



08.09.2016 11/06155/16

Segellat

(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAIB)

E80EDA6EA83F3C2DA022019D5072687AB3D5643E

# **PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN PROYECTO DE ACTIVIDADES**

**CAMBIO DE USO-REFORMA DE VIVIENDA PARA AGROTURISMO**

**POLÍGONO 1, PARCELAS 143-182-183,  
PORRERES.**

**PROMOTOR:**  
COZY PROPERTIES S.L.

**REDACTOR DEL PROYECTO:**  
RAÚL AMER CÁRDENAS, ARQUITECTO

## CAPÍTULO I. MEMORIAS

### I.1 MEMORIA DESCRIPTIVA

#### 1.1. AGENTES INTERVINIENTES

#### 1.2. INFORMACIÓN PREVIA

- 1.2.1. OBJETO DEL PROYECTO
- 1.2.2. ANTECEDENTES
- 1.2.3. DATOS DE LA FINCA Y ENTORNO FÍSICO
- 1.2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

#### 1.3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

- 1.3.1. PROGRAMA DE NECESIDADES
- 1.3.2. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN
- 1.3.3. CUADROS DE SUPERFICIES ÚTILES Y CONSTRUIDAS Y CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 145/97 DE LA CONSELLERIA DE FOMENTO, SOBRE CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN LOS EDIFICIOS Y SU MODIFICACIÓN 20/2007

#### 1.4. PRESTACIONES DEL EDIFICIO

#### 1.5. MEMORIA DE LA ACTIVIDAD

- 1.5.1. EXPOSITIVA
- 1.5.2. CLASIFICACIÓN Y GRADO DE CALIFICACIÓN
- 1.5.3. DESCRIPTIVA
- 1.5.4. IMPACTO AMBIENTAL
- 1.5.5. INSTALACIONES
- 1.5.6. MEDIDAS CORRECTORAS

### I.2 MEMORIA CONSTRUCTIVA

#### 2.0 PREVISIONES TÉCNICAS

#### 2.1 SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO

#### 2.2 SISTEMA ESTRUCTURAL

#### 2.3 SISTEMA ENVOLVENTE

#### 2.4 SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN

#### 2.5 SISTEMA DE ACABADOS

#### 2.6 SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES

#### 2.7 EQUIPAMIENTO

### I.3 CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO TÉCNICO

#### 3.1 DB SE SEGURIDAD ESTRUCTURAL

##### 3.1.1 ACCIONES EN LA EDIFICACIÓN (SE-AE)

##### 3.1.2 CIMIENTOS(SE-C)

##### 3.1.3 ACCIÓN SÍSMICA (NCSR-02)

##### 3.1.4 CUMPLIMIENTO DE LA INSTRUCCIÓN DE HORMIGÓN ESTRUCTURAL (EHE-08)

##### 3.1.5 CARACTERÍSTICAS DE LOS FORJADOS

##### 3.1.6 ESTRUCTURAS DE ACERO (SE-A)

#### 3.2 DB SI SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIOS

##### 3.2.1 SI1 PROPAGACIÓN INTERIOR

##### 3.2.2 SI2 PROPAGACIÓN EXTERIOR

##### 3.2.3 SI3 EVACUACIÓN

##### 3.2.4 SI4 DETECCIÓN, CONTROL Y EXTINCIÓN DE INCENDIO

##### 3.2.5 SI5 INTERVENCIÓN DE LOS BOMBEROS

##### 3.2.6 SI6 RESISTENCIA AL FUEGO DE LA ESTRUCTURA

### 3.3. DB SUA SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

08.09.2016 11/06155/16

- 3.3.1 SUA1 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAIDAS
- 3.3.2 SUA2 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE IMPACTOS O ATRAPAMIENTO
- 3.3.3 SUA3 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE APRISIONAMIENTO
- 3.3.4 SUA4 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR ILUMINACIÓN INADECUADA
- 3.3.5 SUA5 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR SITUACIONES CON ALTA OCUPACIÓN
- 3.3.6 SUA 6 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE AHOGAMIENTO
- 3.3.7 SUA 7 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR VEHÍCULOS EN MOVIMIENTO.
- 3.3.8 SUA 8 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR LA ACCIÓN DEL RAYO
- 3.3.9 SUA 9 ACCESIBILIDAD

### 3.4 DB HS SALUBRIDAD

- 3.1.1 HS1 PROTECCIÓN FRENTE A LA HUMEDAD
- 3.1.2 HS2 RECOGIDA Y EVACUACIÓN DE RESIDUOS
- 3.1.3 HS3 CALIDAD DEL AIRE INTERIOR
- 3.1.4 HS4 SUMINISTRO DE AGUA
- 3.1.5 HS5 EVACUACIÓN DE AGUAS

### 3.5 DB HR PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO

El proyecto posee solicitud de licencia posterior al 24.04.2009, por tanto es de aplicación el DB-HR.

### 3.6 DB HE AHORRO DE ENERGÍA

- 3.6.1 HE1 LIMITACIÓN DE LA DEMANDA ENERGÉTICA.  
Fichas de la opción simplificada o resultados del programa LIDER.
- 3.6.2 HE2 INSTALACIONES TÉRMICAS EN LOS EDIFICIOS.  
EXIGENCIA DESARROLLADA ACTUALMENTE POR EL RITE (RD 1027/07)
- 3.6.3 HE3 EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS INSTALACIONES DE ILUMINACIÓN.
- 3.6.4 HE4 CONTRIBUCIÓN SOLAR MÍNIMA DE ACS.
- 3.6.5 HE5 CONTRIBUCIÓN FOTOVOLTAICA MÍNIMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA

## I.4 OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES

- 4.1 DECRETO 145/97 Y SU MODIFICACIÓN 20/2007 SOBRE CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN LOS EDIFICIOS
- 4.2 DECRETO 110/2010 REGLAMENTO PARA LA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD Y LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS
- 4.3 REAL DECRETO 346/2011: REGLAMENTO REGULADOR DE LAS INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIONES
- 4.4 DECRETO 59/1994 SOBRE EL CONTROL DE CALIDAD EN LA EDIFICACIÓN, SU USO Y MANTENIMIENTO.
- 4.5 REGLAMENTO ELECTROTÉCNICO DE BAJA TENSIÓN (REBT 02), REAL DECRETO 842/2002 DE 2 DE AGOSTO.
- 4.6 CUMPLIMIENTO DEL PDSR (PLAN DIRECTOR SECTORIAL PARA LA GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN-DEMOLICIÓN, VOLUMINOSOS Y PNEUMÁTICOS FUERA DE USO)
- 4.7 NORMATIVA TÉCNICA APLICABLE EN OBRAS DE EDIFICACIÓN (ya aportado en proyecto básico)

## I.5 ANEJOS A LA MEMORIA

- 5.1 DECRETO 35/2001 SOBRE INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO
- 5.2 PLAN DE CONTROL DE CALIDAD SEGÚN DECRETRO 59/1994 DE 13 DE MAYO, DE LA CONSELLERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



E80EDA6EA83F3C2DA022019D5072687AB3D5643E

## I.6 ANEJOS AL PROYECTO

### 6.1 ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD

## CAPÍTULO II. PLANOS

### PLANOS

1. PLANO DE SITUACIÓN.
2. PLANO DE EMPLAZAMIENTO.
3. ESTADO ACTUAL. VOLUMEN A.
4. ESTADO ACTUAL. VOLUMENES B-C-D-E-F.
5. REFORMA. VOLUMEN A- PB
6. REFORMA. VOLUMEN A- P1
7. REFORMA. VOLUMEN A- ALZADOS
8. REFORMA. VOLUMEN B
9. REFORMA. VOLUMEN C
10. REFORMA. VOLUMEN D
11. REFORMA. VOLUMEN E
12. FONTANERÍA Y SANEAMIENTO. VOLUMEN A
13. FONTANERÍA Y SANEAMIENTO. VOLUMEN B-C-D-E.
14. ELECTRICIDAD. VOLUMEN A
15. ELECTRICIDAD. VOLUMEN B-C-D-E.
16. CARPINTERÍA.
17. ESTRUCTURA. VOLUMEN A
18. ESTRUCTURA. VOLUMEN B-C-D-E
19. PISCINA.
20. ACABADOS. VOLUMEN A
21. ACABADOS. VOLUMEN B-C-D-E.

## CAPÍTULO III. PLIEGO DE CONDICIONES

### III.1 PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES

PLIEGO ADAPTADO A LA LEY 38/1999 DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (L.O.E.)

### III.2 PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS

DE LOS PRODUCTOS INCORPORADOS EN LAS OBRAS

## CAPÍTULO IV. MEDICIONES Y PRESUPUESTO

Se deberá incluir una partida específica para ensayos y pruebas de control según el Decreto 59/1994 de 13 de mayo sobre Control de Calidad (Artículo 3).

No se deberá incluir capítulo de Seguridad y Salud según Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre.

Se indicará el Presupuesto de Ejecución Material de la obra, así como el desglose por capítulos del mismo.

