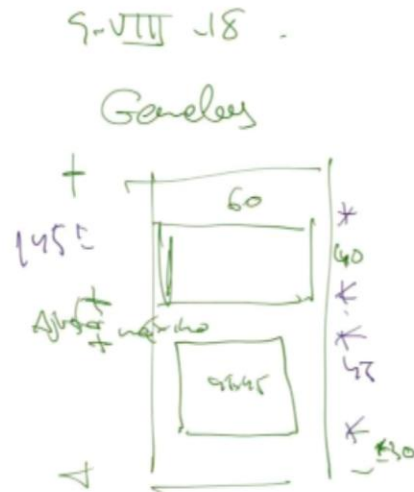
**ASSISTEIXEN:**

- Propietat: en representació de [redacted]
- Director d'obra: [redacted]
- Director d'execució material: Jeroni Llaneras Banús
- Contractista Principal: [redacted]
  - Tècnic Contractista: [redacted]
  - Encarregat contractista: J. [redacted]
  - FONTANERIA: [redacted]
  - ELECTRICITAT: E. [redacted]
- Coordinador de Seguretat i salut: Jeroni Llaneras Banús
- Recurs preventiu constructor: [redacted]

**TEMES TRACTATS:**

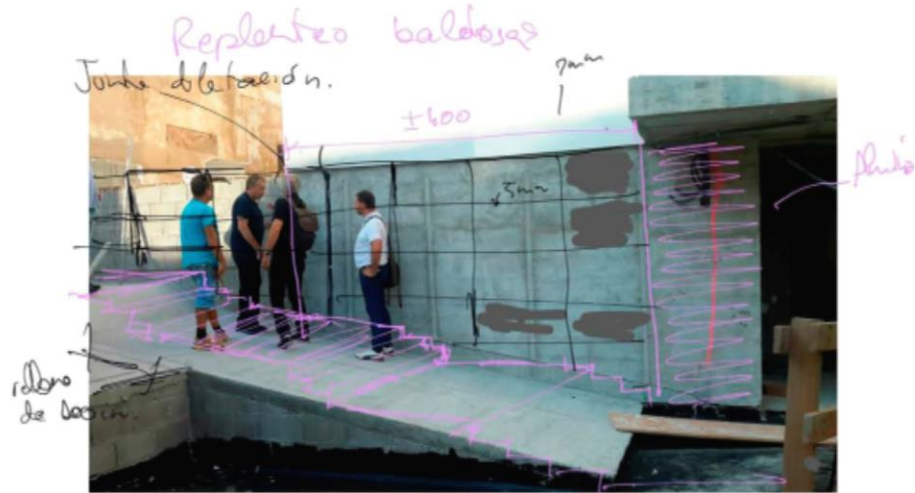
9 d'agost de 2018

- Mides i situació de columna seca i mur perímetre parkin per tema nivells.



- Replanteig aplacat façana i escala entrada.



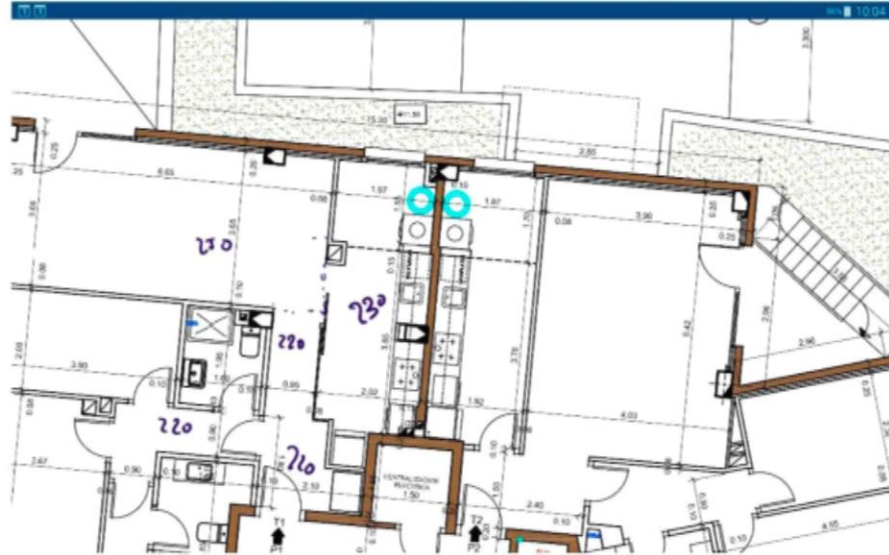


- Les lames de les finestres del parking se col·locaran per la cara de defora. Els pilars del parking exteriors se varen realitzar amb HA25, per tant s'han de protegir amb morter i pintats.
- S'han col·locat les baranes de vidre dels balcons que donen a carrer Pedrera.

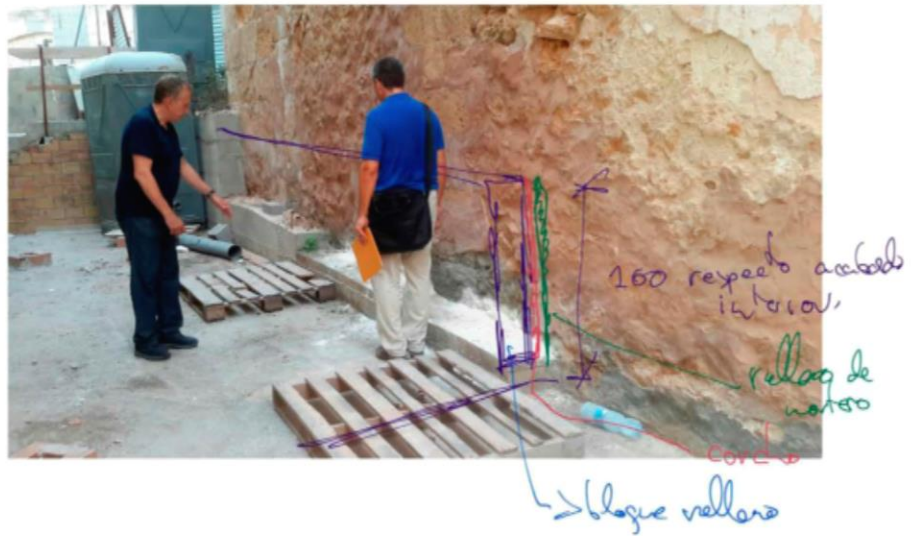


Altures sostre pis T1:



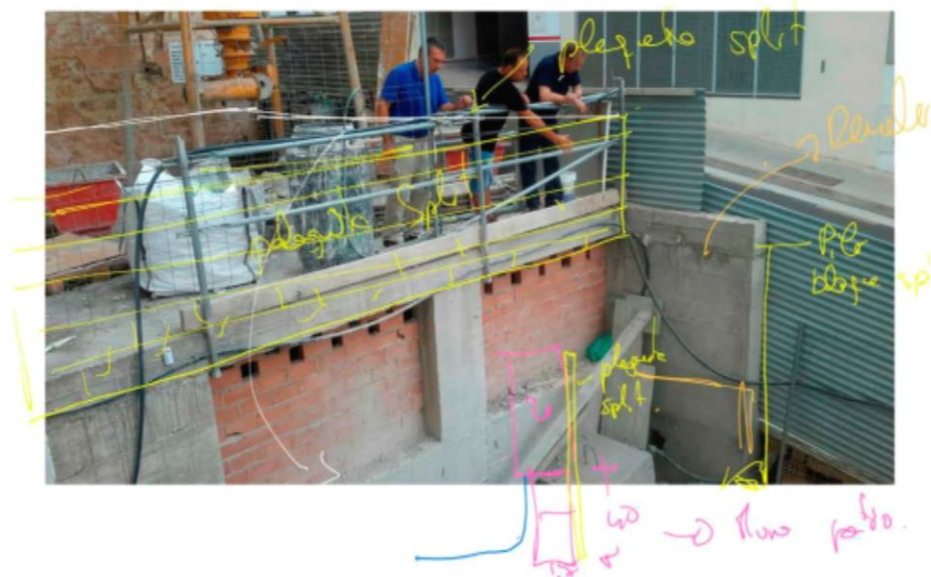


- Replanteig mur pati pis PB1, Aferrat a Façana d'edifici existent.





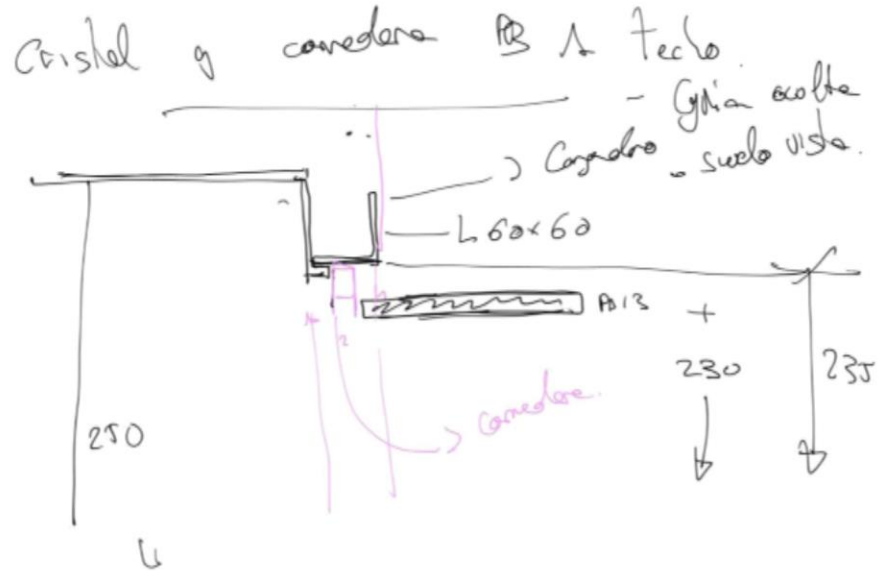
- Mur, Pati PB1, zona parking exterior:



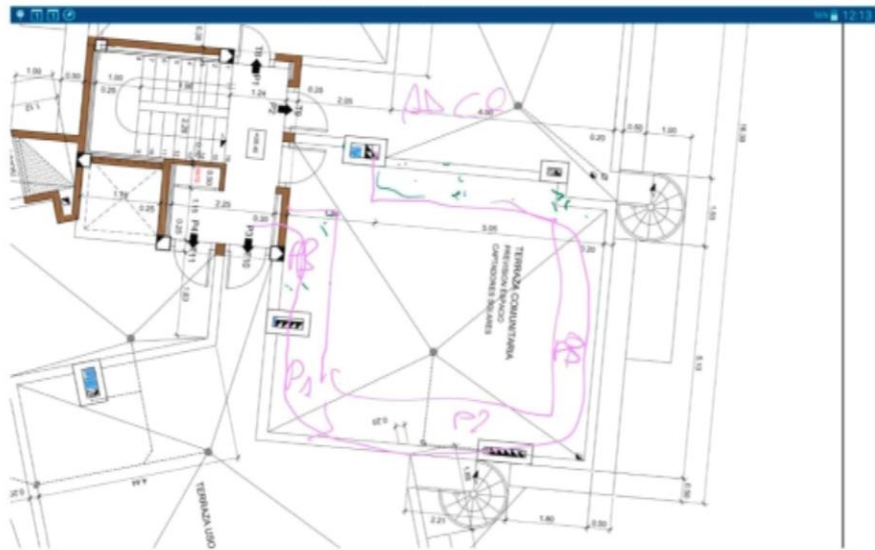
- Mur façana carrer Pedera- Pati PB1







- Distribució de maquines de climatització a la coberta comunitària.



- Croquis de la porta d'entrada peatonal. Retranqui de 120 cm de la voravia.



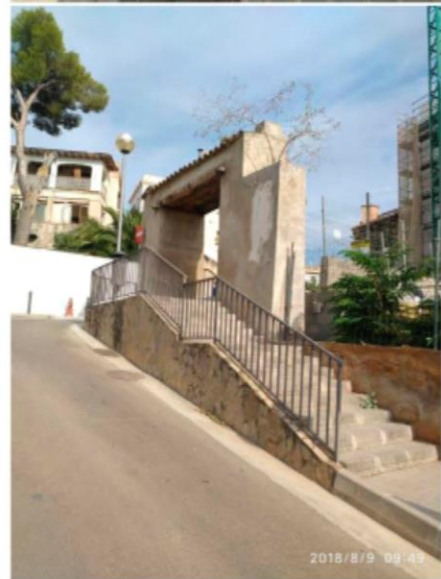




Fotografies visita:



LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS







LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS



LLS OFICINA TÉCNICA  
LLANERAS





LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS



ACTA 20

[ACTES\pdf\ACTA 20 SC3.pdf](#)

**ACTA 20-2018**

Palma 7 de setembre de 2018

**EDIFICI DE VIVENDES I APARCAMENTS****SITUACIÓ:** Carrer Son Catlaret 3 i carrer Pedrera 6, Palma**ASSISTEIXEN:**

- Propietat: en representació de [REDACTED]
- Director d'obra: [REDACTED]
- Director d'execució material: Jeroni Llaneras Banús
- Contractista Principal: [REDACTED]
  - Tècnic Contractista: [REDACTED]
  - Encarregat contractista: J. [REDACTED]
  - FONTANERIA: [REDACTED]
  - ELECTRICITAT: E. [REDACTED]
  - TABIQUERIA: [REDACTED]
    - [REDACTED]
- Coordinador de Seguretat i salut: Jeroni Llaneras Banús
- Recurs preventiu constructor: [REDACTED]

**TEMES TRACTATS:**

Definir dates de treballs:

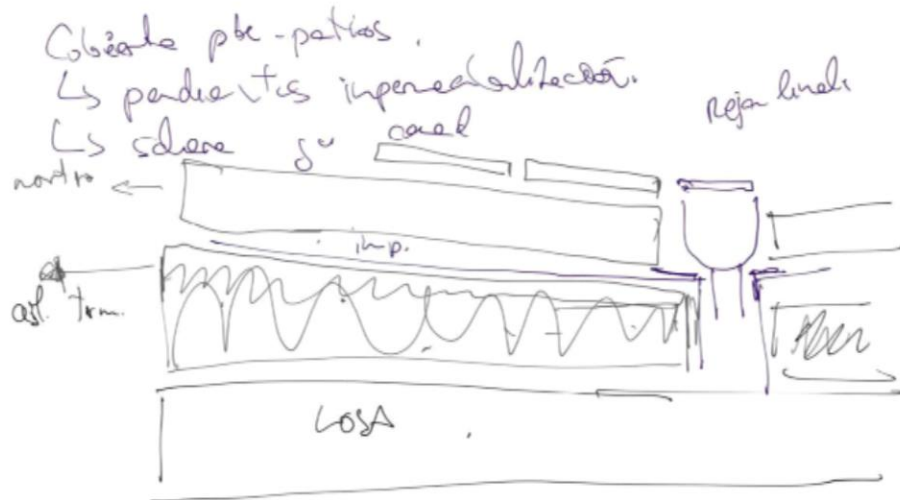
- Dia 17 de setembre sa comença a muntar alumini.
- Carpinteria de fusta a final de mes de setembre
- Parket a final de mes de setembre.

Se defineix com realitzar patis de PB2 i PB3, aferrats a mitgera. S'ha de pujar al nivell.



Coberta Patis.





S'ha de deixar fixe el llum de davant l'ascensor, 24 hores. Ha de ser LED, de poc consum, 10w.

El director, d'obra. Blas Segarra, ens indica que no se pot fer sanitari, als patis de devora la mitgera, s'ha de realitzar amb un replè compactat.

Nou Replanteig vestibul d'escala de planta pis.

nou replanteig



S'ordena macisar els buids verticals, se revisen tots els de zones comuns.

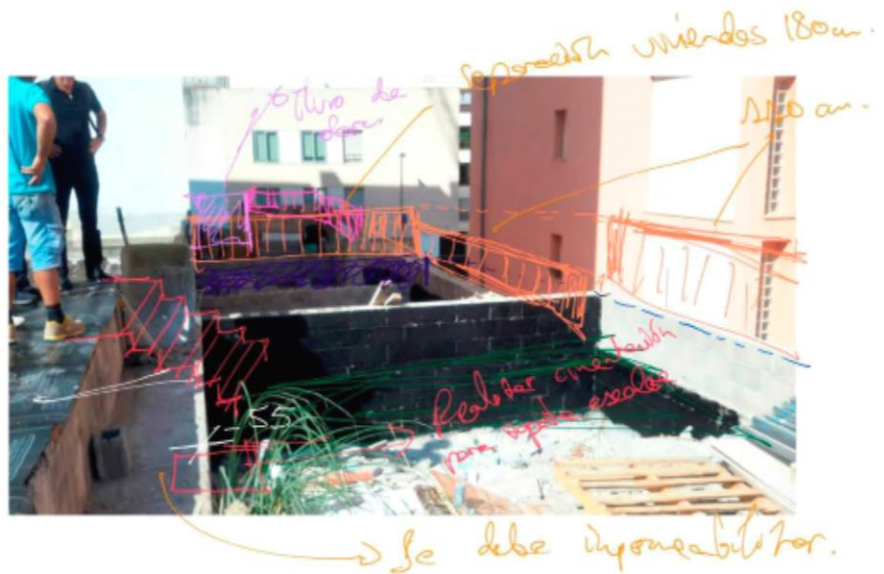
El falç sostre del vestibul, se col·locarà a 15cm dels sostre, igual que els balcons.

Se defineix porta entrada edifici.





20 de setembre de 2018  
 Se defineixen baranes del patis de PB2 i PB3



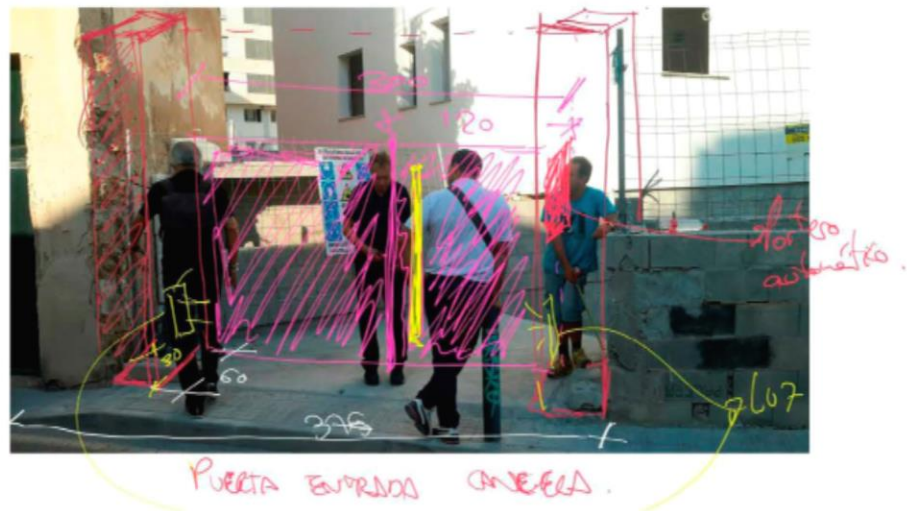
En aquests patis, la cota definitiva ha de ser +11.50  
 La regulació de parcel·la, en marca mur de 120cm  
 La cota de PB és +13.40  
 Per tant la cota dels patis, és 190 cm més baix.  
 S'afegeix tabic a la cuina del T3, per tapa gelera. Croquis.







