



PROJECTE BÀSIC i D'EXECUCIÓ DE

DE CANVI D'ÚS DE VIVENDA AMB PISCINA A AGROTURISME

situada al polígon 12 – parcel·la 288 – Camí de Sa Vinya, 11; Port d'Andratx

Promotor: Sa Vinya d'En Palou SL

Arquitectes: Castell-Pons arquitectes SLP

MEMÒRIA

I. Memòria

1. Memòria descriptiva
 - 1.1 Agents
 - 1.2 Informació prèvia
 - 1.3 Normativa urbanística
 - 1.4 Descripció del projecte
 - 1.5 Nivell de compliment del CTE y prestacions del edifici
 - 1.6 Justificació de normativa turística
2. Memòria constructiva
 - 2.0 Previsions tècniques de l'edifici
 - 2.1 Sustentació del edifici
3. Compliment del CTE y altres reglaments
 - 3.1 DB SE Seguretat estructural
 - 3.2 DB SI Seguretat en cas d'incendi
 - 3.3 DB SUA Seguretat d'utilització i accessibilitat
 - 3.4 DB HS Salubritat
 - 3.5 DB HR Protecció contra el renou
 - 3.6 DB HE Estalvi d'energia
 - 3.7 Fitxes justificatives
 - 3.8 Habitabilitat (D. 145/1997 i D. 20/2007)
 - 3.9 Llei 8/2017, d'Accessibilitat Universal de les Illes Balears
 - 3.10 Telecomunicacions (RDL. 1/1998 i RD. 346/2011 i Ordre ITC/1644/2011)
 - 3.11 Reglament electrotècnic; REBT 02
 - 3.12 Estudi de gestió de residus de construcció i demolició (RD 105/2008)
 - 3.13 Altres fitxes justificatives i annexes

II. Annexes a la memòria

- 4 Càlcul estructural i Pla de manteniment
- 5 Instruccions d'ús i manteniment
- 6 Control de qualitat (D. 59/1994) i control d'estructura
- 7 Pla de Control de Qualitat
- 8 Justificació del R.D. 47/2007, Certificació d'eficiència energètica

III. Annexes al projecte - Estudi de seguretat i salut

IV. Selecció de normativa tècnica

V. Plec de condicions

VI. Pressupost d'obres

VII. Plànols

I. MEMÒRIA

1. Memòria descriptiva

1.1 Agents

Són agents de l'edificació totes les persones, físiques o jurídiques, que intervenen en el procés de l'edificació. Les seves obligacions vendran determinades per allò disposat a la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació, i resta de disposicions que siguin d'aplicació i pel contracte que origina la seva intervenció.

Promotor: Sa Vinya d'En Palou SL, amb CIF B16870388, domiciliada a l'Avda. Mateo Bosch, 30; Port d'Andratx-07157, representada com administrador per Jaume Porsell Alemany amb DNI 43.023.021-A i amb telèfon de contacte 629 546124

Arquitecte: Castell-Pons arquitectes, SLP (Antoni Pons Piris – Antoni Castell Salvà), amb CIF: B-57384398, amb domicili al C/ Àngels núm. 1 baixos - 07003 Palma de Mallorca, i telèfon 971 725 699.

Director de l'obra: Els arquitectes

Constructor: -

Director d'execució: Elvira Sánchez Sánchez

Coord. de seg. i salut: Elvira Sánchez Sánchez

1.2 Informació prèvia

- *Antecedents i condicionants de partida*

Es rep l'encàrrec per part del promotor de la redacció del projecte de canvi d'ús de l'habitatge existent amb piscina a agroturisme sense la necessitat de realització d'obres de certa importància. Es justifica el compliment de la normativa turística d'aplicació al seu apartat corresponent.

- *Emplaçament*

El projecte se situa al polígon 12, parcel·la 288, del cadastre de rústica del T.M. d'Andratx, amb referència cadastral 07005A012002880000RY, al Camí de Sa Vinya, 11. La parcel·la té una cabuda de 56.629'85 metres quadrats.