#### Observaciones:

- Se deberá incluir en el P.E.M. de la obra el Presupuesto correspondiente al Capítulo de Control de Calidad, según el Decreto 59/1994 de 13 de mayo.

- No se deberá incluir en el P.E.M. de la obra el Presupuesto correspondiente Seguridad y Salud.



E80EDA6EA83F3C2DA022019D5072687AB3D5643E

## **CAPÍTULO I. MEMORIAS**

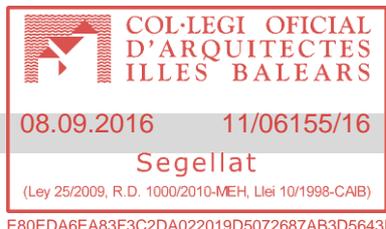
- I.1 MEMORIA DESCRIPTIVA
- I.2 MEMORIA CONSTRUCTIVA
- I.3 CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO TÉCNICO
- I.4 OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES



# CAPÍTULO I. MEMORIAS

## I.1 MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1. AGENTES INTERVINIENTES
- 1.2. INFORMACIÓN PREVIA
  - 1.2.1. OBJETO DEL PROYECTO
  - 1.2.2. ANTECEDENTES
  - 1.2.3. DATOS DE LA FINCA Y ENTORNO FÍSICO
  - 1.2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA
- 1.3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO
  - 1.3.1. PROGRAMA DE NECESIDADES
  - 1.3.2. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN
  - 1.3.3. CUADROS DE SUPERFICIES ÚTILES Y CONSTRUIDAS CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 145/97 DE LA CONSELLERIA DE FOMENTO, SOBRE CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN LOS EDIFICIOS Y SU MODIFICACIÓN 20/2007
- 1.4. PRESTACIONES DEL EDIFICIO



## I.1 MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.1. AGENTES INTERVINIENTES

PROMOTOR:

- Nombre: COZY PROPERTIES S.L.
- CIF: B57951683
- Domicilio notificaciones: Calle Lorenzo Roselló Escultor, 6B
- Población/Código Postal: Palma de Mallorca- 07015
- Teléfono: +34 655 480 394

PROYECTISTA PRINCIPAL PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN:

- Nombre del técnico: Raúl Amer Cárdenas.
- N° 605.387 del Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares.
- NIF: 43134737-P.
- Domicilio: C/ Martín Costa nº4, 10º izq
- Población/Código Postal: Palma de Mallorca 07013
- Teléfono: +34 655 480 394

### 1.2. INFORMACIÓN PREVIA

El presente proyecto consiste en la reforma de una serie de viviendas localizadas en el Polígono 1, parcelas 143,182 y 183 de Porreres para habilitarlas como Agroturismo. El autor del citado expediente es el arquitecto Raúl Amer Cárdenas., colegiado nº: 605.387 del Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares.

Se desconoce a fecha de hoy la designación de otros técnicos precisos para la fase de redacción de proyecto de ejecución y obras.

#### 1.2.1. OBJETO DEL PROYECTO

Se redacta la siguiente documentación integrante del presente Proyecto Básico, tanto gráfica como escrita para establecer los datos descriptivos, urbanísticos y técnicos que sean necesarios para proporcionar al promotor la documentación precisa y reglamentaria para poder tramitar ante las autoridades y organismos competentes los permisos necesarios para proceder a la ejecución de la obra proyectada, una vez presentado el correspondiente proyecto de ejecución, E.B.S.S... etc. y cumplimentados todos los trámites legalmente establecidos para ello.

#### 1.2.2. ANTECEDENTES

El proyecto parte de la compra a cargo de la propiedad de 3 parcelas que lindan entre ellas

Se adjunta a continuación parte de la escritura de compra-venta.



No existen más antecedentes relacionados con el presente proyecto y las condiciones de partida son las derivadas de los intereses del promotor, los condicionantes urbanísticos del planeamiento y los criterios de implantación del arquitecto autor del proyecto.

E80EDA6EA83F3C2DA022019D5072687AB3D5643E

### 1.2.3. DATOS DE LA FINCA Y ENTORNO FÍSICO

#### POLÍGONO 1, PARCELA 143

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**07043A001001430000HX**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
DS CAN COLOMER Polígono 1 Parcela 143 001100100ED07E -  
ES COLOME. 07260 PORRERES [ILLES BALEARS]

USO LOCAL PRINCIPAL: **Agrario**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **1850**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **659**

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN:  
DS CAN COLOMER Polígono 1 Parcela 143 001100100ED07E -  
ES COLOME. PORRERES [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **659**      SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>): **18.743**      TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1	00	01	153
ALMACEN	1	01	01	153
ALMACEN	1	00	02	37
ALMACEN	1	00	03	38
ALMACEN	1	00	04	37
DEPOSITOS	1	00	05	10

Continúa en ANEXO I

**SUBPARCELAS**

Subparcela	CC.	Cultivo	IP	Superficie [Ha]
a	G-	Algarrobo seco	02	0,8173
b	G-	Algarrobo seco	02	0,2744
c	G-	Algarrobo seco	02	0,1510
d	MM	Pinar maderable	01	0,3324
e	I-	Improductivo	00	0,0726
f	I-	Improductivo	00	0,0385
g	C-	Labor o Labradío seco	02	0,1783

Continúa en ANEXO II

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA**  
Municipio de PORRERES Provincia de ILLES BALEARS

INFORMACIÓN GRÁFICA      E: 1/2500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

500,700      Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89      Lunes, 15 de Febrero de 2016

- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografia

POLÍGONO 1, PARCELA 182



08.09.2016 11/06155/16

Segellat

(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAIB)

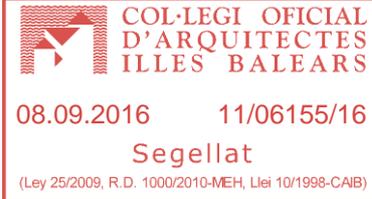
E80EDA6EA83F3C2DA022019D5072687AB3D5643E

					<b>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES</b> <b>BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA</b> Municipio de PORRERES Provincia de ILLES BALEARS INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000
<b>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</b> <b>07043A001001820000HS</b>					
<b>DATOS DEL INMUEBLE</b>					
LOCALIZACIÓN: Polígono 1 Parcela 182 SON MAS. PORRERES (ILLES BALEARS)					
USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario [Frutales secano 01]		AÑO CONSTRUCCIÓN: --			
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000		SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ): --			
<b>DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE</b>					
SITUACIÓN: Polígono 1 Parcela 182 SON MAS. PORRERES (ILLES BALEARS)					
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ): --		SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> ): 2.023		TIPO DE FINCA: --	
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.					
500,800 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89 500,600 Límite de Manzana Límite de Parcela Límite de Construcciones Mobiliario y aceras Límite zona verde Hidrografía					
Jueves , 25 de Febrero de 2016					

MEMORIA DESCRIPTIVA

PROYECTO B+E. REFORMA DE VIVIENDA PARA AGROTURISMO. POLÍGONO 1, PARCELAS 143-182-183, PORRERES.

POLÍGONO 1, PARCELA 183



E80EDA6EA83F3C2DA022019D5072687AB3D5643E

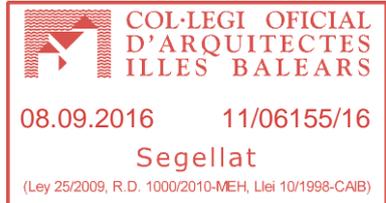
					<b>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA</b> Municipio de PORRERES Provincia de ILLES BALEARS
<b>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</b> 07043A001001830000HZ					<b>INFORMACIÓN GRÁFICA</b> E: 1/2000
<b>DATOS DEL INMUEBLE</b>					
LOCALIZACIÓN: Polígono 1 Parcela 183 SON MAS. PORRERES [ILLES BALEARS]					
USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario [Frutales seco 01]      AÑO CONSTRUCCIÓN: **					
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ): **					
<b>DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE</b>					
SITUACIÓN: Polígono 1 Parcela 183 SON MAS. PORRERES [ILLES BALEARS]					
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ): **      SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> ): 4.994      TIPO DE FINCA: **					
<p>Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.</p> <p>500,800 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89      Jueves , 25 de Febrero de 2016</p> <p>— Límite de Manzana — Límite de Parcela — Límite de Construcciones — Mobiliario y aceras — Límite zona verde — Hidrografía</p>					

MEMORIA DESCRIPTIVA

PROYECTO B+E. REFORMA DE VIVIENDA PARA AGROTURISMO. POLÍGONO 1, PARCELAS 143-182-183, PORRERES.

FOTOGRAFÍAS

EDIFICIO A



E80EDA6EA83F3C2DA022019D5072687AB3D5643E



MEMORIA DESCRIPTIVA

PROYECTO BÁSICO. REFORMA DE VIVIENDA PARA AGROTURISMO. POLÍGONO 1, PARCELAS 143-182-183, PORRERES.

EDIFICIO B



MEMORIA DESCRIPTIVA

PROYECTO BÁSICO. REFORMA DE VIVIENDA PARA AGROTURISMO. POLÍGONO 1, PARCELAS 143-182-183, PORRERES.