A les cuines del 1er 2a i 3a no se muntarà el caixó de sa gelera.  
 En el 4t, si que muntarem el lateral i damunt de la gelera, sense panell lateral, només una balda.  
 A PB1 s'ha de modificar previsió de pica, s'ha de desplaçar.  
 A PB2 se modifica moble de cuina.  
 Se modifica la porta d'entrada exterior.

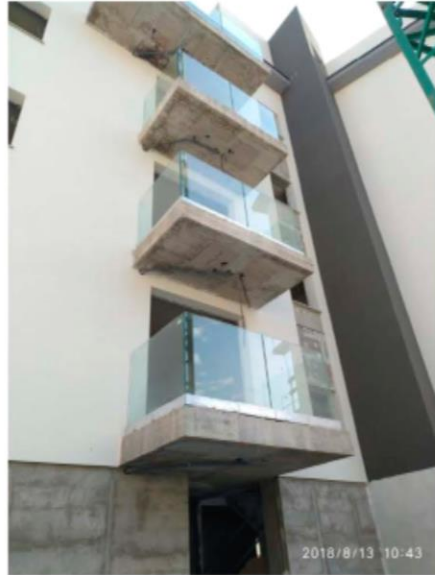


**SEGURETAT I SALUT**

**Fotografies visita:**



LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS









ACTA 21

[ACTES\pdf\ACTA 21 SC3.pdf](#)





**ACTA 21-2018**

**Palma 14 de setembre de 2018**

**EDIFICI DE VIVENDES I APARCAMENTS**

**SITUACIÓ: Carrer Son Catlaret 3 i carrer Pedrera 6, Palma**

**ASSISTEIXEN:**

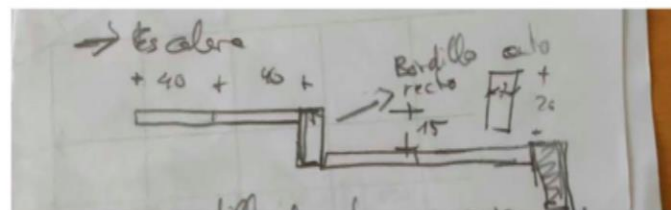
- Propietat: en representació de [REDACTED]
- Director d'obra: [REDACTED]
- Director d'execució material: Jeroni Llaneras Banús
- Contractista Principal: [REDACTED]
  - Tècnic Contractista: [REDACTED]
  - Encarregat contractista: J. [REDACTED]
  - FONTANERIA: [REDACTED]
  - ELECTRICITAT: E. [REDACTED]
  - TABIQUERIA: [REDACTED]
    - [REDACTED]
- Coordinador de Seguretat i salut: Jeroni Llaneras Banús
- Recurs preventiu constructor: [REDACTED]

**TEMES TRACTATS:**

- Se sol·licita reixes dels climatitzadors.
- Se han solvent les bústies, se realitzarà de la següent manera

4t 1a	4t 2a	4t 3a	4t 4a
3er 1a	3er 2a	3er 3a	3er 4a
2on 1a	2on 2a	2on 3a	2on 4a
1er 1a	1er 2a	1er 3a	1er 4a
PB 1a	PB 2a	PB 3a	COMUNITAT

Se planteja executa escala d'accés exterior amb peces prefabricades de terrassa i de vorera de formigó prefabricat.

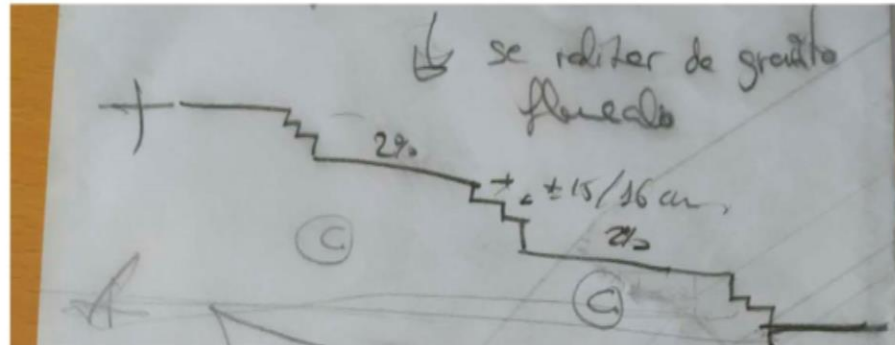


Se realitzar una barana d'obra i un passamà en en aquesta escala.

- La Caixa General de Protecció, CGP, necessitarà un tub de diam 120mm i un de 40mm
- 

Se modifica escala, per no complir, un escaló i 80 cm. Se realitzarà de Granet "flameado" i de la següent manera.

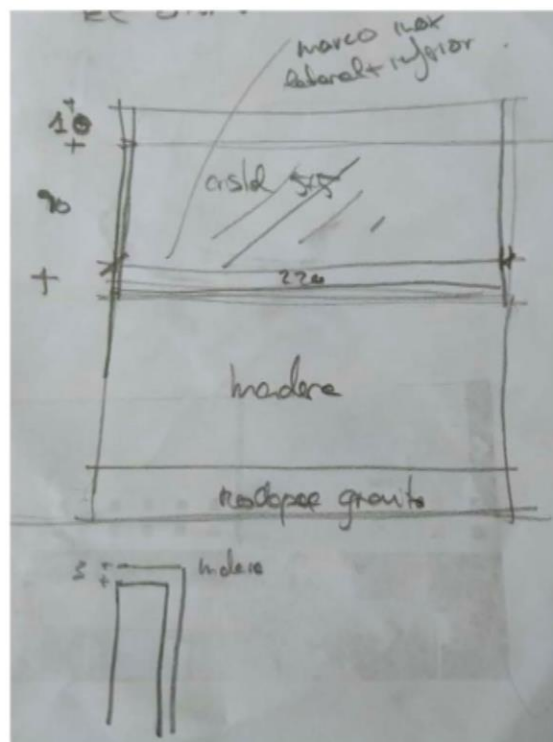




Dates pendents fusteria:

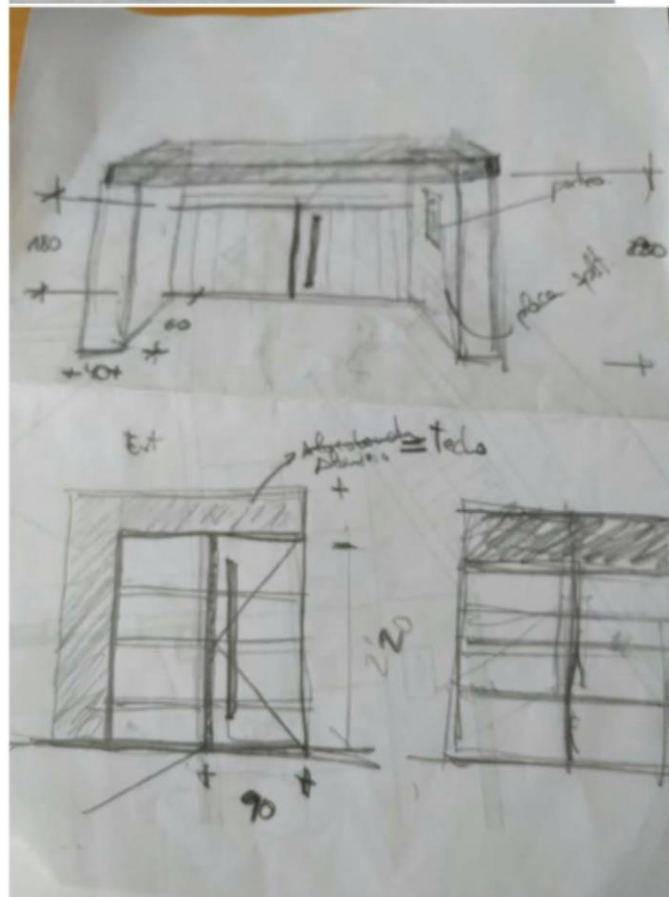
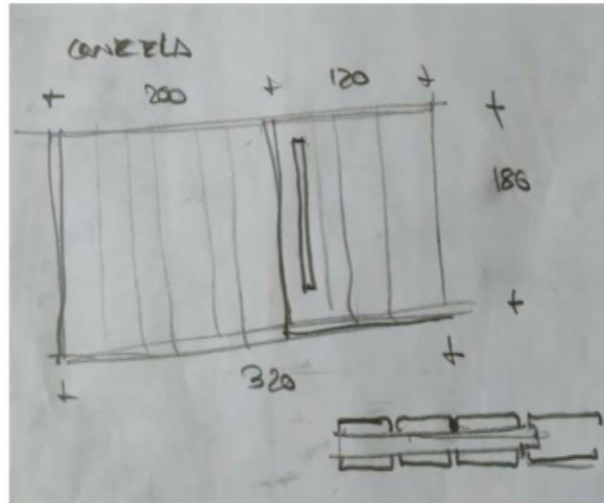
- Els armaris per la darrera setmana de setembre
- Primera setmana d'octubre parket
- Segona d'octubre forros d'iroko

Vestíbul d'entrada, se realitza croquis zona fusta i vidre, frontal escala.



Se realitza croquis de com ha de ser l'entrada a la parcel·la:







otografies visita:



LLS OFICINA TÉCNICA  
LLANERAS





ACTA 22

[ACTES\pdf\ACTA 22 SC3.pdf](#)



**ACTA 22-2018**  
**Palma 28 de setembre de 2018**

**EDIFICI DE VIVENDES I APARCAMENTS**  
**SITUACIÓ: Carrer Son Catlaret 3 i carrer Pedrera 6, Palma**

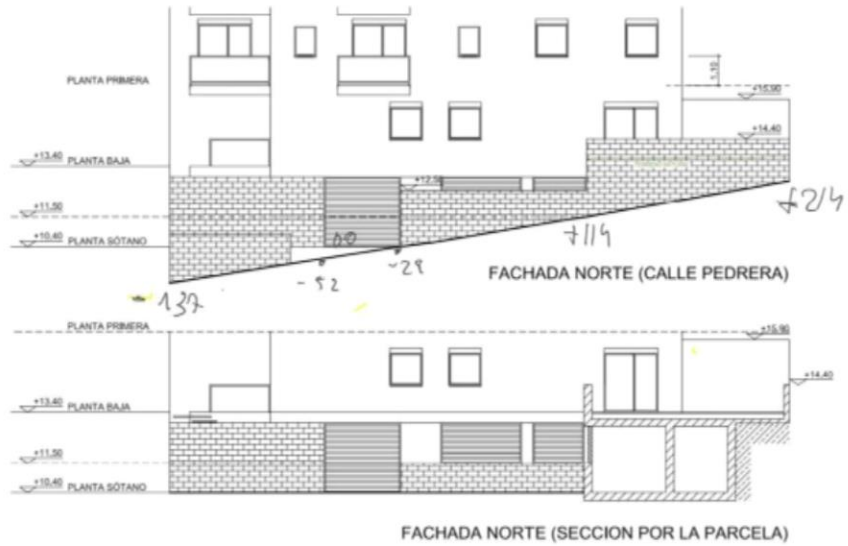
**ASSISTEIXEN:**

- Propietat: en representació de [redacted]
- Director d'obra [redacted]
- Director d'execució material: Jeroni Llaneras Banús
- Contractista Principal: [redacted]
  - Tècnic Contractista: [redacted]
  - Encarregat contractista: [redacted]
  - FONTANERIA: [redacted]
  - ELECTRICITAT: [redacted]
  - TABIQUERIA: [redacted]
    - [redacted]
- Coordinador de Seguretat i salut: Jeroni Llaneras Banús
- Recurs preventiu constructor: [redacted]

**TEMES TRACTATS:**

- S'ordena realitzar prova d'estanqueitat coberta parking, terrasses.
- S'ha de realitzar replè de patis mitgera.
- Dilluns se realitzarà cimentació de zona parking exterior, jardineres.
- Se realitzar replanteig de nivells de parking exterior.





- Se trien llums exteriors, segons proposta del contractista.
- El motor de ventilació forçada, té tres velocitats. Se col·locarà al mínim per tenir menys renou, s'explicarà als propietaris.

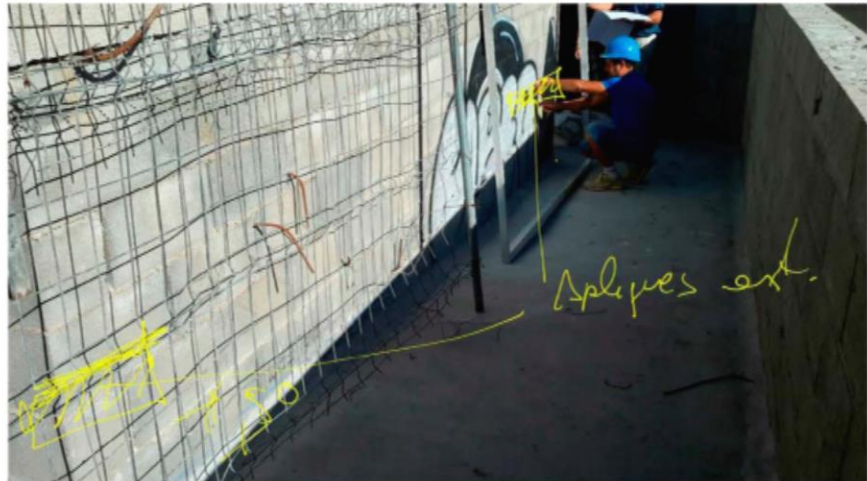
Replanteig escala exterior d'entrada.



Replanteig de situació de luminàries exteriors, zona entrada.







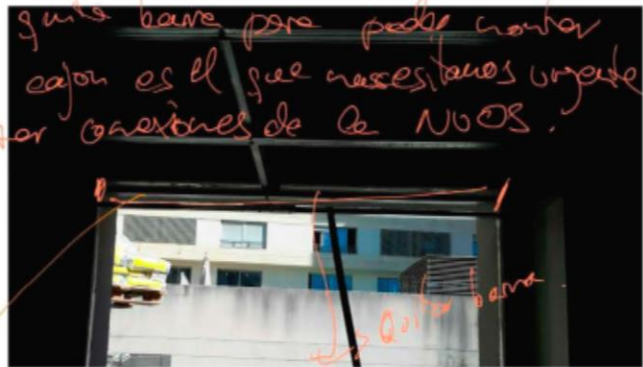
Necessitem els caixos de les galeries per muntar la caldera d'aerotermita (NUOS de ARISTON). El fontaner està acabant els talls de feina, és important resoldre l'extracció d'aire de la caldera.

S'ajusta, segons croquis:

S'ha de llevar barra del sostre continu de cartró-guix per poder muntar caixó, aquest caixó és el que necessitem urgent per realitzar connexions de la caldera.

El tub de la caldera d'aportació i extracció té 7x15cm, s'haurà de baixar 5 cm el sostre de galeries, quedarà a 220cm.

Se tiene que quitar barra para poder montar cajón, este cajón es el que necesitamos urgente para realizar conexiones de la NUOS.



El tubo de la NUOS de Aportación y extracción tiene 7x15, se tendrá que bajar 5cm del techo de galerías, quedará a 220.



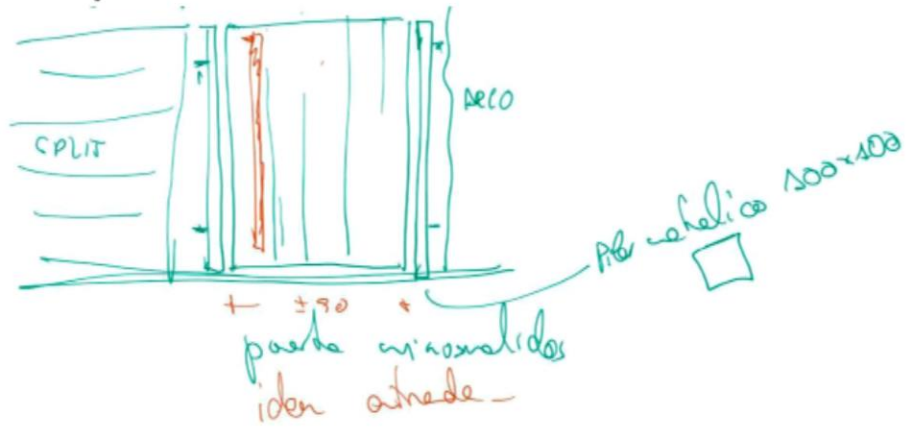


LLS OFICINA TÉCNICA  
LLANERAS

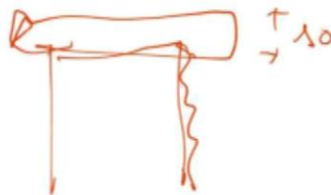


És urgent muntar els caixons. Dia 3, tindrem tots els caixons muntats.  
Se desmuntarà perfilaria de la galeria i un vegada muntats els tubs se muntarà sostres .  
Dilluns se realitzaran síquies exteriors de pluvials, fecals i telecomunicacions.  
S'ordena arrebossar exteriors i se deixarà fi a punt de pintar.  
Detall porta accés minusvàlids.





Els murs exteriors se coronaran de dues maneres:



- El mur Split amb fiola
- En el resta amb coronació metàl·lica.

Se defineixen acabats de parcel·la.