- *Dades de l'edifici*

Es tracta d'una vivenda on el cos principal està resolt amb murs tradicionals de pedra a la part més antiga i que disposa d'un cos annexe a planta baixa pel costat oest, destinat a sala-menjador i d'un altre pel costat est de dues habitacions independent, una d'elles adaptada i una altra amb terrassa a damunt, amb accés des del distribuïdor interior de planta pis. A la zona sud es disposen dues habitacions més a la planta baixa dels annexes previs existents, amb la sala d'instal·lacions i dues estances privatives a l'ampliació recent de la planta pis, destinades al personal i propietat. Al costat nord i envoltant l'edifici es troba la gran terrassa oberta a les vistes i a una cota inferior amb connexió amb una escala es disposa de la piscina i la superfície de solàrium.

- *Quadre de superfícies*

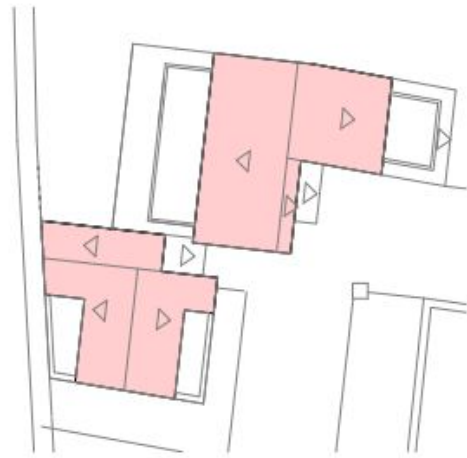
SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES			SUPERFÍCIES OBERTES	
PLANTA BAIXA :	Agroturismo	275.24 m2	Piscina	84.00m2
PLANTA PRIMERA:	Agroturismo	172.76 m2	Terrassa 1	13.00 m2
			Terrassa 2	15.00 m2
			Terrassa 3	10.00 m2
			Terrassa d'ús privat 1	8.00 m2
			Terrassa d'ús privat 2	8.00 m2
	Total agroturismo	448.00 m2		
ANNEXE:	Magatzem annexe	16.00 m2		

SUPERFICI DEL SOLAR:	56629.85 M2
SUPERFICI D'Ocupació:	1326.47 M2 (<3%)
Agroturismo	283.47 M2
Piscina	84.00 M2
Magatzem annexe	16.00 M2
Terrasses i paviments	943.00 M2
SUPERFICI ÚTIL TOTAL:	331.32 M2
SUPERFICI CONSTRUÏDA TOTAL AGROTURISMO:	448.00 M2
VOLUMEN CONSTRUÏDO TOTAL AGROTURISMO:	1356.88 M3 (<1500M3)
SUPERFICI TOTAL CONSTRUÏDA PRINCIPAL:	448,00 M2 (<450M2)

ESQUEMES DE SUPERFÍCIES CONSTRUÍDES



PLANTA BAIXA



PLANTA PRIMERA

1.3 Normativa urbanística

En compliment de l'Art. 152.2 de la Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears - LUIB (BOIB Nº 160 de 29/12/17)”:

- *Finalitat i ús de la construcció o actuació projectada*: Es tracta d'un projecte de canvi d'ús d'un habitatge amb piscina a agroturisme.
- *Adequació a l'ordenació vigent*: s'adjunta fitxa amb la comparativa entre la normativa d'aplicació i els paràmetres de l'edifici que es projecta. La parcel·la no reuneix les condicions de solar segons l'Art. 25 de la LUIB, ja que es troba a sòl rústic i no disposa de tots els serveis bàsics.
- *Justificació de l'article 10.2 del RDL 2/2008, de 20 de juny, Text refós de la Llei del sòl de 2008*: L'edifici s'adapta bàsicament a l'ambient en què està situat, integrant-se al marc arquitectònic en què es troba i complint amb les normes municipals. Les obres a realitzar no suposen modificacions de volums ni de la imatge exterior de l'edificació.