EDIFICIO C

 COL·LEGI OFICIAL  
D'ARQUITECTES  
ILLES BALEARS

08.09.2016 11/06155/16

Segellat

(Llei 25/2008, R.D. 1000/2010 MEH, Llei 10/1998-CAIB)

6F6E7DA6EA83F3C2DA022019D5072687AB3D5643E



MEMORIA DESCRIPTIVA

PROYECTO BÁSICO. REFORMA DE VIVIENDA PARA AGROTURISMO. POLÍGONO 1, PARCELAS 143-182-183, PORRERES.

EDIFICIO D



Ruinias del ala este del edificio A





COL·LEGI OFICIAL  
D'ARQUITECTES  
ILLES BALEARS

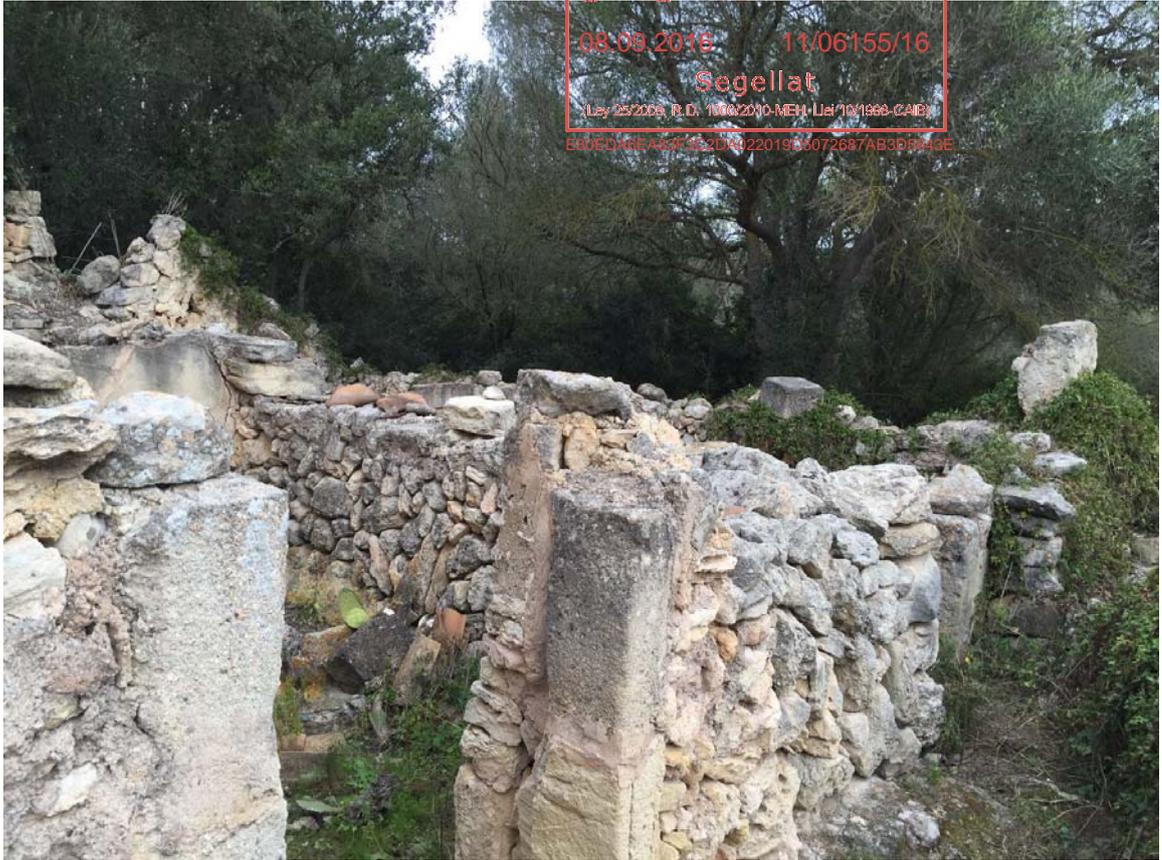
08/09/2016

11/06155/16

Segellat

(Llei 25/2009, R.D. 10/02/2010-MEH, Llei 10/1999-CAIB)

E80ED46EA83F352D492201936072687AB3D5943E



MEMORIA DESCRIPTIVA

PROYECTO BÁSICO. REFORMA DE VIVIENDA PARA AGROTURISMO. POLÍGONO 1, PARCELAS 143-182-183, PORRERES.

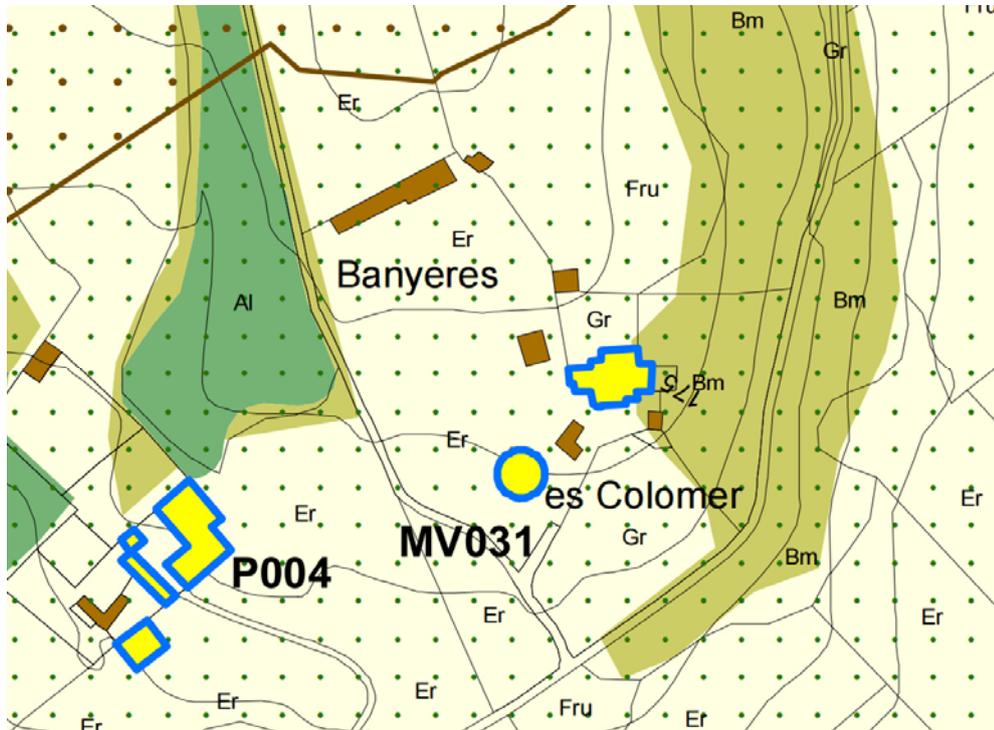
1.2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

08.09.2016 11/06155/16

Segellat

(Ley 25/2009, R. D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAIB)

E80EDA6EA83F3C2DA022019D5072687AB3D5643E



501000

502000

ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ	ÀREES SOSTRETES DEL DESENVOLUPAMENT URBÀ	Unitats d'Integració Paisatgística (UIP) i Àmbits de Planejament Coherent Supramunicipal (APCS)	CATÀLEG DE PATRIMONI	LLEI D'ESPais NATURALS
<b>Sòl Rústic Comú</b> SRC-RG. Règim General SRC-RGb. Règim General B SRC-RGc. Règim General C SRC-AIAv. Àrea d'Interès Agrari Extensiva de Vinya SRC-ATH. Àrea de Transició d'Harmonització SRC-ATc. Àrea de Transició de Creixement SRC-RGF. Règim General Forestal	<b>Sistemes Generals en sòl rústic</b> Sistema General (SG) <b>Sòl Rústic Protegit</b> SRP-ANEI. Àrea Natural d'Especial Interès SRP-AANP-AL. Alzinars SRP-AANP-UL. Ullastrars SRP-AANP-PE. Penya-segats SRP-AANP-CI. Cims de muntanya SRP-APT. Àrea de Protecció Territorial	Limit entre UIP UIP 9. Pla UIP 7. Migjorn UIP 6. Llevant UIP 2. Xorrijo, Massís de Randa, part sud de les Serres de Llevant i Puig de Bonany APCS 8. Pla APCS 5. Migjorn APCS 4. Llevant APCS 9. Xorrijo - Massís de Randa	Elements catalogats Jaciments arqueològics Resta d'elements catalogats (camins, siquies i parets) Ruta del Barroc <b>XARXA VIÀRIA</b> Xarxa Primària Xarxa Secundària Xarxa de Camins <b>XARXA NATURA 2000</b> LIC (Lloc d'Importància Comunitària)	Limit ANEI <b>DETERMINACIONS PLA HIDROLÒGIC</b> Restriccions absolutes 10 m. Restriccions màximes 250 m. Restriccions moderades 1000 m Pous d'abastament <b>ALTRES DELIMITACIONS</b> Edificacions en sòl rústic Torrents Zona de policia de torrents Pedreres Àrees de Reconversió Territorial Àrees de Prevenció de Riscos



**Article 172. Zones de Sòl Rústic de Règim General**

1. Es consideren zones de sòl rústic de règim general les delimitades i precisades als plànols corresponents, distingint les subcategories següents:

Sòl rústic de règim general:	SRC-RG
Sòl rústic de règim general B:	SRC-RGb
Sòl rústic de règim general C:	SRC-RGc

2. Parcel·lació: S'autoritzen segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu, amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria i que compleixin els requisits necessaris que s'enumeren a les segregacions per a les "Construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca".

Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents que apareguin grafats a la cartografia del planejament vigent.

3. Els habitatges unifamiliars que hom pretengui ubicar en aquest tipus de sòl i que només podran ser un per parcel·la hauran de complir els paràmetres següents:

Superfície mínima de parcel·la:	SRC-RG	14.000 m <sup>2</sup>
	SRC-RGb	28.000 m <sup>2</sup>
	SRC-RGc	142.060 m <sup>2</sup>
Edificabilitat màxima:	SRC-RG	0,03 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (0,02 a la UIP 2)
	SRC-RGb	
	SRC-RGc	0,01 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Altura màxima:		7 m
Altura total:		8 m
Nombre de plantes màxim		2 (PB+1)
Ocupació màxima:	SRC-RG	4% (3% a la UIP 2)
	SRC-RGb	

	SRC-RGc	08.09.2016	0,15%	06155/16
Separació mínima a partions		10 m		
Separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la		Segelrat 9 m <small>(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAIB)</small>		
Volum màxim observable a una construcció		1.500 m <sup>3</sup> <small>E80EDA6EA83F3C2DA0220150502667AB3D5643E</small>		

4. Règim d'usos previstos a la Matriu d'ordenació de l'annex I d'aquestes Normes i, per aquesta zona, amb les següents especificacions i/o requisits addicionals:

a) Sector primari:

a. Activitats complementàries: Condicionades les activitats següents: Serveis turístics en el medi rural, segons la seva normativa específica (hotel rural i agroturisme i altres edificacions complementàries. Els hotels rurals podran complementar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar l'esmentada activitat. A més amés, alguna de les següents: venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

b) Sector secundari:

- Indústria en general: Prohibida, llevat d'aquelles indústries, anteriors a dia 1 de gener de 1996, existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca, que siguin autoritzades d'acord amb els requisits, procediment i altres condicions que s'estableixen en el mateix (disposició addicional segona).

c) Equipaments: Resta d'equipaments. Condicionats amb el requisits addicionals següents:

- Ser oferta turística limitada a l'hotel de cinc estrelles que, per les seves característiques, necessàriament s'hagi de situar al sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, i que:

a. S'estableixi en construccions anteriors a dia 14 de juliol de 1956. El volum edificat abans d'aquesta data és denominat nucli original.

b. La superfície edificada destinada a hotel no superi l'1% de superfície de la parcel·la vinculada, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.

c. Disposi d'informe favorable de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric o de l'òrgan que tingui atribuïda la competència sobre patrimoni històric.

d. No ultrapassi les 120 places d'allotjament, o les 60 unitats d'allotjament turístic.

e. Aquests establiments es podran complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar dita activitat.



f. Si es justifica la necessitat d'incrementar la superfície edificada existent, amb vista a una oferta turística de màxima qualitat, es farà sempre de manera que:

1. La superfície edificada del nucli original més la de l'ampliació no assoleixi l'1% de la parcel·la, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.
2. Les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no a aquest, s'hi integraran i no en danyaran els valors arquitectònics, ni podran suposar una ampliació de volum superior a un 20% del nucli original.
3. En cas que s'hi hagin de fer nous edificis, que siguin menors i subordinats a l'edificació del nucli original.

- Ser d'ús científic, cultural i esportiu.
- Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.
- Ser d'ús comercial o d'emmagatzematge, sempre a edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

d) Altres:

- Activitats extractives: Prohibides, excepte en pedreres ja existents autoritzades o que s'autoritzin segons el PDS de pedreres.
- Infraestructures: Condicionades a la declaració d'interès general, al fet que es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents:
  1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
  2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Territorial de Mallorca o en el Pla Director Sectorial corresponent i de camins.
  3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
  4. No ser del tipus E-4, ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.
  5. Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, segons la definició d'aquestes Normes.
- Habitatge unifamiliar: Condicionat, d'acord al tràmit previst a la Llei 6/1997 del sòl rústic i el desenvolupament del Pla Territorial de Mallorca.



PROYECTO: PROYECTO BÁSICO. REFORMA DE VIVIENDA PARA AGROTURISMO  
 EMPLAZAMIENTO: POLÍGONO 1 PARCELA 182/183  
 MUNICIPIO: PORRERES. 08.09.2016 11/06155/16 (1)  
 PROPIETARIO: COZY PROPERTIES S.L. Segellat  
 ARQUITECTO: Raúl Amer Cárdenas. E80EDA6EA83F3C2DA022019D5072687AB3D5643E

### ANEXO A LA MEMORIA URBANÍSTICA

Art. 140.2 de la Ley 2/2014 de Ordenación y Uso del Suelo de las Illes Balears (BOIB N° 43 de 29/03/14)

Planeamiento vigente: Municipal Porreres \_\_\_\_\_ (2)

Sobre Parcela \_\_\_\_\_ (3)

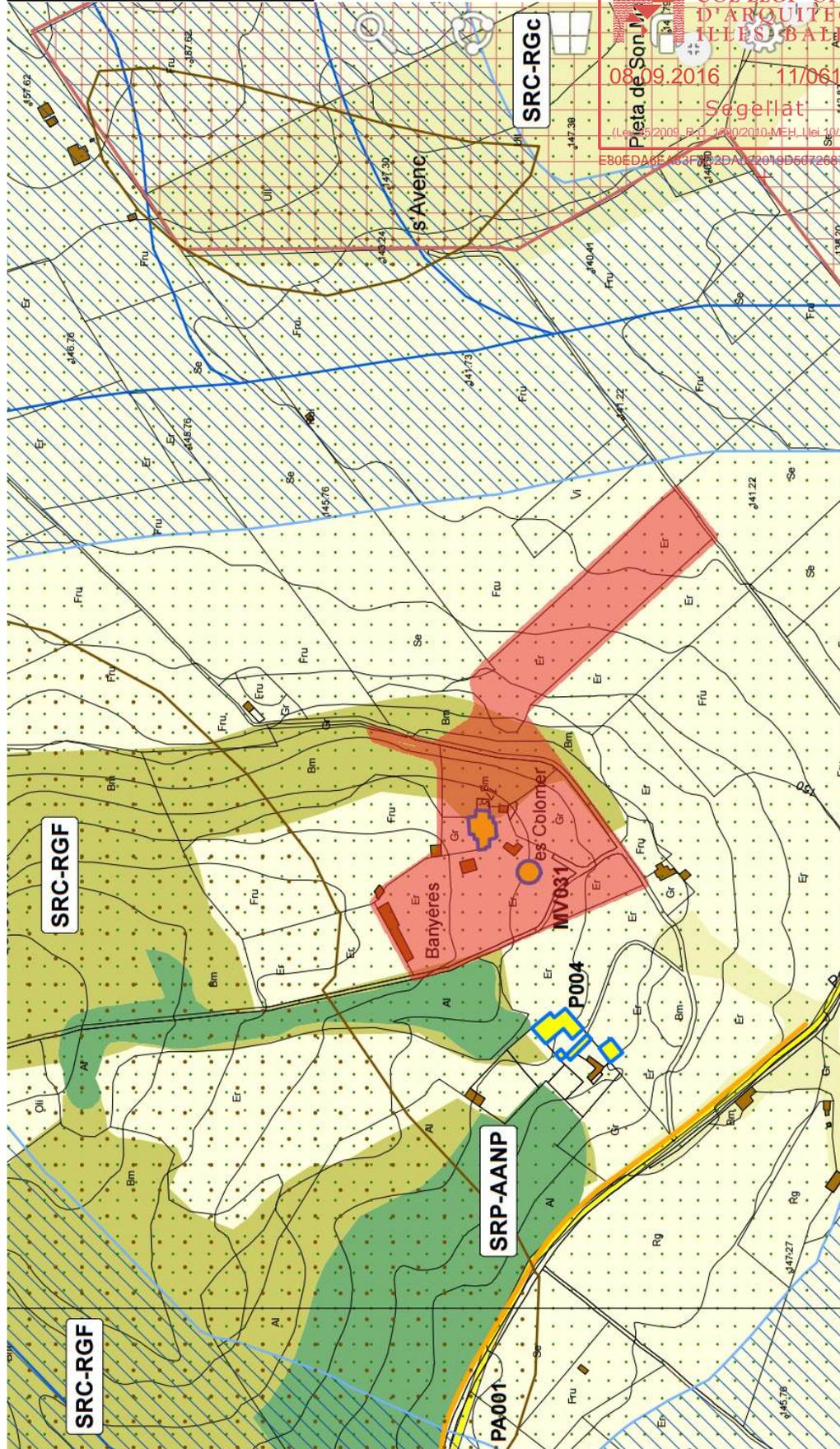
Reúne la parcela las condiciones de solar según el Art.30 de la LOUS Si  No