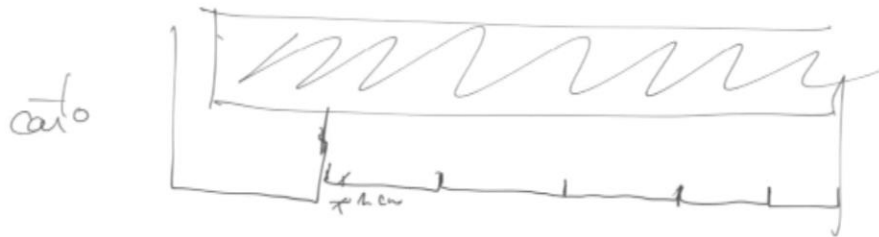
**SOSTRES BALCONS**

Els sostres dels balcons seran de lama de 20cm acabats a "testa"

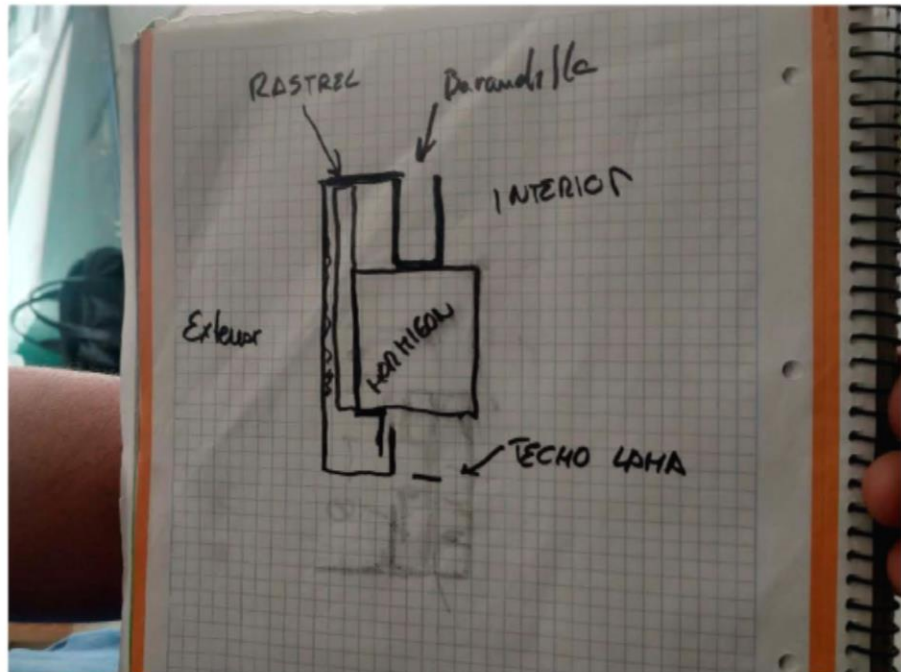




Remats del canto:



El sostre ha de ser del mateix ral de la carpinteria metàl·lica.  
Els focos han de ser de diam. 80 mm

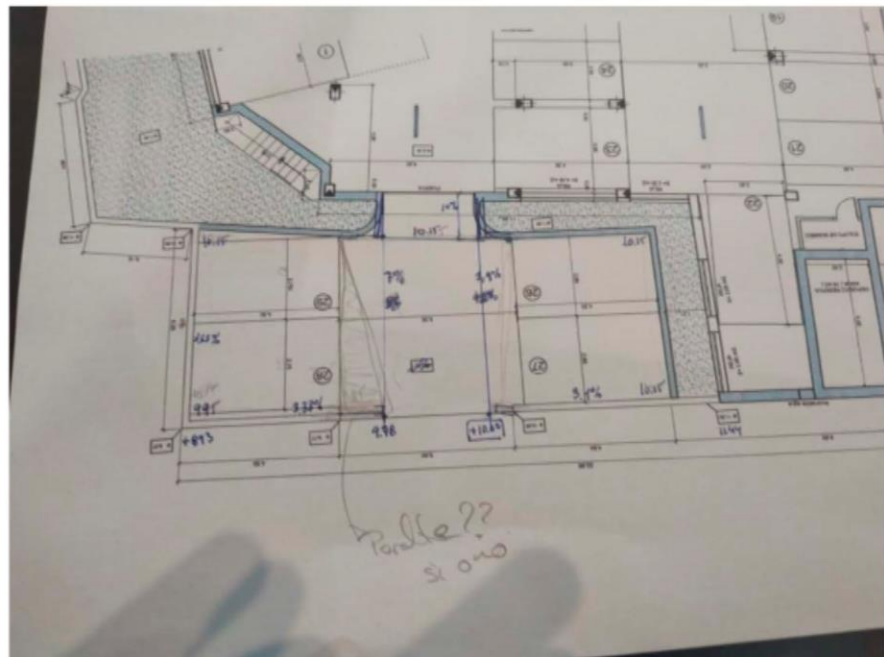


Se realitza replanteig de frontals de xilestone a les cuines.  
Pedro Pons, enginyer de telecomunicacions, ens indica que en el parking s'ha de sectoritzar incendis RF120.





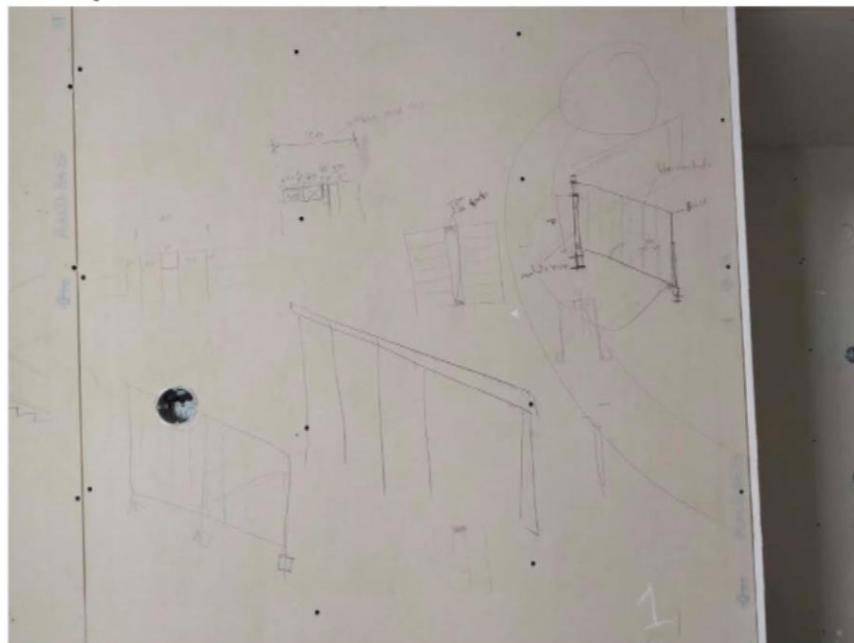
Se col·locarà canal per protegir tubs i se sellarà una vegada passades les instal·lacions.  
 Se deixarà les guies passades des del RITI.  
 Se demanarà pressupost per connectar a la nostre arqueta exterior de telecomunicacions.  
 Se demana a Telefonica. Així el client ho tindrà més fàcil  
 Replanteig de cotes parking exterior



Croquis damunt el pladur de la barana de l'escala.







Solució a pluvial al parking per deixar pasa al tub de la CGP al comptador

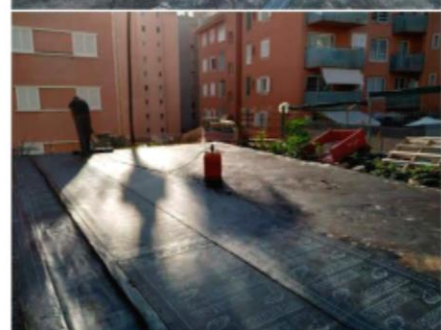


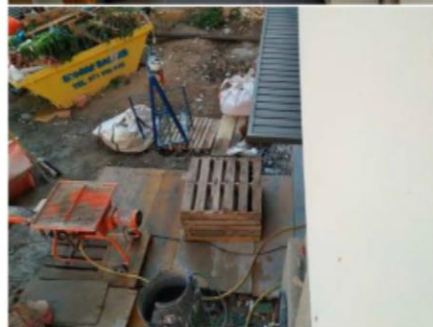
Fotografies visita:



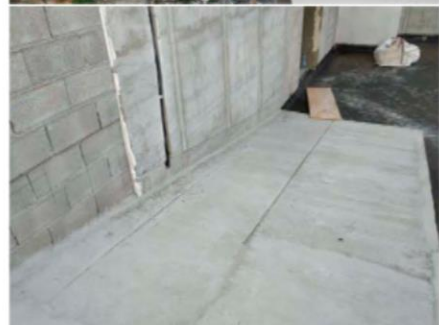
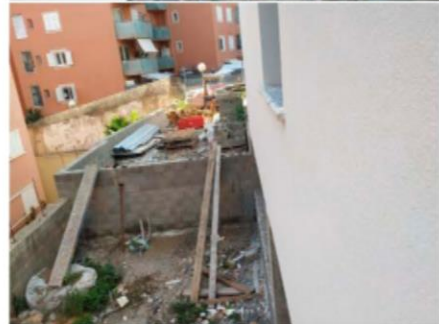


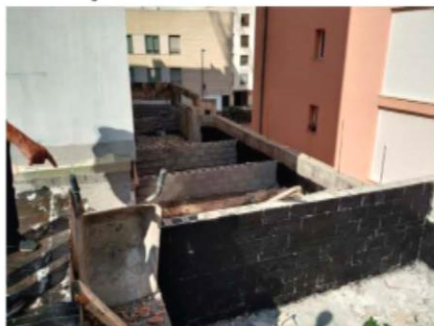














ACTA 23

[ACTES\pdf\ACTA 23 SC3.pdf](#)



**ACTA 23-2018**  
**Palma 5 d'octubre de 2018**

**EDIFICI DE VIVENDES I APARCAMENTS**  
**SITUACIÓ: Carrer Son Catlaret 3 i carrer Pedrera 6, Palma**

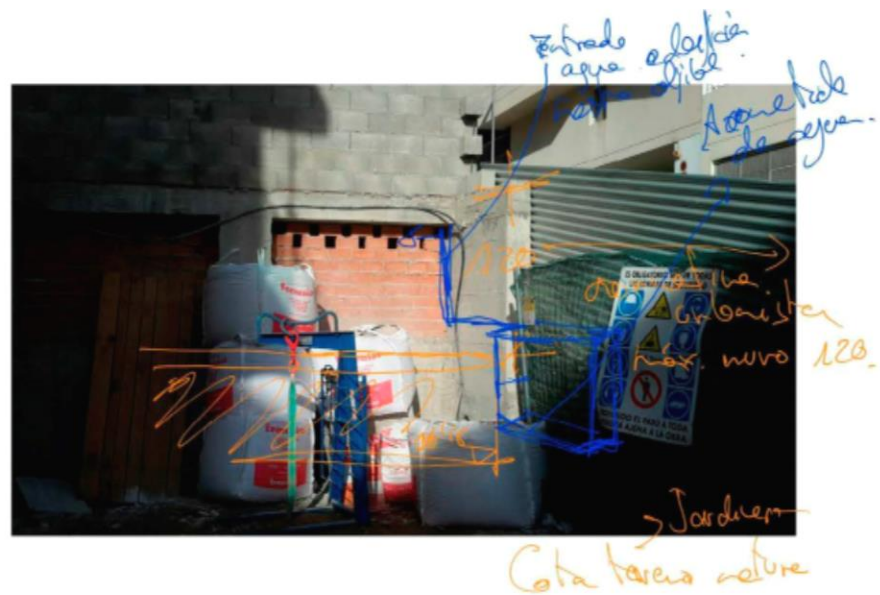
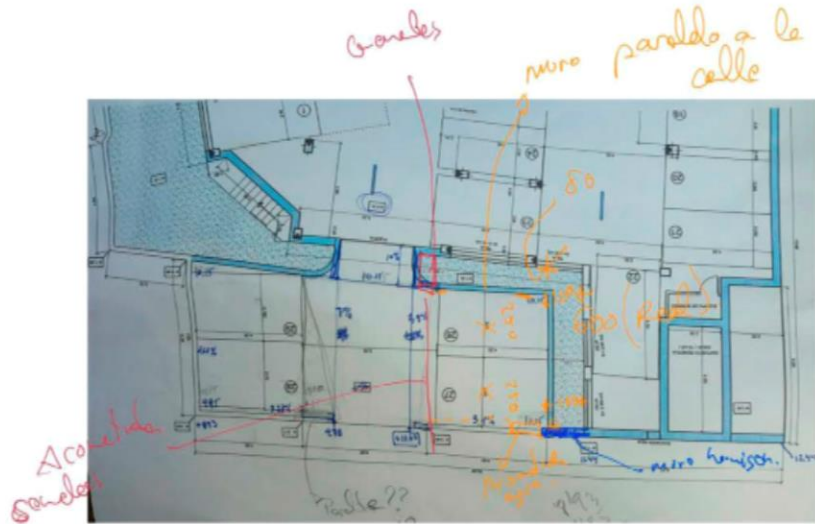
**ASSISTEIXEN:**

- Propietat: en representació de F [REDACTED]
- Director d'obra: [REDACTED]
- Director d'execució material: Jeroni Llaneras Banús
- Contractista Principal: P [REDACTED]
  - Tècnic Contractista: S [REDACTED]
  - Encarregat contractista: Jo [REDACTED]
  - FONTANERIA: C [REDACTED]
    - [REDACTED]
  - ELECTRICITAT: [REDACTED]
    - [REDACTED]
  - GRUA, M [REDACTED]
    - [REDACTED]
  - FERRER. [REDACTED]
    - [REDACTED]
- Coordinador de Seguretat i salut: Jeroni Llaneras Banús
- Recurs preventiu constructor: [REDACTED]

**TEMES TRACTATS:**

- German, de la grua, ve per concretar desmuntatge d'aquesta. Se desmuntarà la grua a final d'octubre i principis de novembre.
- Les plataformes i la grua per desmuntar se col·locarà al carrer Pedrera, Gruas Pol tramitarà l'ocupació de via pública i data exacta.
- S'està realitzant cimentació dels murs exteriors de la zona del parking exterior.
- Se sol·licita pressupost per una valla de 350cm per el parking exterior, s'augmenta de projecte de 300cm a 350cm per facilitar entrada.
- Se defineix entrada aigua de la boca de incendi fins al parking. S'adjunta croquis:





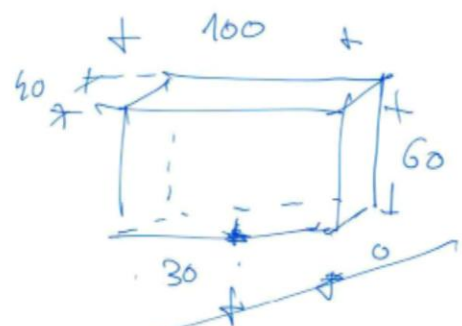
- Mides de l'escomesa d'aigua exterior.
- S'ha de sol·licitar a CASA PUJADAS (Fontaneria) si se col·loca barrera exterior, se pot col·locar on tenim previst la columna seca?





Aconetida  
aigua exterior

medides internes



Cl Perdrens

→ Si se abea barana exterior,  
les sandes contraincendies poden  
estar allí? → Pujades.

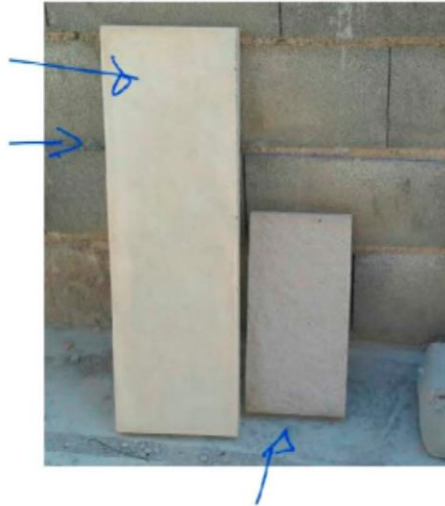
- ESCOMESA ELÈCTRICA: Electrica Ferrer SA, ens indica que haurem de sectoritzar. Per realitzar un caixó de pladur s'haurien de desmuntar tots els creuaments, se proposa vaina metàl·lica, a Electrica Ferrer, ells ho consultaran.
- S'han de sellar buids en Planta soterrani, amb guix.
- TELECOS: Se realitzarà síquia de telecomunicacions i connexió a arqueta de telefònica (Pedro Pons, estam esperant persona de contacte)
- PLUVIALS I FECALS. Després de comprovar que l'arqueta exterior no és sífonia. S'afegeix arqueta sífonia.

Després de comprovar que l'arqueta  
exterior no és sífonia

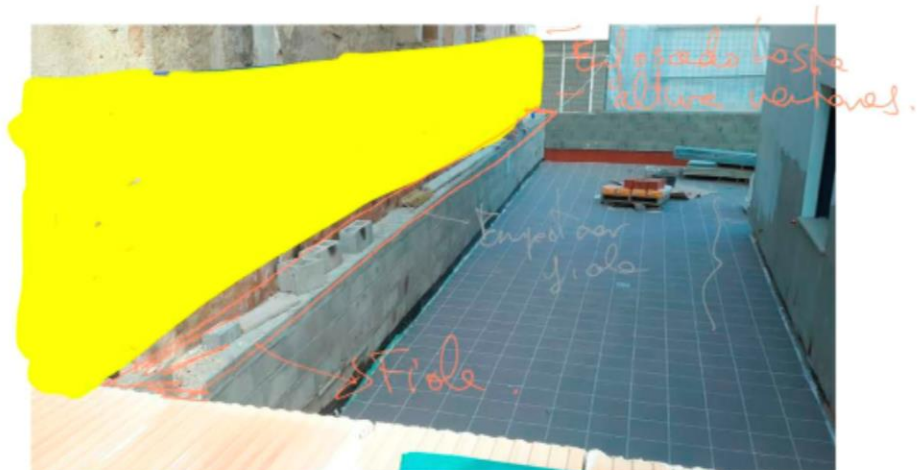




- Per coronar els murs exteriors se col·locarà fioles de formigó prefabricat. S'ha elegit mostra de PALERM. S'igualarà el color amb l'SPLIT i s'afegirà aditiu impermeabilitzant en la fabricació.



- Croquis zona pati interior-mitgera veí.



- Sa planteja a mitgera del veí, utilitzar un tabic pluvial enloc de reparar mitgera.