Planejament vigent:	NNSS d'Andratx (BOIB 13/05/2023) / Llei 8/2012 del Turisme de I.B.
Reuneix la parcel·la condicions de solar segons l'art. 25 de la Llei 12/2017:	“ SI p NO

CONCEPTE		PLANEJAMENT		PROJECTE
Classificació del sòl		Rústic		
Qualificació del sòl		General – AT-Harmonització		
Parcel·la	Façana mínima	-		-
	Parcel·la mínima	14.000 m ²		56.629,85 m ²
Ocupació	Soterranis	2%		-
	Semisoterranis	2%		-
	Planta baixa	2%: 1.132,59 m ²		1.326,47 m ^{2*}
	Planta pis			
Edificabilitat		-		-
Aprofitament		1.5%: 849,44m ² Màx. 900m ³		448.00 m ^{2*} Total: 464 m ²
Ús		Agroturisme***		Agroturisme
Tipologia		Aïllat		Aïllat
Separació a partions	Entre Edificis	8'00 m		-
	Façana	4'00 m		> 250m.
	Fons	8'00 m (a camí)		>100m
	Mitgeres	4'00 m*		0m / >100m
Altura màxima	Metres	Reguladora	6.50 m	<6.50 m
		Total	8.00 m	<8.00 m
	Nombre de plantes		2 (PB+1)	2 (PB+PP)
Àrea enjardinada mínima		-		-
Índex d'intensitat d'ús residencial		1agrot./parcel·la		1 agroturisme
Observacions: * Superfície existent ** Superfície del volum principal destinat a explotació turística *** Segons Llei de Turisme de les Illes Balears				

1.5 Nivell de compliment del Codi Tècnic de l'Edificació i prestacions de l'edifici

- Nivell de compliment del Codi Tècnic de l'Edificació

Es tracta d'un projecte per al qual se sol·licita llicència amb posterioritat al 29.09.2007. Per tant, el CTE s'aplica íntegrament (Part I i Part II).

- Prestacions de l'edifici

A continuació, s'indiquen les prestacions de l'edifici projectat a partir dels requisits bàsics indicats a l'Art. 3 de la LOE i en relació amb les exigències bàsiques del CTE. Al segon i si procedeix, s'indiquen les prestacions de l'edifici acordades entre el promotor i el projectista que superen el llindar establert al CTE. Finalment, al tercer apartat es relacionen les limitacions d'ús de l'edifici projectat.

Requisits bàsics:	Segons CTE		Al projecte	Prestacions segons el CTE al projecte
Seguretat	DB-SE	Seguretat estructural	DB-SE	De tal forma que no es produeixin a l'edifici, o parts del mateix, danys que tinguin el seu origen o afectin els fonaments, els suports, les bigues, els forjats, els murs de càrrega o altres elements estructurals, i que comprometin directament la resistència mecànica i l'estabilitat de l'edifici.
	DB-SI	Seguretat en cas d'incendi	DB-SI	De tal forma que els ocupants puguin desallotjar l'edifici en condicions segures, es pugui limitar l'extensió de l'incendi dintre del propi edifici i dels confrontants i es permeti l'actuació dels equips d'extinció i rescat.
	DB-SUA	Seguretat d'utilització i accessibilitat	DB-SUA	De tal forma que l'ús normal de l'edifici no suposi risc d'accident per les persones.
Habitabilitat	DB-HS	Salubritat	DB-HS	Higiene, salut i protecció del medi ambient, de tal forma que s'asseixin condicions acceptables de salubritat i estanquitat a l'ambient interior del edifici i que aquest no deteriori el medi ambient a seu entorn immediat, garantint una adequada gestió de tota classe de residus.
	DB-HR	Protecció front al renou	DB-HR	De tal forma que el renou percebut no posi en perill la salut de les persones y els permeti realitzar satisfactòriament les seves activitats.
	DB-HE	Estalvi energètic i aïllament tèrmic	DB-HE	De tal forma que s'aconsegueixi un ús racional de l'energia necessària per a l'adequada utilització del edifici.
				Altres aspectes funcionals dels elements constructius o de les instal·lacions que permetin un ús satisfactori de l'edifici
Funcionalitat	-	Habitabilitat	D145/1997 D20/2007	De tal forma que la disposició i les dimensions dels espais i la dotació de les instal·lacions facilitin l'adequada realització de les funcions previstes a l'edifici.
	-	Accessibilitat	L 8/2017	De tal forma que es permeti a les persones amb mobilitat i comunicació reduïdes l'accés i la circulació per l'edifici en els termes previstos a la seva normativa específica.
	-	Accés als serveis	RDL1/1998 RD401/2003	De telecomunicació, audiovisuals i d'informació d'acord amb allò establert a la seva normativa específica.