CONCEPTO		PLANEAMIENTO	PROYECTO
Clasificación del suelo		RÚSTICO (4)	RÚSTICO
Calificación		SRC-RG (5)	SRC-RG
Parcela	Fachada mínima		
	Parcela mínima	14.000 (6)	25.760
Ocupación o Profundidad edificable		4%=1.030m2 (7)	<b>1.028m2</b>
Volumen (m³/m²)			
Edificabilidad SRC-RG (m²/m²)		Área suelo rústico parcela 0,03m2/m2	= 0,03m2/m2
Edificabilidad SRC-RGf (m²/m²)		Área forestal de parcela=4.055m2 0,02m2/m2 =81,11 m2	0,018m2/m2 =73,60 m2
Uso		varios (9)	Residencial público
Situación Edificio en Parcela / Tipología		Aislada (10)	Aislada
Separación linderos	Entre Edificios	5	>5
	Fachada	10	>10
	*Fondo	10	No cumple
	Derecha	10	>10
	Izquierda	10 (11)	>10
Altura Máxima	Metros	Reguladora	7
		Total	8
	Nº de Plantas	2(PB+1) (12)	PB+1
Índice de intensidad de uso		(13)	
Observaciones:* Se pretende la reforma del volumen que ya existe en el fondo de la parcela, la cual no cumple con la separación mínima a linderos			

En Palma de Mallorca 1 de Agosto de 2016

El Arquitecto – Raúl Amer Cárdenas

PLANO DE EMPLAZAMIENTO



COL·LEGI OFICIAL  
D'ARQUITECTES  
DE LES ILLES BALEARS

08/09/2016 11/06/15/16

Segellat

Plaça d'Son J...  
11/06/2016  
E80E4A6E463F8B2DA0220140D6D72667AB3D5643E

ESCALA:	RUSTICO	URBANO
	1/10.000	1/2.000

Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo



## Artículo 69

### Normas de aplicación directa

1. De conformidad con el artículo 10.2 del Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones se adaptarán, en lo básico, al ambiente en que estuviesen situadas, y a este efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico típico o tradicional deberán armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjuntos de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, la masa, la altura de los edificios, los muros y los cierres o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

2. El planeamiento urbanístico, cuando defina la ordenación, deberá tener en cuenta lo fijado en el apartado anterior.



### **1.3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

#### **1.3.1.PROGRAMA DE NECESIDADES**

El proyecto que se propone se ha realizado con el fin de reformar unas viviendas antiguas y darles el uso de Agroturismo. Los condicionantes que se han tenido en cuenta para desarrollar el proyecto son los que a continuación se relacionan:

- a) Documentación facilitada por la propiedad.
- b) Necesidades manifestadas en su momento por la propiedad.
- c) Forma, dimensiones, situación y topografía del terreno.
- d) Orientación óptima de las distintas dependencias, en relación a las vistas e insolación.
- e) Ordenanzas municipales urbanísticas y de edificación.
- f) Materiales de uso en la zona y respeto por el carácter histórico de las edificaciones

#### **1.3.2.PROPUESTA DE INTERVENCIÓN**

Se pretende la reforma y cambio de uso de las edificaciones existentes en la parcela para habilitarlas como Agroturismo. Se tendrá en cuenta la antigüedad de las edificaciones y su valor histórico por lo que sólo se modificará su aspecto exterior cuando sea estrictamente necesario.

Actualmente existen 6 volúmenes edificados en la parcela:

Volumen **A**

Volumen **B**

Volumen **C**

Volumen **D**

Volumen **E**

Volumen **F**



COL·LEGI OFICIAL  
D'ARQUITECTES  
ILLES BALEARS

08.09.2016 11/06155/16

Segellat

Se pretende la reforma de los volúmenes A,B,C,D,E y la demolición del F

(Llei 23/2009, R.D. 1009/2010, M.E.H. i N.º 1011988 CAIB)  
E80EDA6EA83F3C2DA022019D5072687AB3D5643E



SUPERFICIES ESTADO ACTUAL **EDIFICIO A**

SUPERFICIE CONSTRUIDA	(m2)
P.Baja Vivienda SUPERFICIE CERRADA	320,30
P.Primeras Viviendas SUPERFICIE CERRADA	167,61
<b>TOTAL Vivienda SUPERFICIE CERRADA</b>	<b>487,91</b>
<b>Volumen total vivienda (m3)</b>	<b>1.241,30</b>

**EDIFICIO B - ESTADO ACTUAL e: 1/100**

SUPERFICIES ESTADO ACTUAL - EDIFICIO B	
SUPERFICIE CONSTRUIDA	(m2)
P.Baja Vivienda SUPERFICIE CERRADA	92,25
<b>Volumen total vivienda (m3)</b>	<b>336,33</b>

**EDIFICIO C - ESTADO ACTUAL e: 1/100**

SUPERFICIES ESTADO ACTUAL - EDIFICIO C	
SUPERFICIE CONSTRUIDA	(m2)
P.Baja Vivienda SUPERFICIE CERRADA	48,78
P.Primeras Viviendas SUPERFICIE CERRADA	48,78
Porche (50% 8,45 m2)	16,90
<b>TOTAL Vivienda (EDIFICABILIDAD)</b>	<b>114,46</b>
<b>Volumen total vivienda (m3)</b>	<b>291,67</b>

**EDIFICIO D - ESTADO ACTUAL e: 1/100**
E80EDA6EA83F3C2DA022019D5072687AB3D5643E

SUPERFICIES ESTADO ACTUAL - <b>EDIFICIO D</b>	
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>	<b>(m2)</b>
P.Baja Vivienda SUPERFICIE CERRADA	18,12
Porche (50% 8,90m2)	17,80
<b>TOTAL Vivienda (EDIFICABILIDAD)</b>	<b>27,02</b>
<b>Volumen total vivienda (m3)</b>	<b>48,17</b>

**EDIFICIO E - ESTADO ACTUAL e: 1/100**

SUPERFICIES ESTADO ACTUAL - <b>EDIFICIO E</b>	
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>	<b>(m2)</b>
P.Baja Vivienda SUPERFICIE CERRADA	60,77
<b>Volumen total vivienda (m3)</b>	<b>158,81</b>

**EDIFICIO F - ESTADO ACTUAL e: 1/100**

SUPERFICIES ESTADO ACTUAL - <b>EDIFICIO F</b>	
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>	<b>(m2)</b>
P.Baja Vivienda SUPERFICIE CERRADA	25,55
<b>Volumen total vivienda (m3)</b>	<b>63,63</b>



### 1.3.3. CUADROS DE SUPERFICIES ÚTILES Y CONSTRUIDAS Y CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 145/97 DE LA CONSELLERIA DE FOMENTO, SOBRE CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN LOS EDIFICIOS Y SU MODIFICACIÓN 20/2007

La información que a continuación se expone quedará detallada en los planos del proyecto básico y de ejecución y completado con superficies de ventilación e iluminación.

Las abreviaturas empleadas a continuación así como en los planos corresponden a las siguientes estancias son:

E-C-K: Estar-cocina-comedor

D2: Dormitorios serán todos dobles con una superficie mayor a 10 m<sup>2</sup>.

B: Baño completo con al menos inodoro, lavabo y ducha

A: Aseo de cortesía con inodoro y lavabo, situado nada más acceder a la vivienda.

LAV: Lavandería o lavadero de más de 2 metros cuadrados, cumpliendo el capítulo 3 de las NNSS

Di: Distribuidor, incluyendo pasillos.

O: Otras, en este caso así son nombrados los vestidores.

Las superficies útiles de cada dependencia superan las mínimas establecidas en el Anexo I del Decreto 145/1997, así como con las condiciones de diámetro mínimo inscribible, altura libre y demás condiciones dimensionales establecidas en el decreto.

Dependencia	Superficie útil mínima	Diámetro mínimo inscribible	Altura libre
Estar-Cocina-Comedor	18	2,40	2,50
Dormitorio doble	10	2,40	2,50
Baño	2	1,40	2,20
Aseo	1	0,80	2,20
Distribuidor	-	0,80	2,20

Todas las dependencias con función de estar-comedor-cocina y dormitorio tienen una iluminación natural no inferior a 1/10 de su superficie útil ni a 0,80 m<sup>2</sup>, con un ancho mínimo no inferior a 0,50 mts. La superficie de ventilación al aire libre de cada una cumple con los límites de al menos 1/20 de la superficie útil.

Toda dependencia con función de cocina o cuarto higiénico tiene ventilación al aire libre directa mediante una abertura de 0,25 m<sup>2</sup> de superficie mínima ó a través de un conducto de 112 cm<sup>2</sup> de sección mínima en el cual se activa mecánicamente la ventilación. Se prevé en la cocina una ventilación forzada para la extracción de humos independiente de ésta última cumpliendo con las dimensiones del HS-3.

Es preciso hacer hincapié en que todas las puertas previstas entre dependencias son de 80 cm. de paso, en el caso de las puertas de acceso a la vivienda, éstas son dos de 90cm cada una.