Fotografies visita:





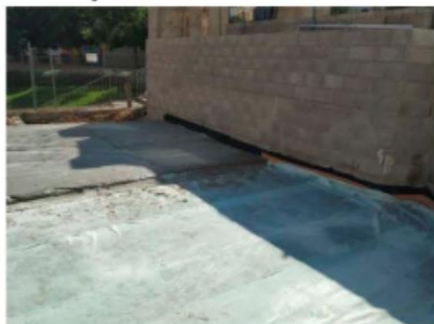




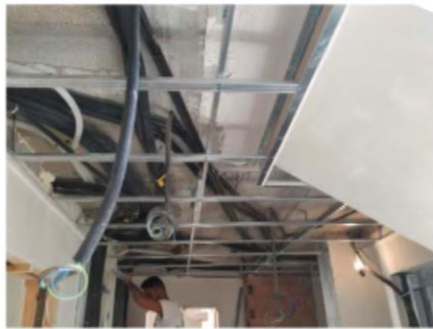




LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS



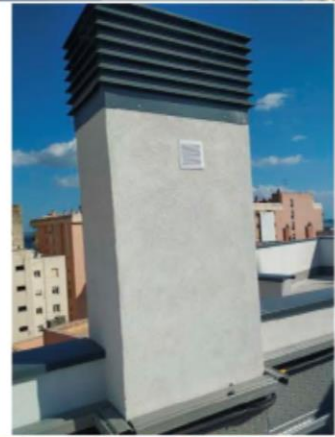
LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS







LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS



LLS OFICINA TÉCNICA  
LLANERAS

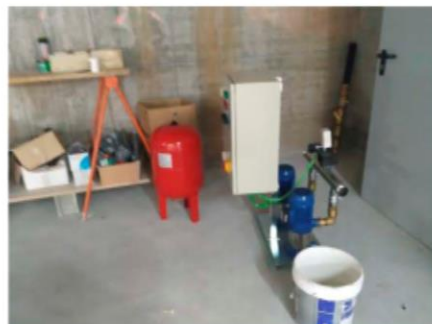




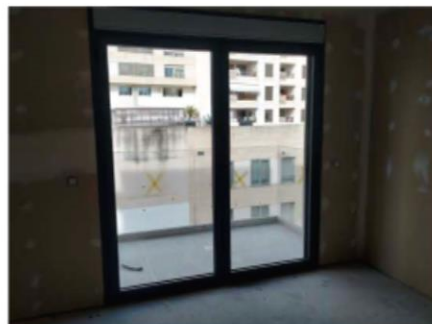
ILS OFICINA TÉCNICA  
LLANERAS



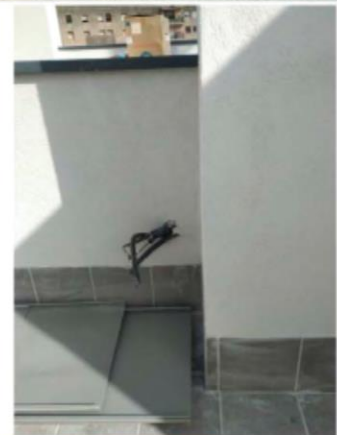
LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS



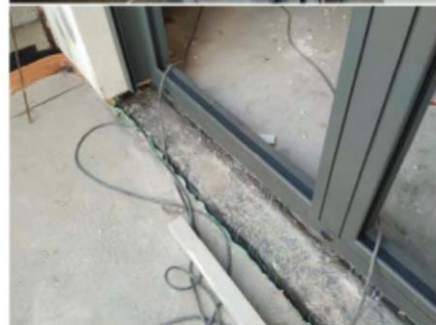








LLS OFICINA TÉCNICA  
LLANERAS









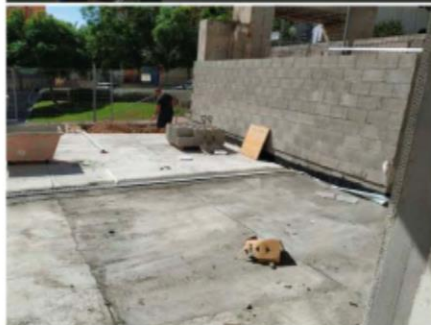


LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS











LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS







ACTA 24

[ACTES\pdf\ACTA 24 SC3.pdf](#)



**ACTA 24-2018**  
**Palma 11 d'octubre de 2018**

**EDIFICI DE VIVENDES I APARCAMENTS**  
**SITUACIÓ: Carrer Son Catlaret 3 i carrer Pedrera 6, Palma**

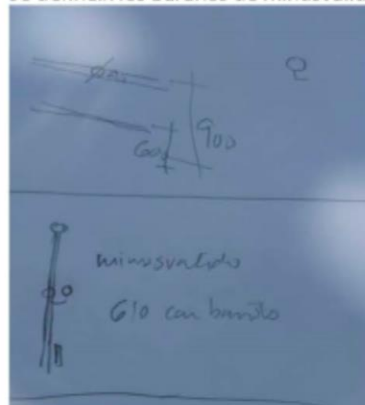
**ASSISTEIXEN:**

- Propietat: en representació de [REDACTED]
- Director d'obra: [REDACTED]
- Director d'execució material: Jeroni Llaneras Banús
- Contractista Principal: [REDACTED]
  - Tècnic Contractista: [REDACTED]
  - Encarregat contractista: J. [REDACTED]
  - FONTANERIA: [REDACTED]
  - ELECTRICITAT: [REDACTED]
  - TABIQUERIA: [REDACTED]
    - [REDACTED]
    - [REDACTED]
- Coordinador de Seguretat i salut: Jeroni Llaneras Banús
- Recurs preventiu constructor: [REDACTED]

**TEMES TRACTATS:**

S'està realitzant la instal·lació del parkiet, s'ordena que un con col·locat s'ha de protegir. Se comprova la fondària necessari de la columna seca (36 cm), ja que hi ha de cabre (les gemelas)

Se defineix les baranes de minusvàlids. Se fa croquis.

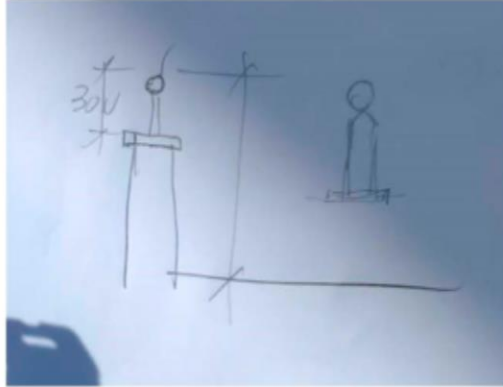


S'ha acabat els treballs de compactació del replè dels patis, se prepara per fer solera. Per més seguretat s'ordena anclar soler als murs de contenció.

S'han iniciat els treballs de col·locació del xilestone.

Se defineixen passamans de escala entrada exterior





Se detecta un problema en els suports de la caldera d'aerotermita. No pareix suficient resistent la paret. Se comprovarà.

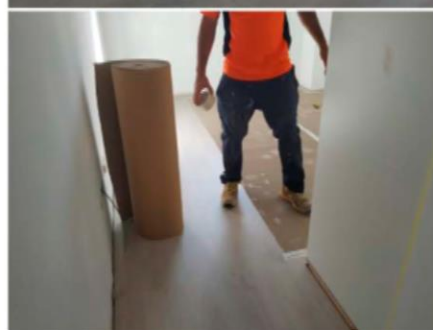


#### SEGURETAT I SALUT

- Les mesures de seguretat a seguir son les pròpies de la fase d'acabats.
- Se recorda l'ús obligatori dels EPIS
- L'obra se troba en un correcte estat d'ordre i neteja.

Fotografies visita:

















LLS OFICINA TÉCNICA  
LLANERAS









ACTA 25

[ACTES\pdf\ACTA 25 SC3.pdf](#)





**ACTA 25-2018**  
**Palma 18 d'octubre de 2018**

**EDIFICI DE VIVENDES I APARCAMENTS**  
**SITUACIÓ: Carrer Son Catlaret 3 i carrer Pedrera 6, Palma**

**ASSISTEIXEN:**

- Propietat: en representació de [REDACTED]
- Director d'obra [REDACTED]
- Director d'execució material: Jeroni Llaneras Banús
- Contractista Principal: [REDACTED]
  - Tècnic Contractista: [REDACTED]
  - Encarregat contractista: [REDACTED]
  - FONTANERIA [REDACTED]
  - ELECTRICITAT: [REDACTED]
  - FUSTERIA. [REDACTED]
    - [REDACTED]
- Coordinador de Seguretat i salut: Jeroni Llaneras Banús
- Recurs preventiu constructor: J [REDACTED]

**TEMES TRACTATS:**

- S'han iniciat els treballs de fusteria.
- S'han col·locat els imbornals lineals del pati, coberta del parking.
- No hi pot haver més de 53 cm de desnivell fora barana als patis, se realitzarà una pendent per resoldre aquest tema.
- Se realitza soleres de formigó amb pendent a zones on s'instal·larà gespa artificial.
- S'ordena sellar tots els buids de planta soterrani, collarins a tubs pendents i forats.
- Se desmuntarà plaques de cartró guix de totes les galeries per comprovar execució, i perquè no soporta el pes de les calderes, un cop estàn plenes.
- Se realitza replanteig de mur Split per exteriors a zona del parking exterior.





- Sistema de ventilació de les carpinteria de fusta:



Se revisen buids de sostre per manteniment de claus i neteja de filtres de l'aparell de climatització.

**Fotografies visita:**



LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS





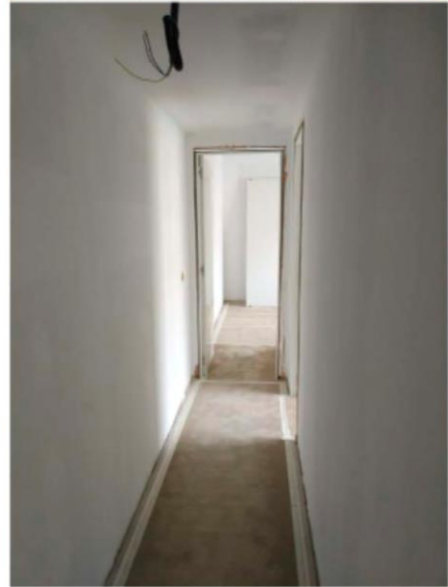


















ACTA 26

[ACTES\pdf\ACTA 26 SC3.pdf](#)



**ACTA 26-2018**  
**Palma 26 d'octubre 2018**

**EDIFICI DE VIVENDES I APARCAMENTS**  
**SITUACIÓ: Carrer Son Catlaret 3 i carrer Pedrera 6, Palma**

**ASSISTEIXEN:**

- Propietat: en representació de [REDACTED]
- Director d'obra: [REDACTED]
- Director d'execució material: Jeroni Llaneras Banús
- Contractista Principal: [REDACTED]
  - Tècnic Contractista: [REDACTED]
  - Encarregat contractista: J. [REDACTED]
  - FONTANERIA: [REDACTED]
  - [REDACTED]
  - ELECTRICITAT: [REDACTED]
  - TABIQUERIA: [REDACTED]
    - [REDACTED] t
    - Claudio. Encarregat
- Coordinador de Seguretat i salut: Jeroni Llaneras Banús
- Recurs preventiu constructor: [REDACTED]

**TEMES TRACTATS:**

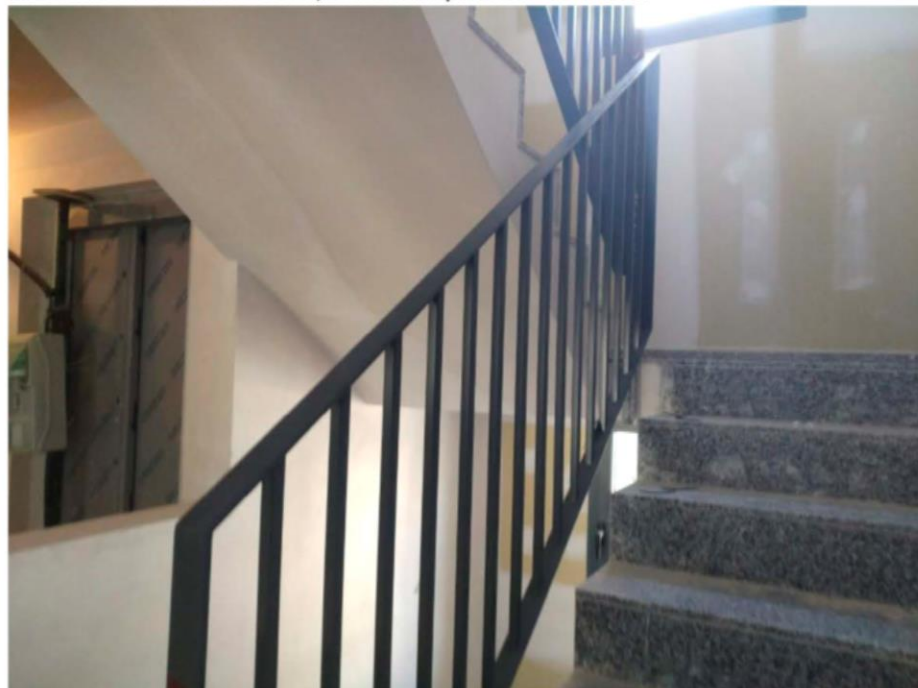
- Se detecta un **problema greu** als **murs de les galeries** que han de suportar les calderes. Encara que s'hi hagin col·locats reforços de fusta, s'han espenyat completament els perfils muntants, encarregats de donar estabilitat al mur, per el pas del sanejament, corresponent a la rentadora i el buidat de la caldera.
- S'ordena refer tot el mur i tot els passos de instal·lacions de tots els murs que suporten les calderes. Aquesta reparació passa a ser prioritari absolutament.
- S'han iniciat l'execució de mur Split a zona parking exterior.
- Se revisa "in situ" pendent de la zona d'entrada, amb la modificació de l'acera se reduirà .





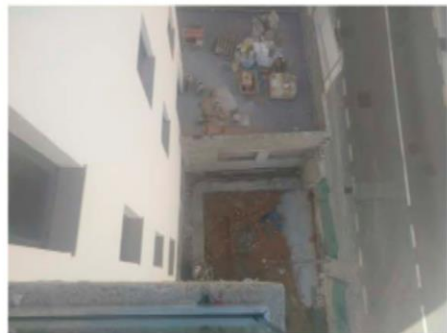
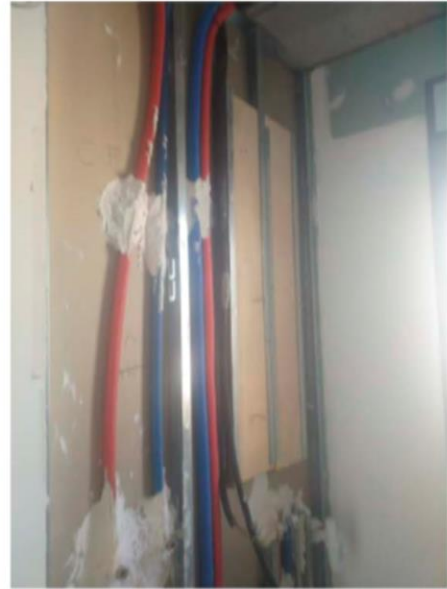
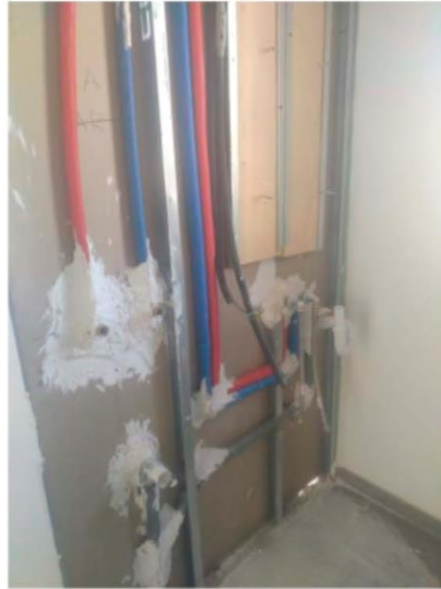


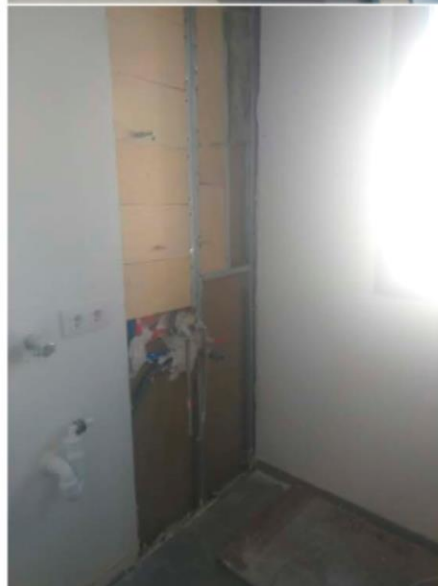
La barana d'escala està acabada, falta definir primer tram diferent.

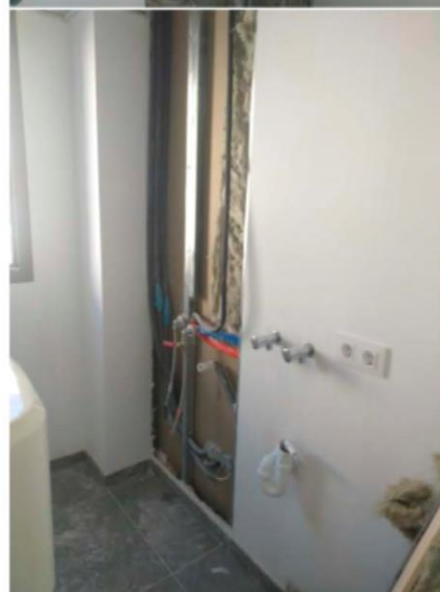


Fotografies visita:

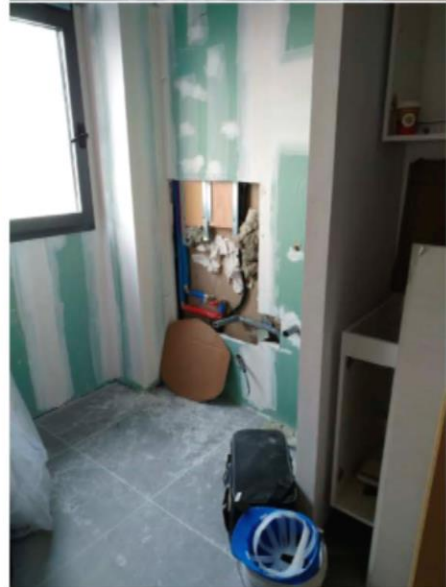
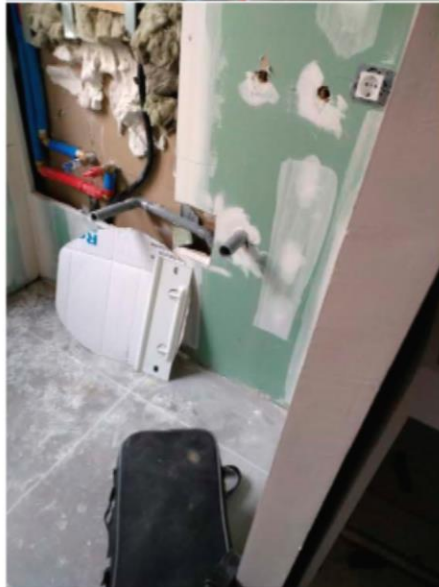
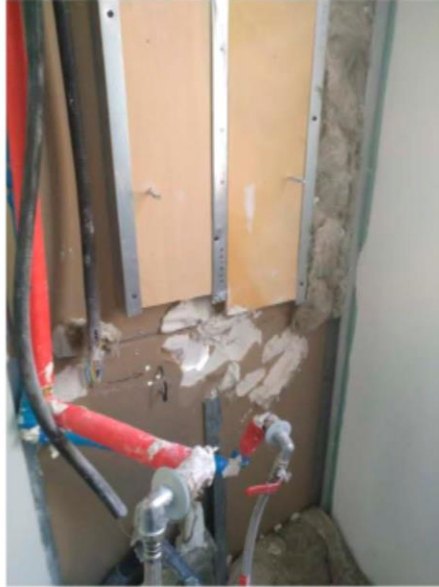