Requisits bàsics:	Segons CTE		Al projecte	Prestacions que superen el CTE al projecte
Seguretat	DB-SE	Seguretat estructural	DB-SE	No procedeix
	DB-SI	Seguretat en cas d'incendi	DB-SI	No procedeix
	DB-SUA	Seguretat d'utilització i accessibilitat	DB-SUA	No procedeix
Habitabilitat	DB-HS	Salubritat	DB-HS	No procedeix
	DB-HR	Protecció front al renou	DB-HR	No procedeix
	DB-HE	Estalvi d'energia	DB-HE	No procedeix
Funcionalitat	-	Habitabilitat	D145/1997 D20/2007	No procedeix
	-	Accessibilitat	L 8/2017	No procedeix
	-	Accés als serveis	RDL1/1998 RD401/2003	No procedeix

Limitacions

Limitacions d'ús de l'edifici:	L'edifici només podrà destinar-se als usos previstos al projecte. La dedicació d'algunes de les seves estances a usos diferents dels projectats requerirà d'un projecte de reforma i canvi d'ús que serà objecte de llicència nova. Aquest canvi d'ús serà possible sempre i quan el nou destí no alteri les condicions de la resta de l'edifici ni sobrecarregui les prestacions inicials del mateix pel que fa a estructura, instal·lacions, etc.
Limitació ús estances	
Limitació ús instal·lacions	

1.6 Justificació del compliment de la normativa turística

- *Ley 8/2012 del Turisme de les Illes Balears – Sección 3 (Establiments de turisme rural)*

Art. 44.1-b Agroturisme

Establiment que dóna el servell d'allotjament turístic, ubicat en edificacions construïdes abans de l'1 de gener de 1960, situades en sòl rústic i en una finca o finques que tinguin una superfície mínima de 21.000 m² y que constitueixin una explotació agrària, ramadera o forestal. S'adjunten com a annexe les imatges de l'evolució de l'antiga vivenda, amb les seves ampliacions i amb la justificació de la seva existència a la imatge aèria de 1956.

- *Decret 39/2015, de 22 de maig, pel que es fixen els principis generals de les activitats agroturístiques en explotacions agràries preferents de les Illes Balears*

Disposició addicional segona. Superfície construïda

La superfície construïda abans de l'1 de gener de 1960 no podrà ser inferior al 50% de la superfície total construïda, incloent les construccions i annexes incorporats al conjunt i les ampliacions i reformes permeses, ajustades als paràmetres establerts als instruments d'ordenació territorial i en la normativa que sigui aplicable.

Als plànols adjunts es detalla el compliment de dits paràmetres.

- *Pla d'intervenció en àmbits turístics de Mallorca (PIAT)*

Art. 42.2 Eficiència energètica

b/ L'edifici disposa d'una qualificació energètica classe B, s'assoleix el mínim del 50% de producció d'energia per a autoconsum amb energies renovables i s'assoleix el mínim del 70% de generació d'ACS mitjançant la producció d'electricitat per la planta fotovoltaica prevista.

e/ Es preveu un punt de recàrrega per a vehicles elèctrics.

Art. 42.3 Enllumenat exterior

Totes les lluminàries exteriors i interiors seran de tecnologia LED, el 50% del seu consum, com a mínim, serà cobert amb la planta fotovoltaica (15kw) i no es preveuen projectors convencionals o làser ni nous dispositius de publicitat nocturna.