**08.09.2016 11/06155/16**
**CAMBIO DE USO Y REFORMA DE VIVIENDA A AGROTURISMO .  
POLÍGONO 1, PARCELAS 143-182-183, PORRERES.**
(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAIB)
CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 145/97 Y DECRETO 20/2007 que regula las condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad

CLAVE	ESTANCIA	SUPERFICIE ÚTIL (m <sup>2</sup> )	Ø DEL CÍRCULO (m)	ALTURA LIBRE (m)	SUP. ILUM. (m <sup>2</sup> )	SUP. VENT. (m <sup>2</sup> )
<b>EDIFICIO A</b>						
<b>PLANTA BAJA</b>						
Re	Recepción	35,54	> 0,80	2,50	15,62	3,90
B-P	Baños públicos	14,98	> 1,50	2,30	1,28	1,28
D2-min	Dormitorio minusválidos	15,12	> 2,40	2,50	1,00	1,00
B-min	Baño minusválidos	6,72	> 1,50	2,30	forz	forz
E	Sala de estar	39,15	> 2,40	3,00	15,62	3,90
Lv	Lavandería	15,90	> 0,80	2,30	forz	forz
K-B	Cocina y buffet	34,40	> 2,40	2,49	3,83	3,83
C	Comedor	14,58	> 2,40	2,49	6,92	6,92
Al	Almacén	6,85	> 0,80	2,30	forz	forz
Di-1	Distribuidor 1	4,80	> 0,80	2,50	forz	forz
B-1	Baño 1	5,17	> 1,40	2,30	forz	forz
S-C-K-1	Salón-comedor_cocina	31,90	> 2,40	2,40	2,65	2,65
D2-1	Dormitorio 1	17,50	> 2,40	2,50	1,45	1,45
Di-2	Distribuidor 2	11,25	> 0,80	2,50	1,89	1,89
S-C-K-2	Salón-comedor_cocina-2	43,22	> 2,40	2,50	10,56	10,56
	<b>SUBTOTAL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>161,81</b>				



08.09.2016 11/06155/16

Segellat

(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAIB)

PLANTA PRIMERA						
D2-3	Dormitorio 3	14,25	> 2,40	2,50	2,46	2,46
B-3	Baño 3	4,94	> 1,40	2,30	3,48	1,63
D2-4	Dormitorio 4	11,59	> 2,40	2,50	1,83	1,83
B-4	Baño 4	3,92	> 1,40	2,30	forz	forz
Di-3	Distribuidor 3	5,46	> 0,80	2,50	-	-
D2-6	Dormitorio 6	16,52	> 2,40	2,50	1,44	1,44
B-6	Baño 6	7,15	> 1,40	2,30	0,60	0,60
D2-5	Dormitorio 5	13,12	> 2,40	2,50	1,83	1,83
B-5	Baño 5	5,34	> 1,40	2,30	0,60	0,60
E-2	Estar 2	10,14	> 2,40	2,50	3,20	3,20
B-7	Baño 7	6,75	> 1,40	2,30	forz	forz
D2-7	Dormitorio 7	12,80	> 2,40	2,50	3,20	3,20
	<b>SUBTOTAL (m²)</b>	<b>92,43</b>				
<b>SUP. UTIL TOTAL VIVENDA</b>		<b>254,24</b>				

08.09.2016 11/06155/16

Segellat

(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-ME/10/1998-CAIB)

E80EDA6EA83F3C2DA022019D5072687AB3D5643E

<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>	
P.Baja Vivienda SUPERFICIE CERRADA	320,30
P.Primeras Vivienda SUPERFICIE CERRADA	167,61
<b>TOTAL Vivienda SUPERFICIE CERRADA</b>	<b>487,91</b>
<b>Volumen total vivienda (m3)</b>	<b>1.241,30</b>
P.Baja Vivienda SUPERFICIE CERRADA	320,30
Te-1	13,00
Te-2	13,00
Te-3	40,00
Te-4	2,80

Unidades de alojamiento: 7

Ocupantes: 14





COL·LEGI OFICIAL  
D'ARQUITECTES  
ILLES BALEARS

08.09.2016

1706155/16

Segellat

CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 145/97 Y DECRETO 20/2007 que regula las condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas, así como la expedición de certificaciones de habitabilidad

(Ley 25/2009, B.O. 10/09/2009; MEH, Ley 10/1998, CAIB)  
E0E0D46E4B3F5C2DA022019D3072687AB3D5643E

CLAVE	ESTANCIA	SUPERFICIE ÚTIL (m <sup>2</sup> )	Ø DEL CÍRCULO (m)	ALTURA LIBRE (m)	SUP. ILUM. (m <sup>2</sup> )	SUP. VENT. (m <sup>2</sup> )
<b>EDIFICIO C</b>						
<b>PLANTA BAJA</b>						
B-10	Baño 10	8,22	> 1,40	2,30	-	-
D2-9	Dormitorio 9	16,16	> 2,40	2,50	7,72	7,72
E-5	Estar 5	14,00	> 2,40	2,50	7,72	7,72
	<b>SUBTOTAL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>38,38</b>				
<b>PLANTA PRIMERA</b>						
B-11	Baño 11	8,22	> 1,40	2,30	-	-
D2-10	Dormitorio 10	16,16	> 2,40	2,50	7,72	7,72
E-6	Estar 6	14,00	> 2,40	2,50	7,72	7,72
	<b>SUBTOTAL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>38,38</b>				
<b>SUP. UTIL TOTAL VIVENDA</b>		<b>76,76</b>				
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>				<b>(m2)</b>		
P.Baja Vivienda SUPERFICIE CERRADA				48,78		
P.Primeras Vivienda SUPERFICIE CERRADA				48,78		
Porche (50% 8,45 m2)				16,90		
<b>TOTAL Vivienda (EDIFICABILIDAD)</b>				<b>114,46</b>		
<b>Volumen total vivienda (m3)</b>				<b>291,67</b>		
Te-7				14,56		
Te-8				14,56		

Unidades de alojamiento: 2

Ocupantes: 4

MEMORIA DESCRIPTIVA

PROYECTO B+E. REFORMA DE VIVIENDA PARA AGROTURISMO. POLÍGONO 1, PARCELAS 143-182-183, PORRERES.

CAMBIO DE USO Y REFORMA DE VIVIENDA A AGROTURISMO . POLÍGONO 1, PARCELAS 143-182-183, PORRERES.						
CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 145/97 Y DECRETO 20/2007 que regulan las condiciones de diseño y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad						
CLAVE	ESTANCIA	SUPERFICIE ÚTIL (m <sup>2</sup> )	Ø DEL CÍRCULO (m)	ALTURA LIBRE (m)	SUP. ILUM. (m <sup>2</sup> )	SUP. VENT. (m <sup>2</sup> )
<b>EDIFICIO D</b>						
<b>PLANTA BAJA</b>						
B-13	Baño 13	13,90	> 1,40	2,30	0,64	0,64
D2-13	Dormitorio 13	14,00	> 2,40	2,50	8,16	8,16
E-7	Sala de estar	14,60	> 2,40	2,50	8,16	8,16
	<b>SUBTOTAL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>42,50</b>				
<b>SUP. UTIL TOTAL VIVENDA</b>		<b>42.50</b>				
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>					<b>(m2)</b>	
P.Baja Vivienda SUPERFICIE CERRADA					47,28	
<b>TOTAL Vivienda (EDIFICABILIDAD)</b>					47,28	
<b>Volumen total vivienda (m3)</b>					159,80	

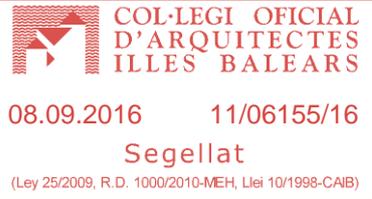
Unidades de alojamiento: 1

Ocupantes: 2



CAMBIO DE USO Y REFORMA DE VIVIENDA A AGROTURISMO: POLÍGONO 1, PARCELAS 143-182-183, PORRERES.						
CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 145/97 Y DECRETO 20/2007 que regula las condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad						
CLAVE	ESTANCIA	SUPERFICIE ÚTIL (m <sup>2</sup> )	Ø DEL CÍRCULO (m)	ALTURA LIBRE (m)	SUP. ILUM. (m <sup>2</sup> )	SUP. VENT. (m <sup>2</sup> )
<b>EDIFICIO E</b>						
<b>PLANTA BAJA</b>						
B-12	Baño 12	10,23	> 1,40	2,30	11,52	11,52
D2-12	Dormitorio 12	19,26	> 2,40	2,50	11,52	11,52
E-7	Estar 7	19,26	> 2,40	2,50	11,52	11,52
	<b>SUBTOTAL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>48,75</b>				
<b>SUP. UTIL TOTAL VIVENDA</b>		<b>48.75</b>				
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>				<b>(m2)</b>		
<b>P.Baja Vivienda SUPERFICIE CERRADA</b>				<b>60,77</b>		
<b>Volumen total vivienda (m3)</b>				<b>158,81</b>		

Unidades de alojamiento: **1**  
Ocupantes: **2**



E80EDA6EA83F3C2DA022019D5072687AB3D5643E

CAMBIO DE USO Y REFORMA DE VIVIENDA A AGROTURISMO . POLÍGONO 1, PARCELAS 143-182-183, PORRERES.	
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL</b>	<b>(m2)</b>
EDIFICIOS A-B-C-D-E	772,00



#### 1.4. PRESTACIONES DEL EDIFICIO

El nivel de cumplimiento del CTE es completo.