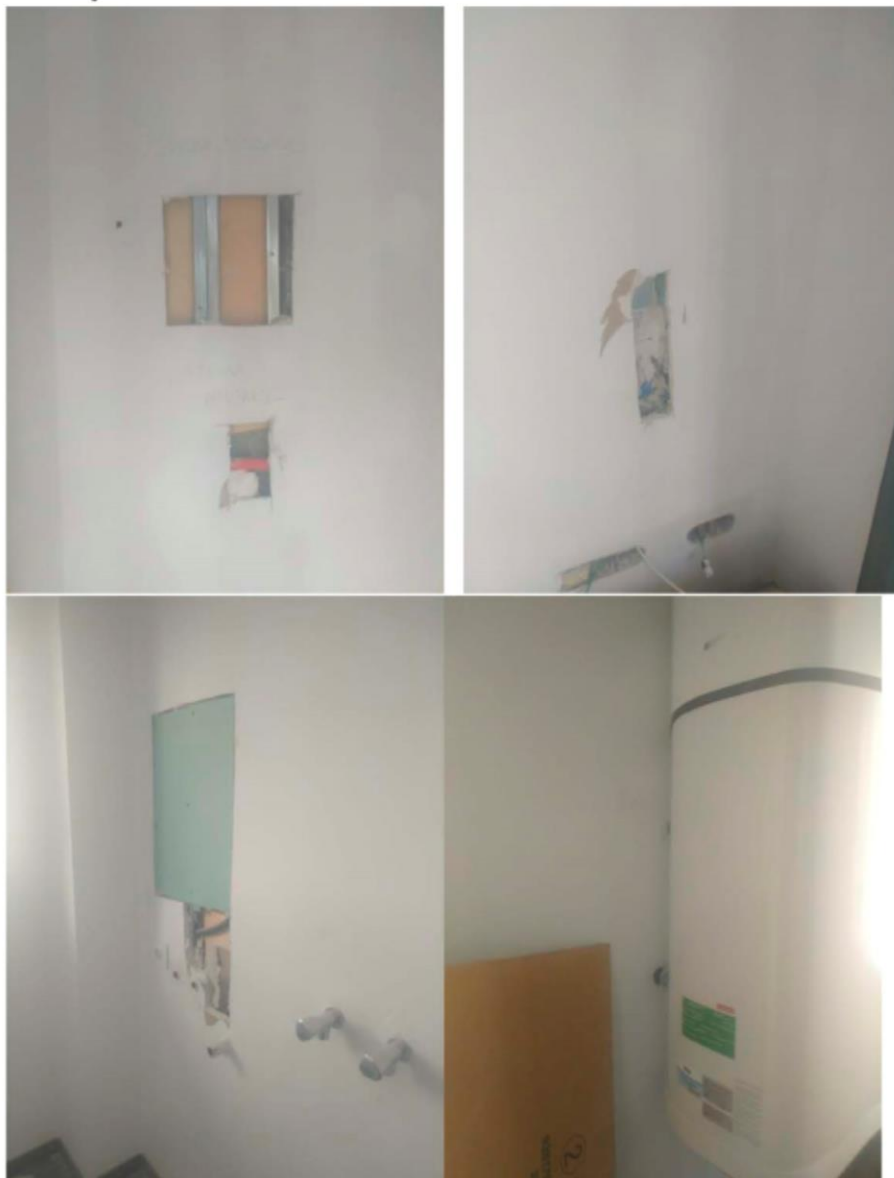








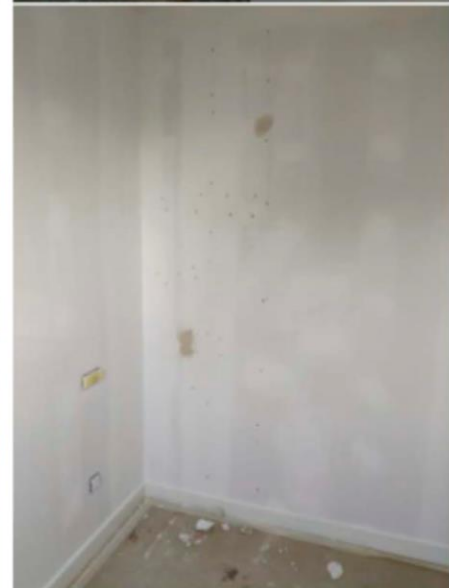






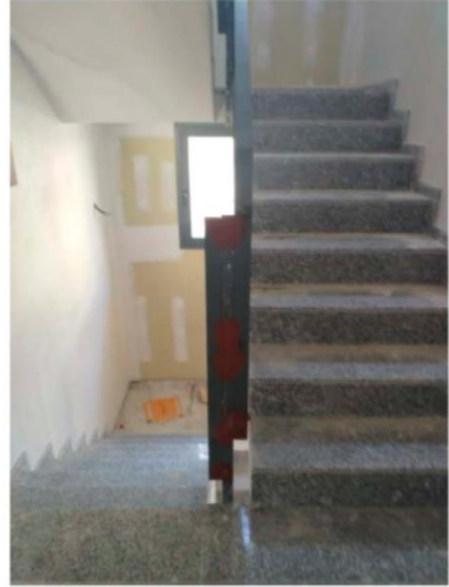






LLS OFICINA TÉCNICA  
LLANERAS







ACTA 27

[ACTES\pdf\ACTA 27 SC3.pdf](#)



**ACTA 27-2018**  
**Palma 2 de novembre de 2018**

**EDIFICI DE VIVENDES I APARCAMENTS**  
**SITUACIÓ: Carrer Son Catlaret 3 i carrer Pedrera 6, Palma**

**ASSISTEIXEN:**

- Propietat: en representació de [REDACTED]
- Director d'obra: [REDACTED]
- Director d'execució material: Jeroni Llaneras Banús
- Contractista Principal: [REDACTED]
  - Tècnic Contractista: [REDACTED]
  - Encarregat contractista: [REDACTED]
  - FONTANERIA: [REDACTED]  
[REDACTED]
  - ELECTRICITA: [REDACTED]  
[REDACTED]
- Coordinador de Seguretat i salut: Jeroni Llaneras Banús
- Recurs preventiu constructor: J [REDACTED]

**TEMES TRACTATS:**

- S'han reforçat tots els murs de les galeries, i s'ha refet instal·lació de sanejament.





- Els suports de fabrica de la caldera, vinkle i pareix que pateix amb el pes. Se sol·licita al fabricant si és correcte. Adjunto foto.



- Se revisent instal·lacions elèctriques i les instal·lacions de sanejament.

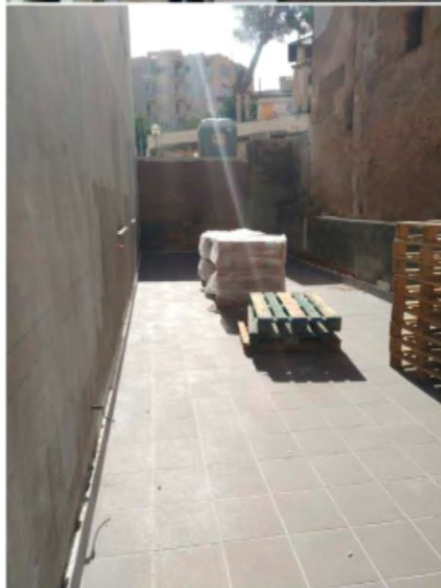
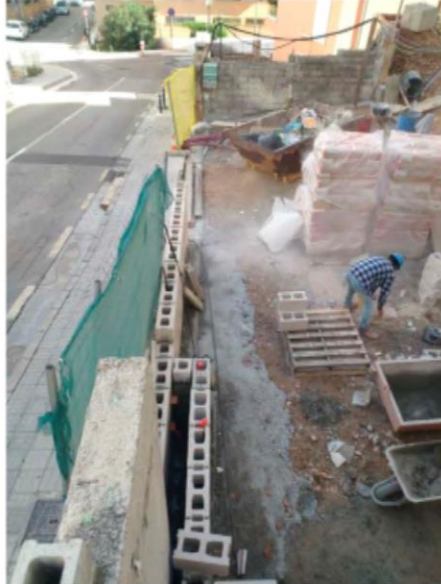
**Fotografies visita:**

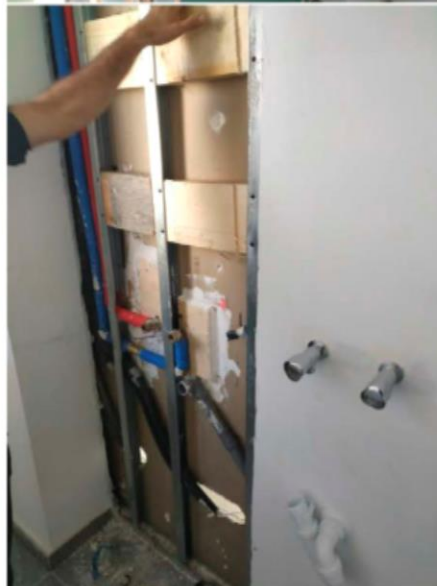




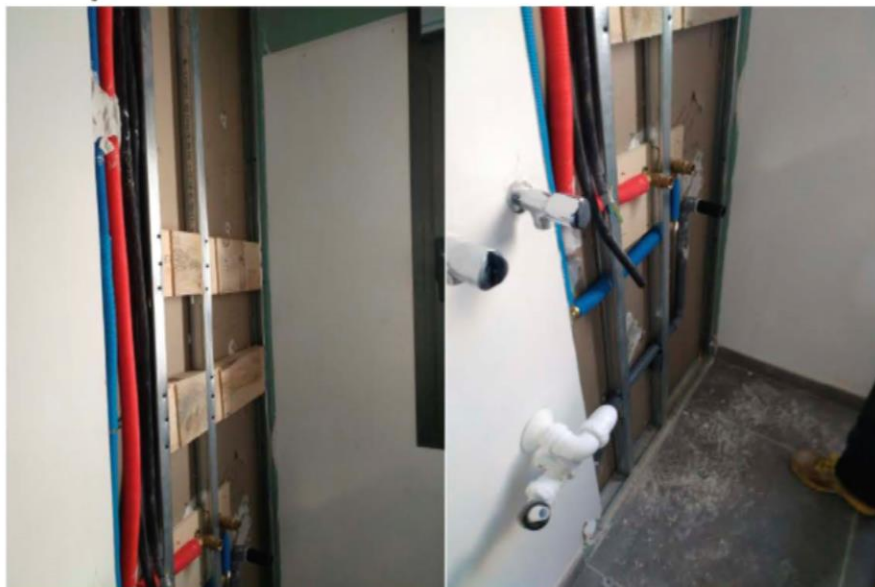


LLS OFICINA TÉCNICA  
LLANERAS





LLS OFICINA TÉCNICA  
LLANERAS



ACTA 28

[ACTES\pdf\ACTA 28 SC3.pdf](#)



**ACTA 28-2018**

Palma 9 de novembre de 2018

**EDIFICI DE VIVENDES I APARCAMENTS****SITUACIÓ:** Carrer Son Catlaret 3 i carrer Pedrera 6, Palma**ASSISTEIXEN:**

- Propietat: en representació de [REDACTED]
- Director d'obra: [REDACTED]
- Director d'execució material: Jeroni Llaneras Banús
- Contractista Principal: [REDACTED]
  - Tècnic Contractista: [REDACTED]
  - Encarregat contractista: J [REDACTED]
  - FONTANERIA: [REDACTED]
  - ELECTRICITAT: [REDACTED]
  - FERRER: [REDACTED]
    - [REDACTED]
- Coordinador de Seguretat i salut: Jeroni Llaneras Banús
- Recurs preventiu constructor: [REDACTED]

**TEMES TRACTATS:**

- Treballs, a la vora del arc de Son Catlaret. Aquest és un arc protegit, i s'ordena no fer cap treball que afecti l'arc.
- L'arqueòloga de l'ajuntament, na Magdalena Riera, ens indica que si s'ha de reparar res o hem de fer cap actuació al voltant, no és preocupant ja que en breu se rehabilitarà. Però la direcció facultativa decideix no fer cap actuació ja que és un arc protegit.
- S'han iniciat els treballs de col·locació de lames, de galvanitzat a les Finestres del garatge.
- Per l'exterior, també se realitzar un forro al pilar de ferro galvanitzat.
- S'ha desmuntat la grua. S'ordena tapar el buit, tal i com indica projecte.
- S'ha instal·lat el "xilestone" a les cuines.
- S'han instal·lat les màquines exteriors de climatització a la Terrassa comunitària. Els àtics tindran la seva màquina a la seva pròpia Terrassa.





- S'ha iniciat els treballs de preparació de la zona de la CGP, per poder entrar al cable de corrent.



- Respecte el problema d'abocaments de fecals que ens vé del veí, s'ha estudiat el problema que existeix: la casa del veí no té connectat una part del sanejament al carrer, sinó que va a un forat negre, antic. Aquest forat ens filtre cap al nostre edifici. Li explica'm el problema que tenim al promotor i al veí. S'estudien diferents vies per solucionar el problema:
  - Instal·lar fossa sèptica estanca.
  - Desviar instal·lacions de sanejament a pb existent (per el carrer Pedrera) i instal·lar motor per la rentadora per impulsar sanejament.
  - Contractar nou clavegueram per carrer Son Catlaret i connectar aquesta part de sanejament.
- Se proposa col·locar taco de goma darrera les calderes, per millorar pes. Però encare no tenim resposta del fabricant, quedarem a l'espera de resposta.



- S'ordena canviar reixes de ventilació caldera aerotèrmia, així com estan col·locades tiraran l'aire cap a la vivenda i l'estètica tampoc ens agrada.





- Els escalons exteriors de terrasses, se realzarà metàl·lics. Amb mènsules agafades al mur de contenció, sempre agafat a l'edifici. Se defineix amb el ferrer.

**Fotografies visita:**



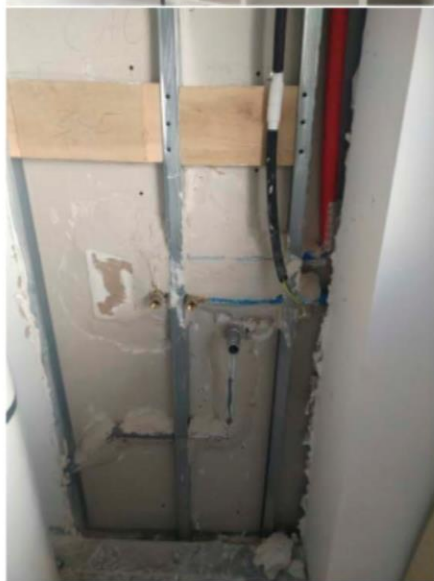
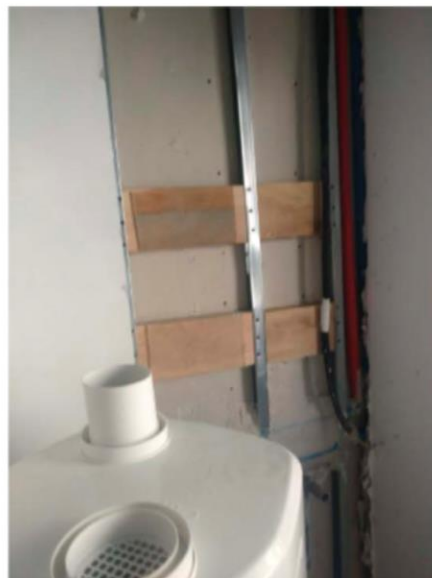




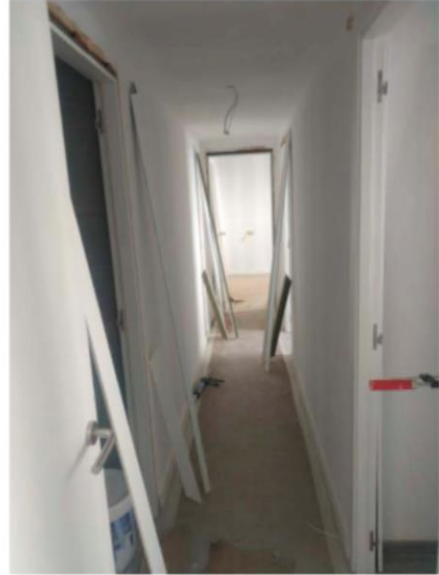


ILS OFICINA TÉCNICA  
LLANERAS





LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS





LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS



LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS



LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS











LLS OFICINA TÉCNICA  
LLANERAS



ACTA 29

[ACTES\pdf\ACTA 29 SC3.pdf](#)



**ACTA 29-2018**  
**Palma 16 de novembre de 2018**

**EDIFICI DE VIVENDES I APARCAMENTS**  
**SITUACIÓ: Carrer Son Catlaret 3 i carrer Pedrera 6, Palma**

**ASSISTEIXEN:**

- Propietat: en representació de [REDACTED]
- Director d'obra: [REDACTED]
- Director d'execució material: Jeroni Llaneras Banús
- Contractista Principal: [REDACTED]
  - Rep Contractista: [REDACTED]
  - Encarregat contractista: J. [REDACTED]
  - FONTANERIA: [REDACTED]
  - [REDACTED]
  - ELECTRICITAT: [REDACTED]
  - [REDACTED]
- Coordinador de Seguretat i salut: Jeroni Llaneras Banús
- Recurs preventiu constructor: [REDACTED]

**TEMES TRACTATS:**

- S'està pavimentant zones comuns exteriors d'entrada, amb peces prefabricades de Paviment Lloseta.
- Se comencen a rematar les façanes de PB, dels patis de SATE. Estaven pendents de la impermeabilització.
- S'ordena realitzar replanteig de places d'aparcament del soterrani.
- S'ha acabat d'executar armari per la CGP. Se demana quan tindrem el cablejat a l'instal·lador.

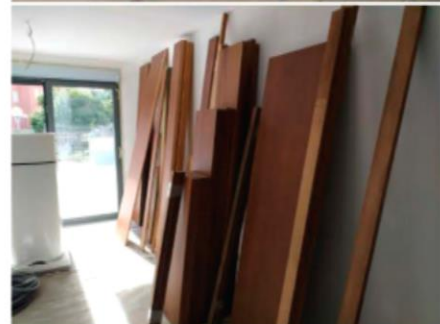
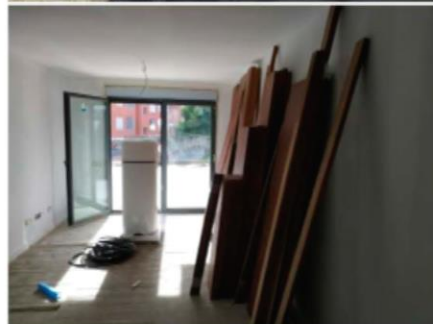






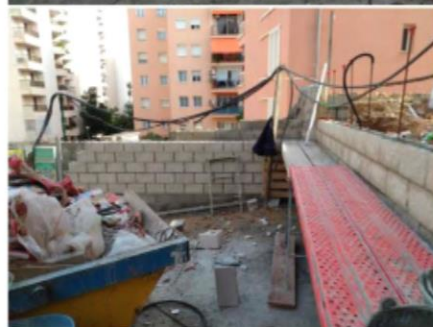
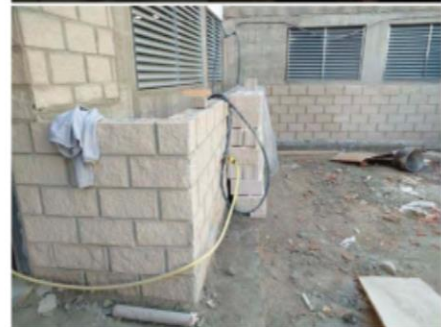
- S'ordena rematar de guix interiors d'armaris RITI.
- Les baranes de vidres ja estan totes col·locades.

Fotografies visita:



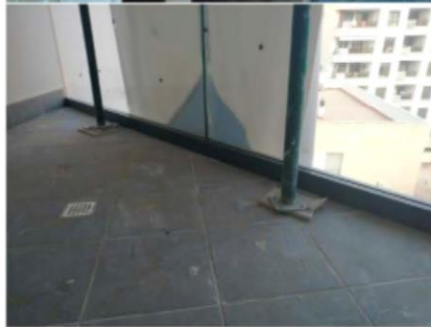
LLS OFICINA TÉCNICA  
LLANERAS







LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS





LLS OFICINA TÉCNICA  
LLANERAS



LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS



ACTA 30

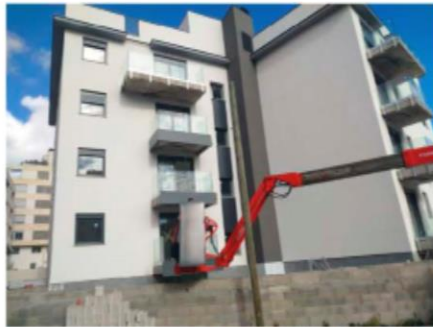
[ACTES\pdf\ACTA 30 SC3.pdf](#)







Fotografies visita:





ACTA 31

[ACTES\pdf\ACTA 31 SC3.pdf](#)



**ACTA 31-2018**  
**Palma 30 de novembre de 2018**

**EDIFICI DE VIVENDES I APARCAMENTS**  
**SITUACIÓ: Carrer Son Catlaret 3 i carrer Pedrera 6, Palma**

**ASSISTEIXEN:**

- Propietat: en representació de [REDACTED]
- Director d'obra: [REDACTED]
- Director d'execució material: Jeroni Llaneras Banús
- Contractista Principal: [REDACTED]
  - Tècnic Contractista: [REDACTED]
  - Encarregat contractista: [REDACTED]
  - FONTANERIA: [REDACTED]
  - ELECTRICITAT: [REDACTED]
- Coordinador de Seguretat i salut: Jeroni Llaneras Banús
- Recurs preventiu constructor: [REDACTED]

**TEMES TRACTATS:**

- Se defineix color de patis exteriors.