Art. 42.4 Fontaneria

a/ Es disposa de fossa sèptica de recollida, tractament i emmagatzematge d'aigües residuals, que s'aprofitaran per al reg de la finca.

b/ Es disposa de recollida d'aigües grises de les dutxes i els lavabos de les habitacions per a la futura reutilització; així com de sistema independent per emplenar de les cisternes dels vàters.

c/ Es disposa de sistemes de recollida d'aigües pluvials amb capacitat superior als 50m³.

d/ Les aixetes en general són de tipologia amb control de cabal i els mecanismes de control d'aigua dels inodors són de doble descàrrega.

e/ Estan totalment sectoritzats cada un dels locals humits i les diferents zones dotades d'instal·lació d'aigua, amb la finalitat de control i minimitzar fuites.

f/ S'ha previst la reutilització de l'aigua de la piscina en cas de necessitat de buidatge.

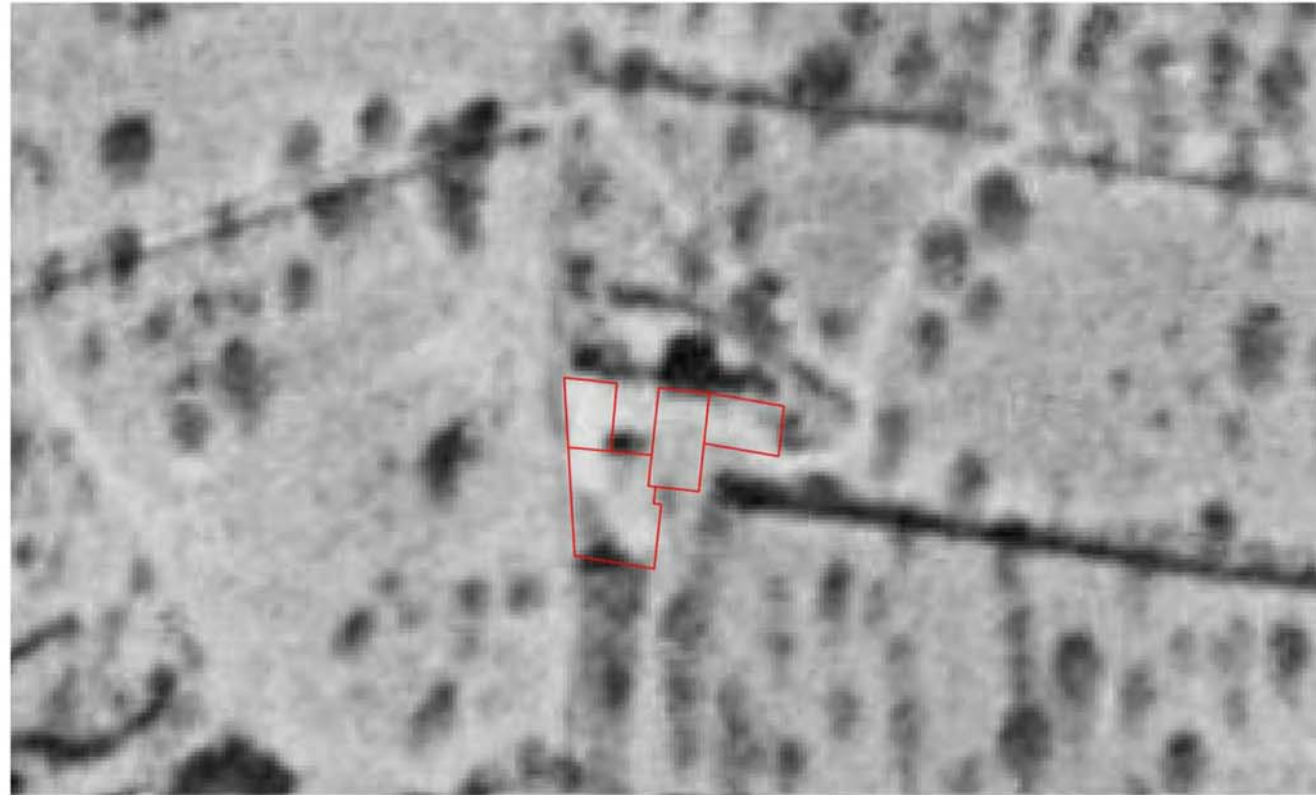
g/ Serà necessari col·locar cartells perfectament visibles que adverteixin de l'escassetat d'aigua.