A continuación se indican las prestaciones del edificio proyectado a partir de los requisitos básicos indicado en el Art. 3 de la LOE y en relación con las exigencias básicas del CTE.

En el segundo y si procede, se indican las prestaciones del edificio acordadas entre el promotor y el proyectista que superen los umbrales establecidos en el CTE. Finalmente, en el tercer apartado se relacionan las limitaciones de uso del edificio proyectado.

Requisitos básicos:	Según CTE		En proyecto	Prestaciones según el CTE en proyecto
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	De tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	De tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
	DB-SUA	Seguridad de utilización	DB-SUA	De tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	Higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	De tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

-	DB-HE	Ahorro de energía y aislamiento térmico	DB-HE	De tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.
-				Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio

Funcionalidad	-	Habitabilidad	D145/1997 D20/2007	De tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.
	-	Accesibilidad	L 3/1993 D 20/2003	De tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.
	-	Acceso a los servicios	RDL1/1998 RD346/2011	De telecomunicación audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

Requisitos básicos:	Según CTE	En proyecto	Prestaciones que superan el CTE en proyecto
---------------------	-----------	-------------	---

Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	No procede
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	No procede
	DB-SUA	Seguridad de utilización	DB-SUA	No procede

Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	No procede
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	No procede
	DB-HE	Ahorro de energía	DB-HE	No procede

Funcionalidad	-	Habitabilidad	D145/1997 D20/2007	No procede
	-	Accesibilidad	L3/1993 D 110/2010	No procede
	-	Acceso a los servicios	RDL1/1998 RD346/2011	No procede

#### Limitaciones

Limitaciones de uso del edificio:	El edificio solo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto. La dedicación de algunas de sus dependencias a uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de licencia nueva. Este cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.
Limitaciones de uso de las dependencias:	
Limitación de uso de las instalaciones:	



## 1.5.MEMORIA DE LA ACTIVIDAD

- 1.5.1. EXPOSITIVA
- 1.5.2. CLASIFICACIÓN Y GRADO DE CALIFICACIÓN
- 1.5.3. DESCRIPTIVA
- 1.5.4. IMPACTO AMBIENTAL
- 1.5.5. INSTALACIONES
- 1.5.6. MEDIDAS CORRECTORAS

### 1.5.1. EXPOSITIVA

Las edificaciones que son objeto de reforma son actualmente:

**Edificio A:** vivienda

**Edificio B:** cochera

**Edificio C:** vaquería

**Edificio D:** casa aperos

**Edificio E:** porquería

. Se pretende su cambio de uso a Agroturismo, por lo que la reforma está enfocada a cumplir la normativa, necesidades y requisitos necesarios para dicho uso.

. El resultado será **12** unidades de alojamiento

Por la naturaleza de la nueva actividad que se desarrollará, no se prevén molestias, nocividad, insalubridad o peligrosidad en ella.

La actividad será de nueva implantación que requerirá de un cambio de uso.



## 1.5.2. CLASIFICACIÓN Y GRADO DE CALIFICACIÓN

### TÍTULO II. Procedimiento de las actividades excluidas de calificación

**Artículo 56. Definición.** 1. En la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, se encuentran excluidas de calificación las actividades siguientes:

a) Actividades de comercio al por menor:

1. de productos alimenticios, bebidas y tabaco
2. de maquinaria y equipo mecánico
3. de máquinas de oficina y ordenadores
4. de maquinaria y material eléctrico
5. de material electrónico
6. de vehículos automóviles, motocicletas y bicicletas
7. de accesorios y piezas de recambio para vehículos automóviles, motocicletas y bicicletas
8. de instrumentos de precisión, óptica y similares
9. de productos de la industria textil
10. de productos de la industria del cuero
11. de productos de la industria del calzado y del vestido y otras confecciones textiles
12. de productos de las industrias de madera, suero y muebles de madera y metálicos
13. de productos de la industria del papel y artículos de papel, artes gráficas y edición
14. de productos de las industrias de transformación del caucho y materias plásticas
15. de productos de otras industrias manufacturadas (joyería, bisutería, instrumentos de música, instrumentos fotográficos, juguetes y artículos de deportes)
16. de productos de perfumería, droguería, higiene y belleza
17. de tintorerías
18. de prensa periódica, libros y revistas
19. de productos artesanales
20. de productos agroalimenticios
21. de productos de jardinería, materiales de construcción y similares

b) Prestación de servicios por empresas y profesionales:

1. Instituciones financieras
2. Seguros

MEMORIA DESCRIPTIVA

PROYECTO B+E. REFORMA DE VIVIENDA PARA AGROTURISMO. POLÍGONO 1, PARCELAS 143-182-183, PORRERES.



3. Actividades inmobiliarias
4. Servicios de profesionales titulados prestados al público en general
5. Alquileres de bienes muebles e inmuebles
6. Academias y centros de enseñanza

c) Actividades relacionadas con la reparación:

1. Talleres de reparación de automóviles
2. Talleres de reparación de bicicletas
3. Talleres de reparación de motocicletas
4. Talleres de reparación de calzado
5. Talleres de reparación de artículos eléctricos para el hogar
6. Talleres de reparación y custodia de embarcaciones deportivas
7. Talleres de reparación de otros bienes de consumo

d) Actividades agropecuarias:

1. Explotación de ganado bovino, hasta 30 cabezas
2. Explotación de ganado ovino y cabrío, hasta 200 cabezas
3. Explotación de ganado porcino, hasta 20 cabezas
4. Avicultura: reproductoras y ponedoras, hasta 1.000 cabezas
5. Broiles, cría de pollos para carne, hasta 2.000 cabezas
6. Cunicultura, hasta 200 cabezas reproductoras
7. Explotación de cánidos, hasta 10 cabezas reproductoras
8. Explotación de ganado equino, hasta 50 cabezas
9. Explotación apícola, hasta 200 enjambres
10. Depósitos de purina hasta 30 metros cúbicos de capacidad
11. Establecimientos agrícolas con maquinaria fija

e) Actividades de ocio y tiempo libre.

La oferta turística complementaria, está constituida por bares o cafés, cafeterías, restaurantes y similares, esto es, los establecimientos abiertos al público en general, que se dediquen principalmente o secundariamente a suministrar de manera profesional y habitual comidas y/o bebidas para consumir en el mismo local, incluyendo las actividades sin ánimo

de lucro.

En todos los casos se requerirá que no se realicen espectáculos ni actividades

recreativas.

f) Instalaciones en edificios de vivienda:

1. Sala de Calderas
2. Instalaciones de aire acondicionado
3. Cochera, garaje y guarda de vehículos hasta un máximo de 30
4. Instalaciones de gases licuados del petróleo, hasta 5 metros cúbicos de capacidad

2. Se consideran sujetas a calificación las actividades relacionadas en el apartado anterior cuando concurren una o más de las circunstancias siguientes:

Primera: cuando la ocupación de los locales sea superior a 100 personas, en general, o a 50 personas en planta baja rasante (más de 2 metros de altura de evacuación ascendente).

Segunda: cuando haya instalaciones de índole mecánica, eléctrica o térmica de potencia total, igual o superior a 50 kW.

No computará a estos efectos, la potencia eléctrica destinada al alumbrado y/o a resistencias eléctricas.

Tercera: cuando la carga de fuego ponderada sea igual o superior a 400 MCal/m<sup>2</sup>, o cuando la carga de fuego total sea igual o superior a 240.000 MCal.

Cuarta: cuando se trate de actividades que se encuentren sujetas a evaluación de impacto ambiental, en cumplimiento de la normativa aplicable.

(Artículo 15 y Anexo I de la Ley 8/1995, de 30 de marzo.)



**Artículo 57. Tipos de actividades excluidas de calificación.** En cuanto a la documentación técnica a presentar, se considerarán dos tipos de actividades excluidas, en función de la importancia de los efectos potenciales que pueda ocasionar la instalación y desarrollo de la actividad:

1. Las actividades excluidas mayores, las cuales lo serán cuando concurren una o más de las circunstancias siguientes:

- a) Cuando la superficie total ocupada por la actividad sea superior a 200 m<sup>2</sup>.
- b) Cuando la ocupación o aforo de los locales sea superior a 50 personas, en general, o a 25 personas en planta bajo rasante (más de 2 metros de altura de evacuación ascendente).
- c) Cuando existan instalaciones de índole mecánica, eléctrica o térmica de potencia total, igual o superior a 10 kW. No computará a estos efectos la potencia eléctrica destinada a alumbrado y/o a resistencias eléctricas.
- c) Cuando la carga de fuego ponderada sea superior a 80 MCal/m<sup>2</sup>.