- S'ha realitzat replanteig dels aparcaments, s'aprova l'aplicació de pintura de color taronje.
- S'aprova l'acabat de xapa "troquelada" per els tancaments del solar.

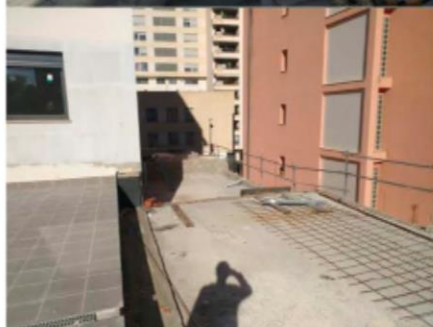
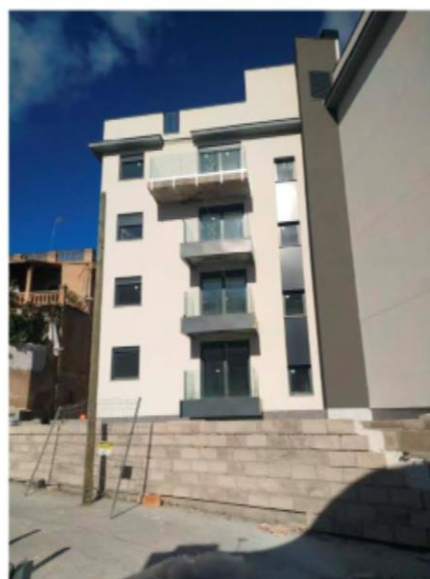






- S'estan acabant els tancaments de bloc SPLIT exteriors.

**Fotografies visita:**







ACTA 32

[ACTES\pdf\ACTA 32 SC3.pdf](#)





**ACTA 32-2018**  
**Palma 20 de desembre de 2018**

**EDIFICI DE VIVENDES I APARCAMENTS**  
**SITUACIÓ: Carrer Son Catlaret 3 i carrer Pedrera 6, Palma**

**ASSISTEIXEN:**

- Propietat: en representació de [REDACTED]
- Director d'obra [REDACTED]
- Director d'execució material: Jeroni Llaneras Banús
- Contractista Principal: [REDACTED]
  - Rep Contractista: [REDACTED]
  - Encarregat contractista [REDACTED]
- Coordinador de Seguretat i salut: Jeroni Llaneras Banús
- Recurs preventiu constructor: [REDACTED]

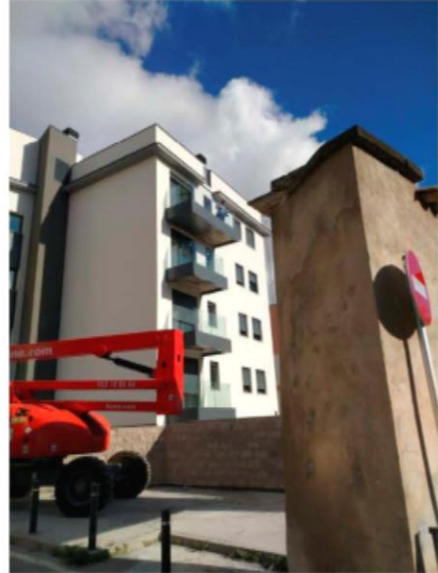
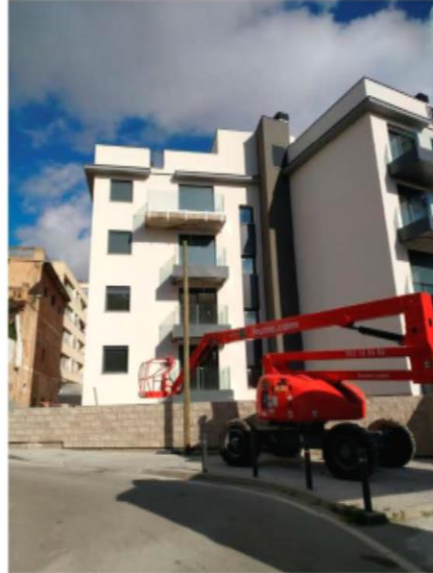
**TEMES TRACTATS:**

- L'edifici se troba quasi acabat, se comença a preparar la documentació del final d'obra.
- Se defineixen els colors dels ferros a pintar.
- Queda pendent l'execució de la solera les parking exterior. Se realitzà en formigó estampat amb motlle tipus adoquí.

**Fotografies visita:**



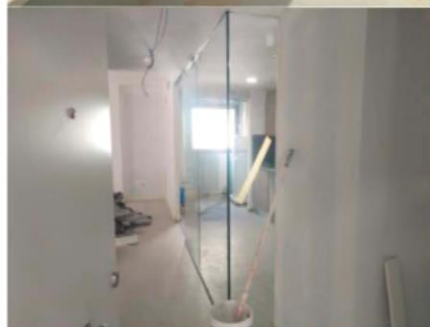
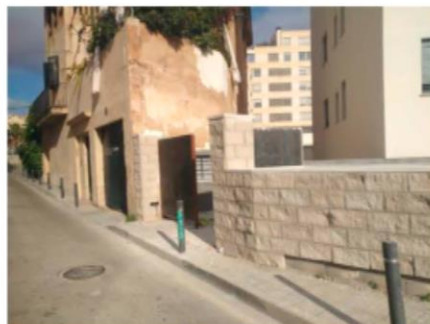
LLS OFICINA TÉCNICA  
LLANERAS



LLS OFICINA TÉCNICA  
LLANERAS



LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS









ACTA 33

[ACTES\pdf\ACTA 33 SC3.pdf](#)



**ACTA 33-2019**

**EDIFICI DE VIVENDES I APARCAMENTS**

**SITUACIÓ:** Carrer Son Catlaret 3 i carrer Pedrera 6, Palma

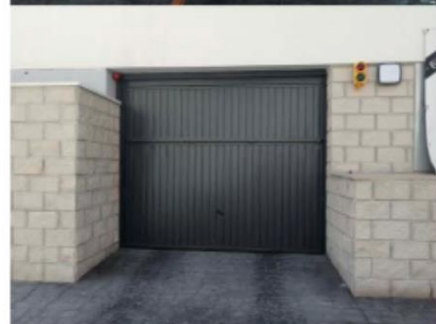
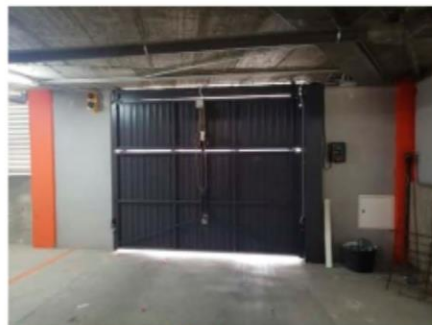
**ASSISTEIXEN:**

- Propietat: en representació de [REDACTED]
- Director d'obra: [REDACTED]
- Director d'execució material: Jeroni Llaneras Banús
- Contractista Principal: [REDACTED]
  - Rep Contractista: [REDACTED]
  - Encarregat contractista: [REDACTED]
- Coordinador de Seguretat i salut: Jeroni Llaneras Banús
- Recurs preventiu constructor: J [REDACTED]

**TEMES TRACTATS:**

- A dia 2 de gener de 2018 se va realitzar certifiicat final d'obra.

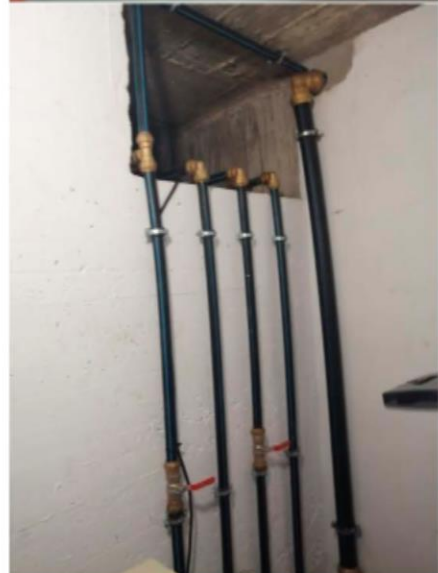
**Fotografies edifici acabat:**







LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS



LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS



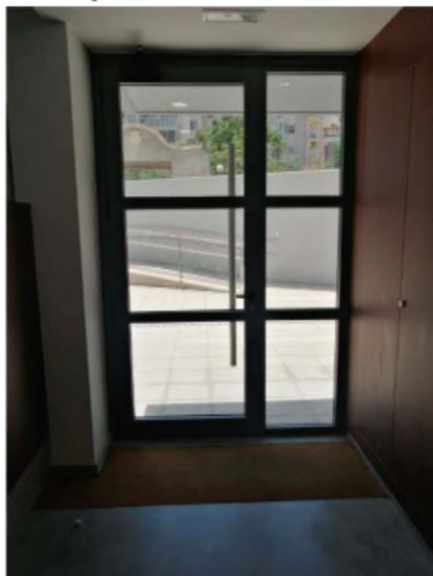
LLS OFICINA TÉCNICA  
LLANERAS







LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS



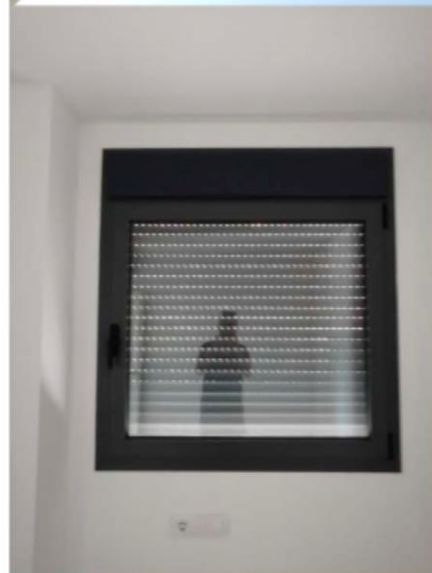
LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS



LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS





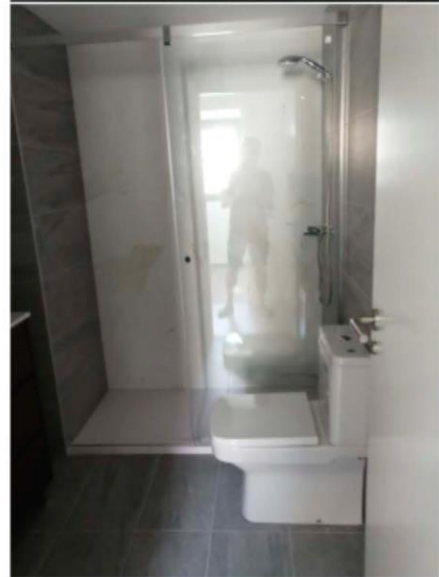


LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS



LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS

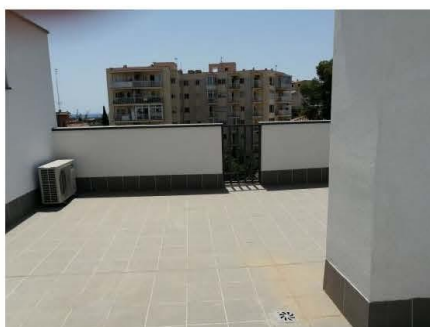










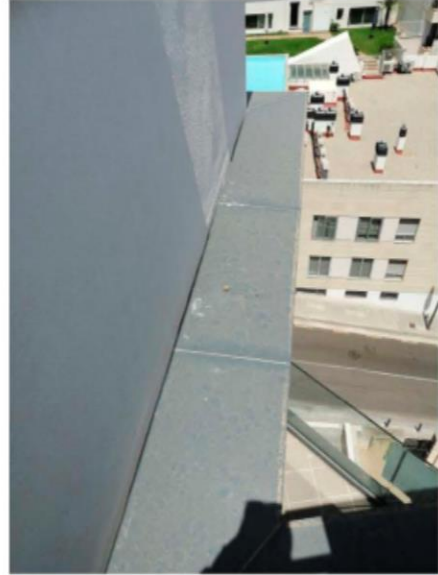


LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS

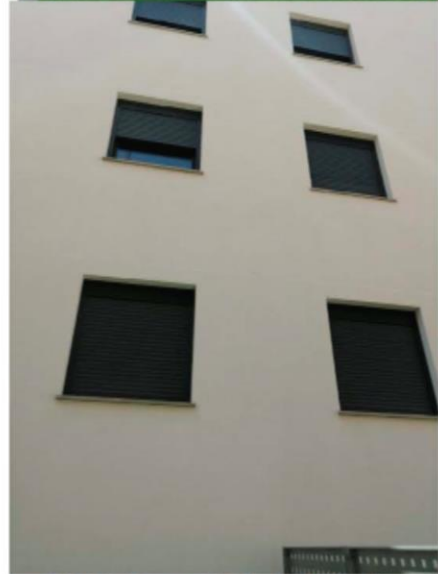




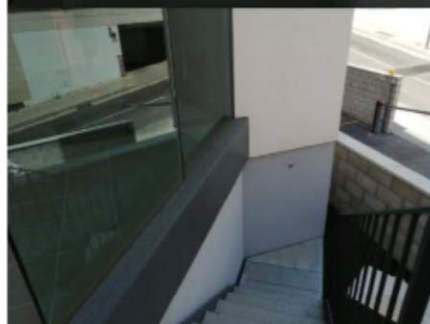
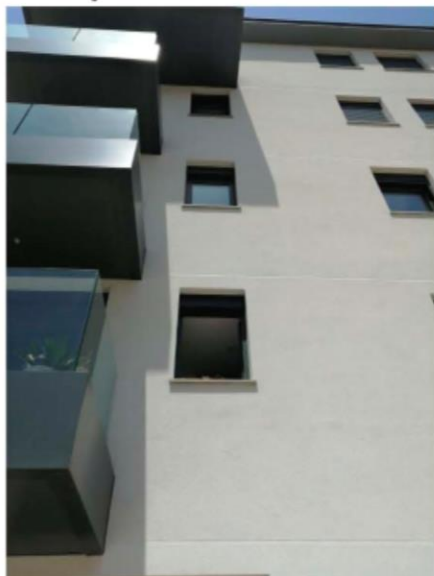
LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS





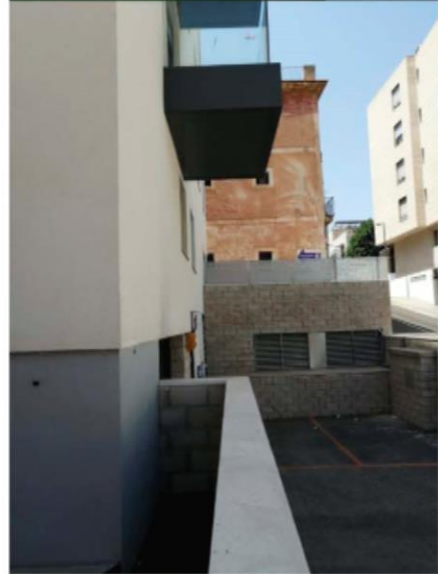


LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS

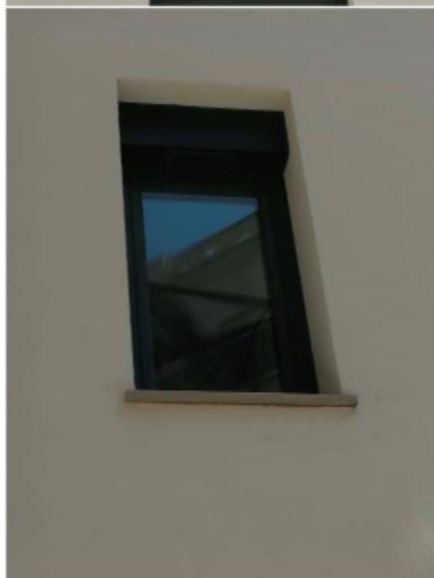




LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS

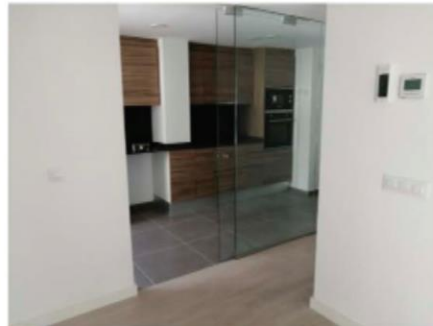


LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS



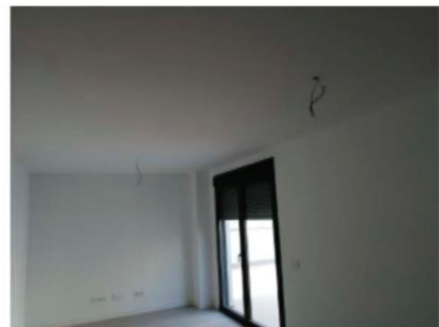
LLS OFICINA TÉCNICA  
LLANERAS

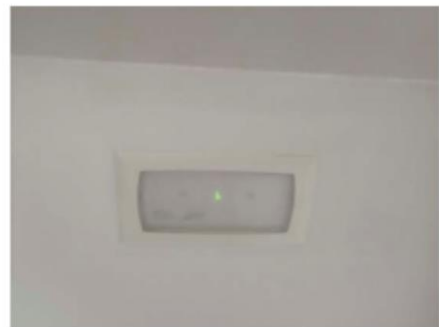


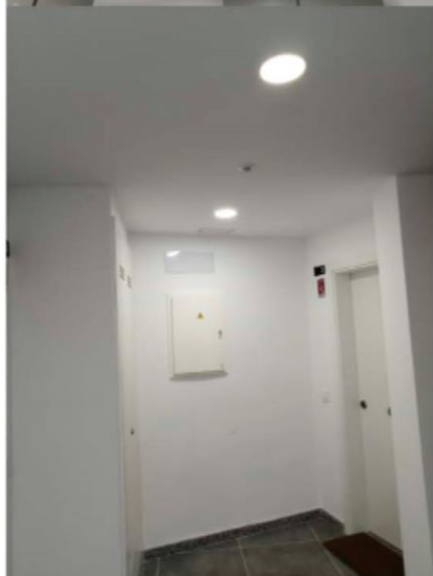
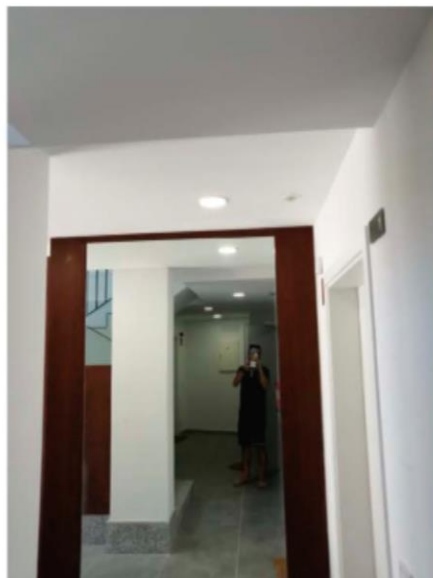