Art. 42.5 Abastament d'aigua

L'establiment no està connectat a la xarxa del servei municipal.

Art. 42.7 Gestió de residus

Es disposaran de contenidors per a la classificació selectiva dels residus al magatzem-cambra d'instal·lacions de la planta baixa i un cop en funcionament s'organitzarà el programa de recollida.



1956 SUP. OCUPACIÓN 298m2
SUP. EDIFICADA 358m2



1984 SUP. OCUPACIÓN 317m2
SUP. EDIFICADA 377m2



1989 SUP. OCUPACIÓN 343m2
SUP. EDIFICADA 403m2

SUPERFICIE ACTUAL CONSTRUIDA: 448.00m2 (50% SUPERFICIE DESTINADA A EXPLOTACIÓN TURÍSTICA: 224.00m2)
PLANTA BAJA, SUPERFICIE QUE SE MANTIENE YA EXISTENTE EN 1956: 222.80m2 - AMPLIACÓN: 53.80m2 / TOTAL PLANTA BAJA ACTUAL: 276.60m2
PLANTA PISO: SUPERFICIE QUE SE MANTIENE YA EXISTENTE EN 1956: 70.20m2 - AMPLIACIONES: 101.20m2 / TOTAL PLANTA PISO ACTUAL: 171.40m2
SUPERFICIE TOTAL QUE SE MANTIEN YA EXISTENTE EN 1956: 293.00m2 > 224.00m2 (50% superficie construida)
SUPERFICIE COMPLEMENTARIA EN PLANTA PISO DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA NO DEDICADA A LA EXPLOTACIÓN: 71.50m2



PLANTA COBERTES
ESCALA: 1/200

- CONSTRUCCIÓ A P. BAIXA EXISTENT A 1956
- ▨ CONSTRUCCIÓ A P. PIS EXISTENT A 1956



PLANTA BAIXA
ESCALA: 1/100

CONSTRUCCIÓ A P. BAIXA EXISTENT A 1956 QUE ES MANTÉ: 222.80m²
CONSTRUCCIÓ A P. BAIXA PROVINENT D'AMPLIACIONS: 53.80m²



PLANTA PIS
ESCALA: 1/100

CONSTRUCCIÓ A P. BAIXA EXISTENT A 1956 QUE ES MANTÉ: 70.20m²
CONSTRUCCIÓ A P. BAIXA PROVINENT D'AMPLIACIONS: 101.20m²

6. Memòria _descriptiva_Firmado. V.- COAIB_11-05416-23_02

Podeu accedir a aquest document en format PDF - PAdES i comprovar la seva autenticitat a la Seu Electrònica utilitzant el codi CSV següent:



URL (adreça a Internet) de la Seu Electrònica:

<https://cim.secimallorca.net/>

Codi Segur de Verificació (CSV):

K7AA WDXC J3PL TH3Q 7R7Q

En aquesta adreça podeu obtenir més informació tècnica sobre el procés de signatura, així com descarregar les signatures i segells en format XAdES corresponents.

Resum de signatures i/o segells electrònics d'aquest document

Petjada del document
per al signant

Text de la signatura

Dades addicionals de la signatura



Registrat el/29/12/2023 a les 20:05
Nº d'entrada 94671 / 2023

Segell electrònic - 29/12/2023 20:05
Seu Electrònica de CONSELL INSULAR DE MALLORCA



El document original conté almenys una signatura realitzada fora de la Seu Electrònica i que no s'ha pogut validar. Si necessiteu obtenir el document amb les signatures originals, accediu amb el CSV a la Seu Electrònica.