2. Las actividades excluidas menores, las cuales lo serán cuando no concorra ninguna de las cuatro circunstancias anteriores.



Según lo expuesto en el Artículo 56 del Decreto 18/1996, definiremos la actividad objeto del proyecto como actividad clasificada **Excluida de calificación.**

Según lo expuesto en el Artículo 57 del Decreto 18/1996, definiremos la actividad como **Excluida mayor.**

SECCIÓ I: HOSTELERÍA

**CNAE- 5510**

Servicios de alojamiento en hoteles, hostelerías y residenciales similares, excepto por horas, sin servicio de restaurante al público.

### **1.5.3. DESCRIPTIVA**

La nueva actividad que se propone, contará con un servicio de alojamiento compuesto por 12 unidades con baño completo de las cuales 8 serán en formato suite y una habilitada para minusválidos.

Contará también con un servicio de desayunos en el edificio principal y dos apartamentos para el personal. También dispondrá de zona de recepción y zona de estar.

La previsión del aforo y personal que presta sus servicios a la actividad del nuevo establecimiento según lo establecido en el artículo 5 es de **18 personas.**

**6 Unidades de alojamiento x 2pers :12 personas**

**Personal: 4 personas**

### MAQUINARIA

.BOMBA CALOR DAIKIN EWYQ032BAWH

.Depósito de Gas de 2450 lts.

08.09.2016  
 Segellat

(Ley 25/2008, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998 CAIB)

E80EDA6EA836C2DA022019D5072687A1BD5643E

<b>ENFRIADORAS AIRE-AGUA CON R-410A</b>		<b>EWYQ016BAWN</b>	<b>EWYQ021BAWN</b>	<b>EWYQ025BAWN</b>	<b>EWYQ032BAWN</b>	<b>EWYQ040BAWN</b>	<b>EWYQ050BAWN</b>	<b>EWYQ064BAWN</b>
Capacidad nóm / máx	Refrigeración	16,6 / 19,8	20,7 / 24,7	24,7 / 29,5	30,9 / 36,9	41,5 / 49,5	49,7 / 59,3	62,3 / 74,3
	Calefacción	17 / 20,2	21,3 / 25,3	25,7 / 30,5	32,1 / 38,1	42,5 / 50,5	51,1 / 60,7	63,7 / 75,7
Consumo nominal	Refrigeración	5,8	7,59	9,74	13,5	15,4	19,7	27,4
	Calefacción	5,73	7,44	9,36	11,1	14,7	18,5	21,7
EER (Según EN14511)		2,86	2,73	2,54	2,29	2,69	2,52	2,27
COP (Según EN14511)		2,97	2,86	2,75	2,89	2,89	2,76	2,94
ESEER (Según EN14511)		4,21	4,18	4,04	3,62	4,24	4,12	3,78
Compresor	Tipo	Scroll (Inverter + N)						
	Cantidad	1	2	2	3	4	4	6
Mínima etapa de regulación	Nº Circuitos	1	1	1	1	2	2	2
	%	25	25	25	25	25	25	25
Refrigerante		R-410A						
Tipo de evaporador		Placas						
Nº de evaporadores / Contenido de agua	l	1 / 1	1 / 1	1 / 1	1 / 2	2 / 3	2 / 3	2 / 5
		1	1	1	2	2	2	4
Caudal de aire	m³/min	171	185	185	233	370	370	466
	mm	1.684	1.684	1.684	1.684	1.684	1.684	1.684
Dimensiones	Ancho	1.371	1.371	1.371	1.684	2.358	2.358	2.980
	Fondo	774	774	774	774	780	780	780
Peso en funcionamiento	kg	267	320	320	401	577	577	738
Potencia sonora	dBa	78	78	80	80	81	81	83
Nota: los valores de eficiencia corresponden con el modelo BAWP.								
<b>UNIDAD CON MÓDULO HIDRÁULICO INCORPORADO (P) VASO DE EXPANSIÓN + BOMBA</b>		<b>EWYQ016BAWP</b>	<b>EWYQ021BAWP</b>	<b>EWYQ025BAWP</b>	<b>EWYQ032BAWP</b>	<b>EWYQ040BAWP</b>	<b>EWYQ050BAWP</b>	<b>EWYQ064BAWP</b>
Caudal nominal	l/min	48	60	72	90	120	144	181
Presión disponible	m.c.a.	20	17	13	12	23	19	15
Consumo eléctrico	kW	0,65	0,65	0,65	0,85	1,20	1,20	1,20
Vaso de expansión	l	10	10	10	10	12	12	12
Peso en funcionamiento	kg	279	331	331	412	602	602	762
<b>UNIDAD CON MÓDULO HIDRÁULICO INCORPORADO (H) VASO DE EXPANSIÓN + BOMBA ALTA PRESIÓN</b>		<b>EWYQ016BAWH</b>	<b>EWYQ021BAWH</b>	<b>EWYQ025BAWH</b>	<b>EWYQ032BAWH</b>	<b>EWYQ040BAWH</b>	<b>EWYQ050BAWH</b>	<b>EWYQ064BAWH</b>
Caudal nominal	l/min	48	60	72	90	120	144	181
Presión disponible	m.c.a.	37	33	30	20	37	33	25
Consumo eléctrico	kW	1,20	1,20	1,20	1,20	2,20	2,20	2,20
Vaso de expansión	l	10	10	10	10	12	12	12
Peso en funcionamiento	kg	282	335	335	415	610	610	771



## COMBUSTIBLE

La fuente de energía es eléctrica, trifásica a 230/400 V. y gas.

## ALMACENAMIENTO

La cocina dispone de un pequeño almacén de 6,85m<sup>2</sup> donde se guardarán los alimentos para la elaboración de los desayunos. Dadas las características de la actividad y del poco aforo que habrá en el establecimiento, no se prevén ningún tipo de molestias especiales, por lo que no se considera necesaria ninguna protección especial.

### **1.5.4. IMPACTO AMBIENTAL**

#### **Ruidos y vibraciones :**

La instalación se ha previsto con los sistemas necesarios para la atenuación de ruidos y vibraciones, , apoyando la maquinaria sobre una estructura metálica apoyada mediante material elástico sobre cabezas de pilares.

La instalación cumple con las exigencias de la norma UNE 100153 respecto a vibraciones y no debe sobrepasar los valores de nivel sonoro indicados en la tabla 3 del RITE ITE 02.2.3.1.

#### **Emisión de contaminantes a la atmósfera :**

A excepción de los humos y vahos extraídos mecánicamente a través de la campanas de las cocinas, no se emite ningún otro tipo de contaminante a la atmósfera.

#### **Olores :**

Los focos de producción de olores molestos son los aseos. En todos ellos se ha previsto ventilación mecánica excepto los que dan al exterior que tendrán ventilación natural.



### **Aguas residuales :**

Las aguas residuales se conducirán mediante tubos de P.V.C. hasta conectar a las fosas sépticas.

### **Características**

Fosa séptica con filtro biológico completamente montada e instalada. Incluye conexión con tubos de pvc fecales y de aireación.

Se han previsto 2 fosas sépticas, una para los edificios A,B,C,D y otra para el edificio E. La recogida de aguas fecales y pluviales se realiza por gravedad disponiendo de una pendiente del 1,5%.

### **Residuos sólidos :**

Se han dispuesto recipientes con tapa para vertido y almacenamiento de residuos sólidos procedentes del ejercicio de la actividad para posterior evacuación.

La zona no dispone de Empresa Municipal de recogida de basuras.

### **Condiciones específicas de las cocinas:**

Todos los paramentos verticales se rematarán con azulejos. El suelo será de material impermeable. El techo estará en condiciones de ser fácilmente limpiado y de no aportar ningún tipo de contaminación a los productos.

Las uniones de paramentos verticales y horizontales serán redondeadas.

El local dispone de suficiente y adecuada iluminación tanto natural como artificial.

Los tubos de iluminación se protegerán de tal manera que en caso de rotura no contaminen los alimentos, y su fijación al techo se hará de forma que sea fácil su limpieza y evite la acumulación de polvo.



### 1.5.5. INSTALACIONES

Se detallan las instalaciones de la actividad en el apartado 2.6 ( SISTEMADE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES) del capítulo I.2 (MEMORIA CONSTRUCTIVA).

### 1.5.6. MEDIDAS CORRECTORAS

La actividad que nos ocupa no presenta riesgo especial ni de incendio ni de contaminación ambiental

Se prevé una pequeña acumulación de aire viciado generado por la concentración de personas en la zona de estar y humos y vahos generados por la cocina.

Estos vahos y humos se evacuarán como ya se ha indicado.

Las instalaciones de electricidad, aire acondicionado, agua potable, redes de saneamiento, etc. cumplen con la normativa que le es de aplicación, justificándose todos los puntos en cada apartado a lo largo de la memoria.

**Raúl Amer Cárdenas**

Arquitecto

Fdo.: Raúl Amer Cárdenas, Colegiado nº: 605.387  
Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares, C.O.A.I.B.