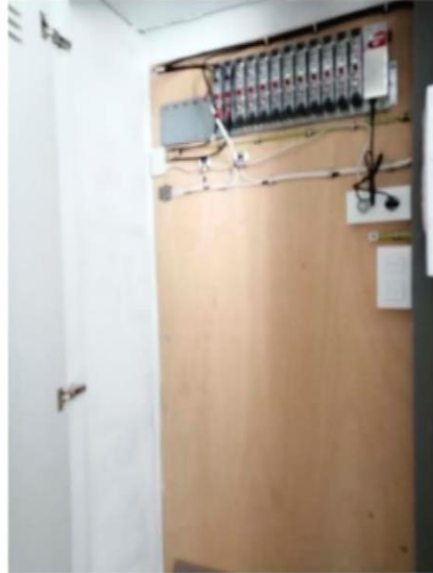


LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS

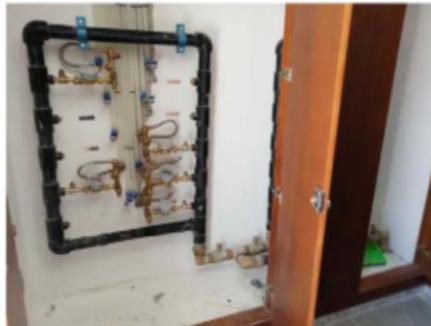








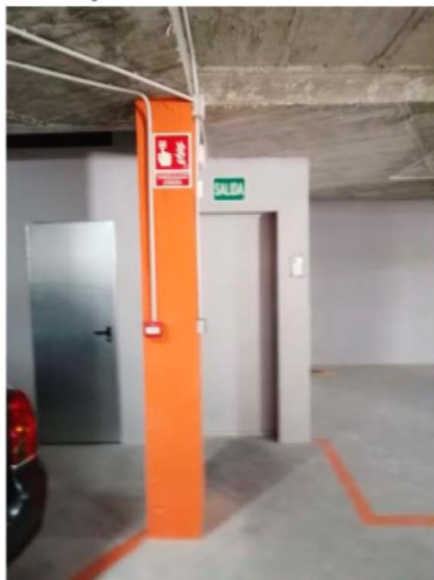




LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS



LLS OFICINA TÉCNICA LLANERAS









## ARC DE SON CATLARET I LA NOSTRE OBRA

### Medis de comunicació de la nostre obra

Durant el transcurs de l'obra, vàrem tenir vàries visites de la policia, com posteriorment de medis de comunicació que ens varen venir a visitar: fotògrafs, càmeres,...., degut a la proximitat de l'Arc de Son Catlaret i la preocupació de fer-lo mal bé. Per això, crec que és important fer aquest petit capítol.

Aquest fou un dels motius per el qual no actuarem a l'arc, tot i pensar que era contraproduent, ja que unes arrels estaven fent mal bé el mur i podien arribar a afectar l'arc, el qual ja té aprovada la seva restauració.

Adjunto un enllaç d'un programa de IB3 on se parlava de la preocupació dels veïnats a que féssim mal bé l'arc.

Programa a IB3 TV, Illes i Pobles. Cap 251.

Per visualitzar, apreti a l'enllaç: [SC3\Arc de Son Catlaret\Illes i Pobles cap 251 07-06-2018.mp4](#)

Whatsapp Associació veïns, El Terreno



## HISTÒRIA ARC DE SON CATLARET

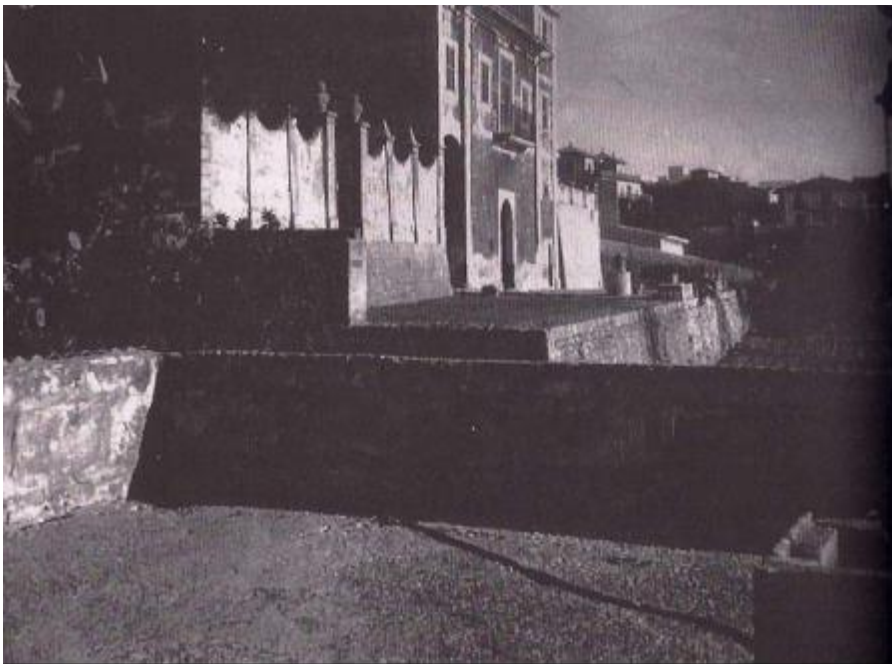
### Introducció

Com he explicat, aquest arc ens ha duit qualque mal de cap a l'obra, des de la direcció facultativa de l'obra ens varem posar en contacte amb l'arqueòloga de l'ajuntament de Palma, que és una de les autores d'on s'ha extret aquesta documentació històrica de l'arc i que forma part de del projecte de restauració d'aquesta arc, per tal de saber com havíem d'actuar a la vora de l'arc.

Aquí comença un resum del que és l'Arc de Son Catlaret a Palma.

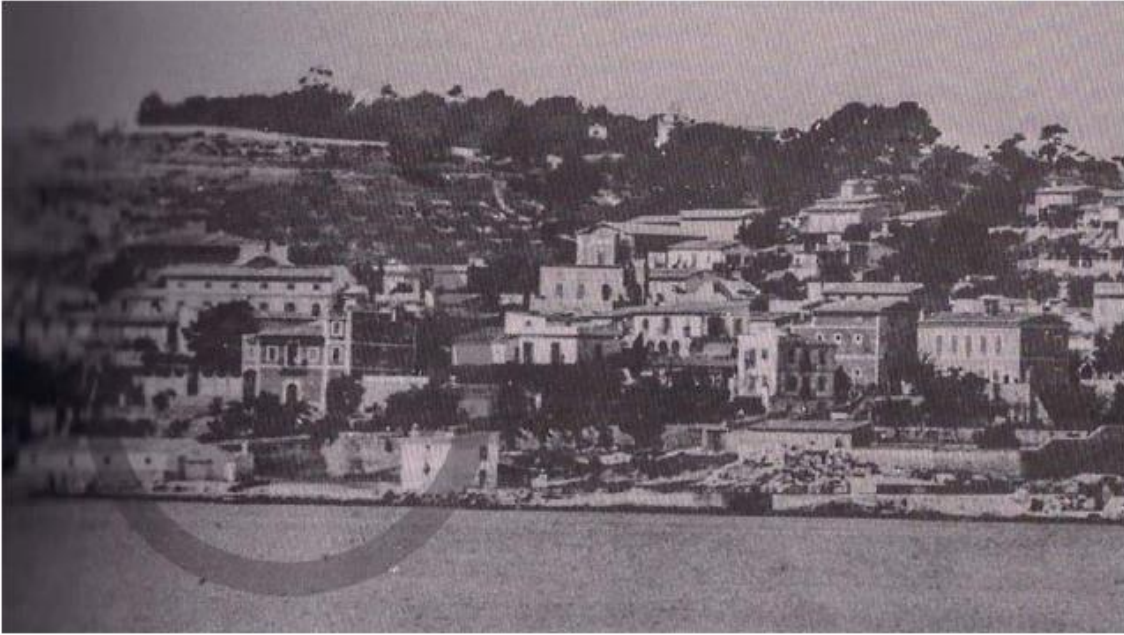
### Estudi històric de l'arc de Son Catlaret

La primera casa de la qual es té evidència, i objecte d'aquest estudi, data de 1777 i pertanyia al naturalista i artista Cristobal Vilella Amengual (1742-1803), impulsor de la decoració basada en petxines marines, i molt proper a la família reial espanyola, la qual li va facilitar el permís per construir una casa i un jardí que la emboliqués. Vilella va col·laborar amb el Reial Gabinet d'Història Natural, enviant nombrosos dibuixos i exemplars dissecats d'aus, peixos, plantes i més curiositats del Mallorca tal com detalla Isabel Azcárate. Precisament va ser l'activitat taxidèrmica que portaria a terme tota la seva vida la que explicaria l'elecció d'un lloc solitari, allunyat de la Ciutat, com era el terreny, per situar el seu taller.



*Vista de Son Catlaret a finals del S XIX*

Després, aquest solar va passar a la família Dezcallar i es va cridar com el coneixem avui dia. amb els anys, l'antiga casa es va enderrocar i es va construir l'Hotel Britania en la dècada dels 60. Durant la dècada dels anys 90 es van edificar uns blocs d'habitatges.



*Vista des del mar de la situació privilegiada de Son Catlaret*



*Nova construcció cap a la dècada de 1940 dins el solar de Son Catlaret*



*Hotel Britania en la dècada de 1960.*



*Situació del Portal de Son Catlaret a la fi del S XX.*

#### El Portal

Es tracta d'un portal de llinda, coronat per un element curvilini rematat per una línia de imposta o cavalló de pedra. Al centre del portal o timpà es troba un blasó amb armes reals, fent de rematada del portal.

En el llibre Cases i Jardins de Mallorca d'Arthur Byne i Mildred Stapley, podem observar l'estat més o menys original del portal i que difereix amb l'aspecte que presenta aquest a l'actualitat. En primer lloc, es poden observar alguns elements que han desaparegut, com per exemple, la porta de fusta de l'entrada, les cases que envoltaven i estaven adossades al portal, i l'element decoratiu de pedra que coronava la teulada, així com un "escopidor" a la zona inferior de la



porta d'entrada. També, es troba modificada el recobriment del portal, antigament sembla ser un morter de calç, d'aspecte blanc, i en l'actualitat és un morter de ciment mallorquí, totalment gris.



*Portal d'entrada a l'immoble. Arthur Byne i Mildred Stapley*

L'escut heràldic de la casa reial borbònica resa "juny 1777" a la part inferior, i es pot apreciar el collaret de l'Ordre del Toisó, que pertany al rei Carles III d'Espanya. Segons el cronista de la ciutat, Bartomeu Bestard, enmig de l'escut es troben les tres flors de lis, i s'intueixen els lleons i els castells de l'escut, així com la Granada.

Quant modificacions, no consta informació d'intervencions en l'àmbit de la conservació-restauració oficials.



*Estat actual de l'escut (esq.) i esquema de l'heràldica de l'escut iconogràfiques i heràldiques*

## Documentació Final d'obra.

Se tracta d'adjuntar com a exemple, els documents final d'obra. Son els documents tramitats telemàticament, per el Col·legi oficial d'aparelladors i arquitectes tècnics de Mallorca, i que ens marquen el final d'un treball, la direcció d'execució material.

Adjunto certificat de control de qualitat, document que va acompanyat de molta de documentació, del control de tots els materials.

Fotografies de façana i la llicència d'ocupació, aquest darrer document és el més important per el promotor, ja que amb ell ja se pot anar a tramitar les cèdules d'habitabilitat i per tant ja pot iniciar les ventes.

Comentar, que aquest no fou el nostre cas, ja que les ventes se varen haver de retrassar degut al retràs de la connexió del cablejat de l'energia elèctrica, aquesta el motiu de la demora de l'inici de les ventes.

Certificat final d'obra dels tècnics:

**CERTIFICADO FINAL DE OBRAS Y HABITABILIDAD/CERTIFICAT FINAL D'OBRA I HABITABILITAT**  
 (Este certificado carece de validez sin los visados respectivos/ Aquest certificat careix de valor sense els visats respectius)

<b>Tipo de obra / Tipus obra:</b>	EDIFICIO DE VIVIENDAS Y APARCAMIENTO
<b>Situación/Situació</b>	C/ SON CATLARET 3
<b>Municipio/Municipi:</b>	PALMA
<b>Licencia de obras: Licència d'obres:</b>	CN 2017/03045
<b>Promotor/Propietario: Promotor/Propietari:</b>	[REDACTED]
<b>Constructor/Constructor:</b>	[REDACTED]
<b>Proyectista/s (1): Projectista/es</b>	[REDACTED]
<b>Titulación/Titulació:</b>	Arquitecte
<b>Director/es de obra (1): Director/s d'obra:</b>	[REDACTED]
<b>Titulación/Titulació:</b>	Arquitecte
<b>Director/es ejecución de obra (1): Director/s ejecució d'obra:</b>	JERONI LLANERAS BANÚS
<b>Titulación/Titulació:</b>	Arquitecte Tècnic

**VIVIENDAS/LOCALES/EDIFICIOS RESIDENCIALES NO VIVIENDAS/ HABITATGES/LOCALS/EDIFICIS RESIDENCIALS NO HABITATGES**

SITUACIÓN (Escalera, Piso, Puerta, etc)/ SITUACIÓ (Escala, Pis, Porta, etc)	USO/ ÚS (2)	NÚMERO MÁXIMO PLAZAS/ MÀXIM NÚMERO PLACES (3)	SITUACIÓN (Escalera, Piso, Puerta, etc)/ SITUACIÓ (Escala, Pis, Porta, etc)	USO/ ÚS (2)	NÚMERO MÁXIMO PLAZAS/ MÀXIM NÚMERO PLACES (3)	SITUACIÓN (Escalera, Piso, Puerta, etc)/ SITUACIÓ (Escala, Pis, Porta, etc)	USO/ ÚS (2)	NÚMERO MÁXIMO PLAZAS/ MÀXIM NÚMERO PLACES (3)	SITUACIÓN (Escalera, Piso, Puerta, etc)/ SITUACIÓ (Escala, Pis, Porta, etc)	USO/ ÚS (2)	NÚMERO MÁXIMO PLAZAS/ MÀXIM NÚMERO PLACES (3)
PB-1A	VIV	4									
PB-2A	VIV	3									
PB-3A	VIV	4									
P1-1A	VIV	3									
P1-2A	VIV	3									
P1-3A	VIV	3									
P1-4A	VIV	3									
P2-1A	VIV	3									
P2-2A	VIV	3									
P2-3A	VIV	3									
P2-4A	VIV	3									
P3-1A	VIV	3									
P3-2A	VIV	3									
P3-3A	VIV	3									
P3-4A	VIV	3									
P4-1A	VIV	3									
P4-2A	VIV	3									
P4-3A	VIV	3									
P4-4A	VIV	3									
SOT	LOC										

(1) Citar todos los Técnicos que hayan intervenido / Esmentar tots els Tècnics que hagin intervingut.  
 (2) Vivienda / Local o Edificio Residencial no Viviendas. / Habitatge / Local o Edifici Residencial no Habitatges.  
 (3) Señalarlo en Viviendas, Edificios Residenciales no viviendas y en los casos que sea posible / Assenyalar-lo en Habitatges, Edificis Residencials no Habitatges en els casos on els quals sigui possible.  
 Tachense las casillas que no se utilicen / Es taxin les Caselles que no s'utilitzin.





**EL/S DIRECTOR/S DE LA EJECUCION DE LA OBRA – EL/ELS DIRECTOR/S DE LA EXECUCIÓ D'OBRA:**

Sr./Sra.:	Jeroni Llaneras Banús	Nº /Núm:	
Sr./Sra.:		Nº /Núm:	
Sr./Sra.:		Nº /Núm:	
Del Colegio de Del Col·legi de	APAREJADORES, ARQUITECTOS TÉCNICOS E INGENIEROS DE EDIFICACION DE MALLORCA		

**CERTIFICA/N / CERTIFICA/QUEN**

1º Que la ejecución material de la obra reseñada ha sido realizada bajo mi/nuestra dirección habiendo controlado cuantitativamente y cualitativamente la construcción y la calidad de lo edificado de acuerdo con el Proyecto, la documentación técnica que lo desarrolla, la normativa de obligado cumplimiento y las normas de la buena construcción.

1er Que l'execució material de l'obra ressenyada ha estat realitzada sota la meva/nostra direcció havent controlat quantitativament i qualitativament la construcció i la qualitat de l'edificat d'acord amb el Projecte, la documentació tècnica que ho desenvolupa, la normativa d'obligat compliment i les normes de la bona construcció.

2º Que el/los edificios construido/s tiene/n el nivel de habitabilidad objetiva exigido por el Decreto 145/1997 de 21/11/97 por el que se regulan las condiciones de dimensionamiento, higiene y de instalaciones para diseño y habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad, modificado por el Decreto 20/2007 de 23/03/07, y demás disposiciones concordantes

2on Que el/els edificis construït/s té/nen el nivell d'habitabilitat objectiva exigida per el Decret 145/1997 pel qual es regulen les condicions de dimensionament, higiene i d'instal·lacions per a disseny i habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat, modificat pel decret 20/2007 de 23/03/07, i altres disposicions concordants

3º Que de conformidad con el Decreto 59/1994 de 13/05/94, por el que se regula el control de calidad en la edificación, han sido realizados

3er Que de conformitat amb el Decret 59/1994 de 13/05/94, pel qual es regula el control de qualitat en l'edificació, han estat realitzats

los ensayos, análisis y pruebas por el laboratorio: Instituto de Gestión Técnica de Calidad s.l.u.

els assajos, anàlisis i proves pel laboratori: Institut de Gestió Tècnica de Qualitat s.l.u.

Acreditado en Hormigón y sus componentes Según el programa de control redactado por  
Acreditat a Segons el programa de control redactat per

El técnico JERONI LLANERAS BANÚS

**EL/LOS DIRECTOR/ES DE OBRA - EL/ELS DIRECTOR/S D'OBRA:**

Sr./Sra.:		Nº /Núm:	
Sr./Sra.:		Nº /Núm:	
Sr./Sra.:		Nº /Núm:	
Del Colegio de Del Col·legi de	arquitectos de las Islas Baleares		Demarcación: Mallorca Demarcació:

**CERTIFICA/N / CERTIFICA/QUEN**

5º Que la construcción reseñada ha sido terminada el día 2 de Enero de 2019

5a Que la construcció ressenyada ha estat acabada el dia 2 de Enero de 2019  
bajo mi/nuestra dirección de conformidad con el proyecto objeto de licencia y la documentación técnica que lo complementa hallándose dispuesta para su adecuada utilización con arreglo a las instrucciones de uso y mantenimiento.

sota el meu/nostra direcció de conformitat amb el projecte objecte de llicència i la documentació tècnica que ho complementa trobant-se disposta per a la seva adequada utilització conformement a les instruccions d'ús i manteniment.

6º El contenido del precedente extremo 2º

6a El contingut del precedent extrem 2on

7º Que:

7a Que:

Y, para que conste y a los efectos oportunos, se firma este certificado en:

I, perquè consti i als efectes oportuns, es signa aquest certificat a:

Palma el 2 de Enero de 2019



El/los Director/es de la Ejecución Material de la Obra  
E/El/ls Director/s de la Execució Material de l'Obra

Visado Colegial/Visat Col·legial

Jeroni Llaneras Banús  
Aparejador i Arquitecte Tècnic  
núm. col. 1.183  
C.O.A.T.M.C.A.



**Documentación adjunta / Documentació Adjunta:**

- Relación de modificaciones en la obra compatibles con las condiciones de la licencia (CTE Anejo II.3.3.a)  
Relació de modificacions en l'obra compatibles amb les condicions de la llicència (CTE Annex II.3.3.a)
- Relación de controles realizados y sus resultados (CTE Anejo II.3.3.b)  
Relació de controls realitzats i els seus resultats (CTE Annex II.3.3.b)

CERTIFICAT COMPLIMENT PROGRAMA CONTROL QUALITAT:

<b>CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO DEL PROGRAMA DE CONTROL DE CALIDAD: Relación de los controles de obra y resultados (anexo al certificado final de obra)</b>	Nº de visado
--	--------------

<b>Nombre y apellidos del Director/es de Ejecución Material</b>	<b>Colegiado</b>
Jeroni Llaneras Banús	PM1183

**OBRAS CONSISTENTES EN:**  
EDIFICIO DE VIVIENDAS Y APARCAMIENTO

**Emplazamiento:**  
Calle Son Caltaret 3 y Calle Pedrera 6 Palma

**CERTIFICO/AMOS:**

1. Que se ha elaborado el programa de los controles de calidad preceptivos y necesarios para una correcta ejecución de la obra, enumerados y definidos en el proyecto de ejecución.
2. Que de acuerdo con el mencionado programa, se han realizado los ensayos, los análisis y las pruebas previstos; se han asentado en el programa sus datos e igualmente se han asentado las contraseñas de los productos sujetos a normalización y homologación obligatoria, su fecha límite de vigencia y los certificados de origen de los materiales.

Proceso constructivo	Controles de recepción (1)			Control de ejecución (2)	Control de obra acabada (3)	Resultados Correcto (S/N) (*)
	a) Documentación suministros	b) Distintivos calidad	c) Ensayos			
Movimiento de tierras	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Cimientos y estructuras						
Madera	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Hormigón	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	S
Acero	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	S
Fábrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Prefabricadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Cubiertas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Cerramientos exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Cerramientos interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Impermeabilizaciones	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Aislamientos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Acabados (verticales y techos)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Pavimentos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Elementos practicables	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Protección y señalización	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Instalaciones						
Saneamiento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Calefacción	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Climatización	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Electricidad y fotovoltaico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Agua, ACS y solar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Protección al fuego	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Pararrayos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Telecomunicaciones	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Aparatos elevadores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Otras inst. industriales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Otros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

3. Que los resultados de los diferentes controles se encuentran en la documentación del seguimiento de control que se deposita en el Colegio. Los resultados se ajustan a las especificaciones del proyecto y a las decisiones del director de obra documentadas en el libro de órdenes.

(\*) A rellenar en los casos que hayan realizado ensayos o pruebas de servicio.

En Palma a 2 de Enero de 2019

Fdo: El/los Colegiado/s



**COLEGIO OFICIAL DE APAREADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MALLORCA**  
**VISADO**  
0703943  
1º colegial de la 1.1000/2010

**Jeroni Llaneras Banús**  
 Apareador i Arquitecte Tècnic  
 n.º col. 1-183  
 C.O.A.T.M.C.A.



**Controles durante todo el proceso constructivo**

1. Control de recepción en obra (de productos, equipos y sistemas):
  - a) Documentación de los suministros (el marcado CE es obligatorio)
  - b) Mediante distintivos de calidad y evaluaciones técnicas de idoneidad
  - c) Mediante ensayos
2. Control de la ejecución
3. Control de la obra acabada

**1. Control de recepción en obra (de productos, equipos y sistemas)**

- a) Documentación de los suministros:
  - Documentos de origen: hoja de suministro y etiqueta
  - Certificados de garantía del fabricante, firmados por una persona física
  - Documentos de conformidad o autorizaciones administrativas (tipo AITIM)
  - Marcado CE, especificando todas las características
- b) Distintivos de calidad y evaluaciones técnicas de idoneidad de los productos y sistemas **POR PARTE DEL SUMINISTRADOR**:
  - Marcas, sellos, certificaciones de conformidad (certificaciones voluntarias de productos que facilitan el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE)
  - Certificaciones voluntarias que pueden ser reconocidas por las administraciones públicas competentes
  - Productos y sistemas innovadores: se regula una evaluación técnica favorable de su IDONEIDAD para el uso previsto (DAU, DIT...)
- c) Mediante ENSAYOS. Facilitan el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE:
  - Según especificaciones del proyecto
  - Ordenados por la Dirección Facultativa

**2. Control de la ejecución**

- Verificaciones y controles a realizar en cada unidad de obra:
  - Replanteo
  - Materiales que se utilicen
  - Correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y las instalaciones
- Comprobaciones:
  - Compatibilidades con los diferentes productos, elementos y sistemas constructivos
  - Adopción de los métodos y procedimientos contemplados en las evaluaciones técnicas de idoneidad de los productos y sistemas innovadores
- En la recepción de la obra ejecutada se podrán tener en cuenta las verificaciones realizadas por las entidades de control de la edificación.

**3. Control de la obra acabada**

- Pruebas de servicios:
  - Conjunto del edificio o parciales
- Pruebas realizadas:
  - Según el proyecto
  - Ordenadas por la Dirección Facultativa
  - Legislación aplicable
  - Voluntarias



FOTOGRAFIES FAÇANA

**FOTOGRAFIA FACHADAS EDIFICIO DE 19 VIVIENDAS Y APARCAMIENTOS, C/ Son Catlaret 3, C/ Pedrera 6 Palma**







Jeroni Llaneras Banús  
Aparellador i Arquitecte Tècnic  
núm. col. 1-183  
C.O.A.T.MCA

Palma, 2 de Enero de 2019

## LLICÈNCIA D'OCUPACIÓ

Ajuntament  de Palma

## Registre General de Sortida

Registre núm.: 18559  
 Document núm.: 52493  
 Data: 5-3-2019

	GERÈNCIA D'URBANISME	Interessat/da Representant	[REDACTED]
Departament:	OBRES I QUAL DE L'EDIFICACIÓ	Adreça:	[REDACTED]
Servei:	TRAMITACIÓ DE LLIC. D'OBRES	Població:	[REDACTED]
Núm. exp.:	CN 2017/03045	Província:	[REDACTED]
Núm. doc.:	2019000005307	DNI/CIF:	[REDACTED]
Assumpte:	Concessió llicència d'obres		

El Consell de la Gerència d'Urbanisme, a la sessió de dia 19/02/2019, prengué aquest acord:

*"Concedir llicència de OCUPACIÓ I(O) PRIMERA UTILITZACIÓ conforme amb els plànols presentats i les condicions imposades per les normes del Pla general d'ordenació urbana vigent, i les específiques fixades pels informes tècnics, als sol·licitants relacionats tot seguit, d'acord amb la titularitat i la ubicació de cada cas, així com aprovar les valoracions fetes pels serveis tècnics municipals, ateses les ordenances fiscals aplicables:*

**CN 2017/03045.** [REDACTED] representat per [REDACTED], per a **EDIFICI PLURIFAMILIAR DE 19 HABITATGES I 1 LOCAL DESTINAT A 29 APARCAMENTS (OBRES D'ACABAMENT D'EDIFICI INICIAT AMB EXP.CN 2005/3161) a CE SON CATLARET 3, I CE PEDRERA, 6, d'aquesta ciutat.**"

Contra aquest acte administratiu, que exhaureix la via administrativa, es pot presentar recurs de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictat, d'acord amb l'article 123 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques. El termini per interposar-lo és d'un mes comptat des de l'endemà de rebre aquesta notificació. En aquest cas no es podrà interposar recurs contenciós administratiu fins que no s'hagi resolt el de reposició. El recurs de reposició potestatiu s'haurà de presentar al Registre General d'aquest Ajuntament o a les dependències a què es refereix l'article 16.4 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, abans esmentada, i s'entendrà desestimat quan no s'hagi resolt i notificat la resolució, en el termini d'un mes, comptat des de l'endemà de la seva interposició, i en aquest cas quedarà expedita la via contenciosa administrativa.

Si no s'utilitza el recurs potestatiu de reposició, es pot interposar directament recurs contenciós administratiu, d'acord amb l'article 123 abans esmentat i el que disposa la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, davant el Jutjat Contenciós Administratiu o la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia, segons les competències determinades pels articles 8 i 10 de la Llei 29/1998, en el termini de dos mesos comptats des de l'endemà de rebre aquesta notificació, tot això sense perjudici de qualsevol altre recurs o acció que es consideri convenient.

Palma, 28 de febrer de 2019

El cap de servei

Gabriel Buades Ferrer



Tramitació: Servei de Tramitació de Llicències d'Obres. Av. Gabriel Alomar, 18, 3r 07006 Palma.  
 Horari d'atenció al públic en general: de **dilluns a divendres de 8:30 a 14 hores** a la planta baixa, taula 18.  
**Cita prèvia amb els tècnics cridant al 971 225 900 extensions 8549 i 8570.**  
 www.palma.cat



## CONCLUSIONS

En un primer moment, la idea era realitzar tot un seguiment de l'execució de l'obra, també incloure el control de qualitat realitzat a l'obra i el seguiment de la coordinació de seguretat amb els problemes que s'han tingut. Però el volum que ha assolit les actes d'obra, només l'execució ha fet que no realitzés els altres punts, ja que ha quedat massa extens, però tot molt gràfic.

En el Treball intento explicar que s'ha fet durant tota l'execució de l'obra en les visites que els tècnic hem realitzat i les decisions que s'han pres, sempre aplicant la normativa.

Vaig escollir aquesta construcció, ja que els projectes realitzats per aquest promotor sempre han estat projectes molt ben treballats, la propietat té un gran despatx d'arquitectes a Barcelona dirigits tots ells per un ex-professor universitari d'arquitectura, i que fa que els projectes executius que realitza estiguin molt ben fets, i no es deixi res per la improvisació. Faig aquest comentari, ja que un dels grans problemes que tenim a obra és la manca de detalls i d'explicacions l'hora de poder executar el projecte, o incoherències i errors, que ens fan prendre massa decisions en obra i improvisar en molts de casos per resoldre un problema, que ja hauria d'haver estat resolt en el projecte. Aquest no ha estat el cas, ja que tenien en les mans, un projecte modèlic, que poques vegades ens trobem en el nostre ofici.

Com a problema a destacar en obra, fou la estabilitat dels murs de cartró-guix que sostenien les calderes d'aerotermita situades a les galeries, que varen haver de ser refetes totes de nou. Tot i fer una visita setmanal, no vàrem detectar que havien tallat els muntats per el pas del sanejament de la caldera.

Com a conclusió crec que el més complicat en l'execució d'obres és la coordinació dels treballs dels diferents oficis, i aconseguir un bon enteniment entre tots, ja que s'ha de saber explicar que tots depenem dels altres, i que s'han d'ajudar dins l'obra i fer un bon equip de treball, per aconseguir un bon objectiu final. Crec necessari dir, que les relacions personals dins una obra son importants, ja que s'ha d'aconseguir que el contractista i treballadors de l'obra confien amb la teva persona, com a tècnic, per resoldre els seus dubtes del projecte, dubtes que sempre existeixen, ja que som nosaltres que estem preparats gràcies els coneixements assumits durant la carrera per la comprensió completa del projecte.

## AGRAÏMENTS

Vull agrair a la promotora, i principalment al seu representant Antonio de L. G., per la seva confiança en la meva persona per poder realitzar l'execució dels seus projectes i per facilitar-me tot el que he necessitat per la realització d'aquest Treball fi de Grau, que tant m'ha costat realitzar. Crec que sense compaginar el meu treball d'aparellador en obra i aquest d'estudiant no m'hauria resultat possible aquesta entrega.

També vull agrair a la meua dona, per la paciència que ha tingut en mi, ja que compaginar mon laboral, familiar i haver d'afegir temps per realitzar aquest treball, afectant a hores de dormir, matins i hores en família no és fàcil.

Gràcies.

## BIBLIOGRAFÍA

- *Paloma Díaz García*, PROYECTO DE EJECUCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO VISADO Nº3411/7 de 3-07-2007 para adecuarlo al CTE) EDIFICIO DE VIVIENDAS Y APARCAMIENTOS SITUADO EN PALMA DE MALLORCA.
- **LOE LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN**. L 38/1999, de 5 de noviembre, de la Jefatura del Estado. BOE 06.11.1999 Entrada en vigor 06.05.2000 Modificaciones: L 53/2002, de 30 de diciembre, de acompañamiento de los presupuestos del 2003. BOE 31.12.2002 Modifica la disposición adicional segunda L 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, modifica los artículos. 2 y 3. BOE 27.06.2013 Modifica los artículos 2 y 3 L 20/2015, de 14 de julio de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras BOE 15.07.2015 Modifica el art. 19 y la Disposición adicional primera. Se añade: Disposición transitoria tercera y Disposición derogatoria tercera.
- **CTE CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN** RD 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de Vivienda BOE 28.03.2006 Entrada en vigor 29.03.2006 Modificación I del CTE RD 1371/2007, de 19 de octubre, del Ministerio de Vivienda BOE 23.10.2007 Corrección de errores del RD 1371/2007 BOE 20.12.2007 Corrección de errores y erratas del RD 314/2006 BOE 25.01.2008 Modificación II del CTE O VIV/984/2009, de 15 de abril, del Ministerio de Vivienda BOE 23.04.2009 Corrección de errores de la O VIV/984/2009 BOE 23.09.2009 Modificación III del CTE RD 173/2010, de 19 de febrero, del Ministerio de la Vivienda BOE 11.03.2010 Sentencia de 4 de mayo de 2010, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo que declara nulo el art. 2.7 del CTE así como la definición del párrafo segundo de uso administrativo y la definición completa de pública concurrencia del DB SI BOE 30.07.2010 Modificación IV del CTE Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. BOE 27.06.2013 Modifica los artículos 1 y 2 y el anejo III de la parte I del CTE Modificación V del CTE O FOM/1635/2013, de 10 de septiembre, del Ministerio de Fomento. BOE 12.09.2013 Actualización del DB HE. Entrada en vigor 13.03.2014 Corrección de errores de la O FOM/1635/2013 BOE 08.11.2013
- **CONDICIONES DE DIMENSIONAMIENTO, DE HIGIENE Y DE INSTALACIONES PARA EL DISEÑO Y LA HABITABILIDAD DE VIVIENDAS ASÍ COMO LA EXPEDICIÓN DE CÉDULAS DE HABITABILIDAD** D 145/1997, de 21 de noviembre, de la *Conselleria de Foment* BOCAIB 06.12.1997 Entrada en vigor 06.02.1998 Modificación D 20/2007 BOIB 31.03.2007 Modificación Reglamento de la LOUS para la isla de Mallorca BOIB 30.04.2015
- **MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE LAS BARRERAS ARQUITECTÓNICAS** L 3/1993, de 4 de mayo, del *Parlament de les Illes Balears* BOCAIB 20.05.1993
- **REGLAMENTO DE SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS** D 110/2010, de 15 de octubre, de la *Conselleria d'Obres Públiques, Habitatge i Transport* BOIB 29.10.2010 Entrada en vigor 30.12.2010 Modificación Orden, de 1 de octubre, de la *Conselleria d'Agricultura, Medi ambient i Territori* BOIB 27.10.2012 Corrección de errores: BOIB 13.12.2012
- **ACCESIBILIDAD Y UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS** O VIV/561/2010, de 1 de febrero, del Ministerio de Vivienda BOE 11.03.2010 Cumplimiento obligatorio a partir de 12.09.2010
- **REBT 02 REGLAMENTO ELECTROTÉCNICO PARA BAJA TENSIÓN** RD 842/2002, de 2 de agosto, del Ministerio de Ciencia y Tecnología BOE 18.09.2002 Modificación RD

1053/2014, de 12 de diciembre BOE 31.12.2014 Entrada en vigor 01.07.2015  
Observaciones: Este RD aprueba la nueva (ITC) BT52 y modifica las (ITE)s BT02, BT04, BT05, BT16 y BT25

- **NORMAS PARA LAS COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS DE AGUA SOBRE CONEXIONES DE SERVICIO Y CONTADORES PARA EL SUMINISTRO DE AGUA EN LOS EDIFICIOS DESDE UNA RED DE DISTRIBUCIÓN** Resolución del director general de industria de 29 de enero de 2010 BOIB 16.02.2010
- **RITE REGLAMENTO DE INSTALACIONES TÉRMICAS EN LOS EDIFICIOS** RD 1027/2007, de 20 de julio, del Ministerio de la Presidencia BOE 29.08.2007 Entrada en vigor 29.02.2008 Modificación RD 1826/2009 de 27 de noviembre BOE 11.12.2009 Corrección de errores: BOE 12.02.2010 Modificación RD 238/2013 de 5 de abril BOE 13.04.2013 Modificación RD 56/2016 de 12 de febrero BOE 13.02.2016
- **REGLAMENTO DE INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS** RD 1942/1993, de 5 de noviembre, del Ministerio de Industria y Energía BOE 14.12.1993 Corrección de errores: BOE 07.05.1994
- **CONTROL DE CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN, USO Y MANTENIMIENTO** D 59/1994, de 13 de mayo, de la *Conselleria d'Obres Públiques i Ordenació del Territori* BOCAIB 28.05.1994 Modificación de los artículos 4 y 7 BOCAIB 29.11.1994 O de 28.02.1995 para el desarrollo del D 59/1994 en lo referente al control de forjados unidireccionales y cubiertas BOCAIB 16.03.1995 O de 20.06.1995 para el desarrollo del D 59/1994 en lo referente al control de las fábricas de elementos resistentes BOCAIB 15.07.1995
- *Jose Velázquez Arjona*, Proyecto de Restauración y Puesta en Valor del Portal de les Cases de Son Catlaret o Can Vileta, AYUNTAMIENTO DE PALMA
- <http://xavierterrasa.blogspot.com.es/2016/05/recorregut-embarcat-aixi-era-el-terreno.html>
- [http://es.dbpedia.org/page/El\\_Terreno](http://es.dbpedia.org/page/El_Terreno)
- <https://el terrenopalmademallorca.wordpress.com/tag/historia/page/6/>
- <http://www.elterreno.info/cat/vilella.php>
- *Byne, Arthur y Mildred Stapley*. Casas y jardines de Mallorca. La foradada. Barcelona: 1999.
- Impreso
- *Valero i Martí, Gaspar*. Els noms de fora porta de la ciutat de mallorca. Ajuntament de Palma: 2008.