

PROYECTO PRELIMINAR DE ACTIVIDAD

PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y CAMBIO DE USO DE VIVIENDA A AGROTURISMO Y CONSTRUCCIÓN DE PISCINA

Promotores

LAETITIA FAVIER

BENOÎT DERRIER

Emplazamiento:

Polígono 2 – Parcela 285

T.M. de Santa Eugenia

Técnico redactor:

Ferran Codina Roura

Ingeniero Agrónomo, colegiado nº 1542 COEAC

ENGINYERS AGRÒNOMS

A I N F E R A G R O

www.ainferagro.com
ainferagro@gmail.com

10 de mayo de 2022



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=7ec2fe5f5a67e0a985390925bb7ec3c533f1aa104c78caeaafa0b5e01351fe8f>

CSV: 7ec2fe5f5a67e0a985390925bb7ec3c533f1aa104c78caeaafa0b5e01351fe8f

Pàgina 1/32

ÍNDICE GENERAL

DOC. I – MEMORIA PRELIMINAR DE ACTIVIDAD

DOC. II – PLANOS

DOC. III – PRESUPUESTO



DOCUMENTO I. MEMORIA PRELIMINAR DE LA ACTIVIDAD



ÍNDICE

1. MEMORIA.....	5
1.1 OBJETO DE LA MEMORIA	5
1.2 AGENTES.....	5
1.3 INFORMACIÓN PREVIA	5
1.3.1. Antecedentes	5
1.3.2. Emplazamiento	6
1.3.3. Tramitación y clasificación de la actividad.....	10
1.3.4. Normativa de aplicación	13
1.4 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	14
1.4.1 Justificación normativa sectorial.....	17
1.5 PRESTACIONES DE LA ACTIVIDAD	17
1.5.1 Plantilla y Capacidad	17
2. MEMORIA CONSTRUCTIVA	19
2.1 SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO	19
3. CUMPLIMIENTO DEL CTE	20
3.1 SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO	20
3.2 SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD.....	20



1. MEMORIA

1.1 OBJETO DE LA MEMORIA

La presente **Memoria Preliminar de Actividad de agroturismo** está elaborada por el Ingeniero Agrónomo Ferran Codina Roura, colegiado nº 1542 COEAC, por encargo de la propiedad de la parcela objeto del proyecto y acompaña al **Proyecto Básico de reforma y cambio de uso de vivienda a agroturismo y construcción de piscina**, con el objetivo de justificar, definir y describir la actividad que se llevará a cabo tras las obras de reforma la edificación existente de la finca.

El presente proyecto se redacta en base a la *Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalaciones, acceso y ejercicio de las actividades de les Illes Balears* y posteriores modificaciones.

1.2 AGENTES

Promotores:

Dª LAETITIA FAVIER , con NIE Y6276389W

D BENOÎT DERRIER, con NIE Y6276343W

Técnico redactor de la Memoria Preliminar de Actividad

Ferran Codina Roura

Ingeniero Agrónomo. Colegiado nº 1542 COEAC

NIF: 44417971A

Domicilio profesional: C/Miquel Capllonch, nº 7. 07460 Pollença (Illes Balears)

Teléfono: 627 58 70 21. Correo electrónico: ainferagro@gmail.com

Técnico redactor del Proyecto Básico de reforma y cambio de uso de vivienda a agroturismo y construcción de piscina

Juan Alba López

Arquitecto. Nº Colegiado: 471399

c/ Sa Riera, 1 3º A

07003 Palma

j@juanalba.net

1.3 INFORMACIÓN PREVIA

1.3.1. Antecedentes

Los propietarios contactan con los técnicos redactores con la idea de realizar un cambio de uso en la parcela 285 del polígono 2 del TM de Santa Eugènia. Inicialmente se presentó el 29 de abril de 2021 un



informe para demostrar la legalidad de las construcciones anteriores a 1956 e indicar la intención de legalizar las construcciones agrarias una vez que se consiguiese la condición de explotación agrícola preferente por medio del ingeniero agrónomo que suscribe el presente proyecto.

Actualmente está en tramitación en la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, la correspondiente tramitación para la obtención de la explotación agraria preferentes. Los propietarios constituyeron la sociedad limitada con este fin (La Coma Alegria, SL CIFB16600959).

Previo a la adquisición del inmueble por parte de los actuales propietarios, concretamente en noviembre de 2015, el Ayuntamiento, a petición de los anteriores propietarios, emitió un informe señalando la inexistencia de infracciones urbanísticas, si bien se señala una serie construcciones fuera de ordenación. El 26 de octubre de 2021 se presenta comunicación previa para reparación de cubiertas. Debido a que se trata de un inmueble catalogado, el informe municipal, indicaba que una de las cubiertas debía ser demolida según indicaba la correspondiente ficha. Por ello, se redactó un documento de subsanación de deficiencias donde se señala que dicho elemento se demolería de acuerdo con lo que se iba a indicar en el presente proyecto de cambio de uso a agroturismo puesto que el ámbito de la comunicación previa se veía excedido por una demolición en un edificio catalogado.

1.3.2. Emplazamiento

El proyecto se emplaza en el **polígono 2 parcela 285 del TM de Santa Eugènia**, con una **superficie registral de 32.590 m²**.

Características catastrales:

- | | |
|-------------------------|------------------------------|
| - Comunidad autónoma: | Illes Balears |
| - Municipio: | Sant Eugènia |
| - Polígono: | 002 |
| - Parcela: | 00285 |
| - Ref. Catastral: | 07053A002002850000ZS |
| - Superficie catastral: | 32.055 m ² |
| - Coordenadas: | X: 485255.93 – Y: 4386822.27 |

Características registrales:

- Finca registral núm.: 2949 del Registro de la Propiedad nº 5 de Palma de Mallorca.
- Datos registrales: tomo 5391, libro 76 de Santa Eugènia, folio 193.
- Superficie registral y del título de propiedad: 32.590 m²

Los linderos de la parcela son:

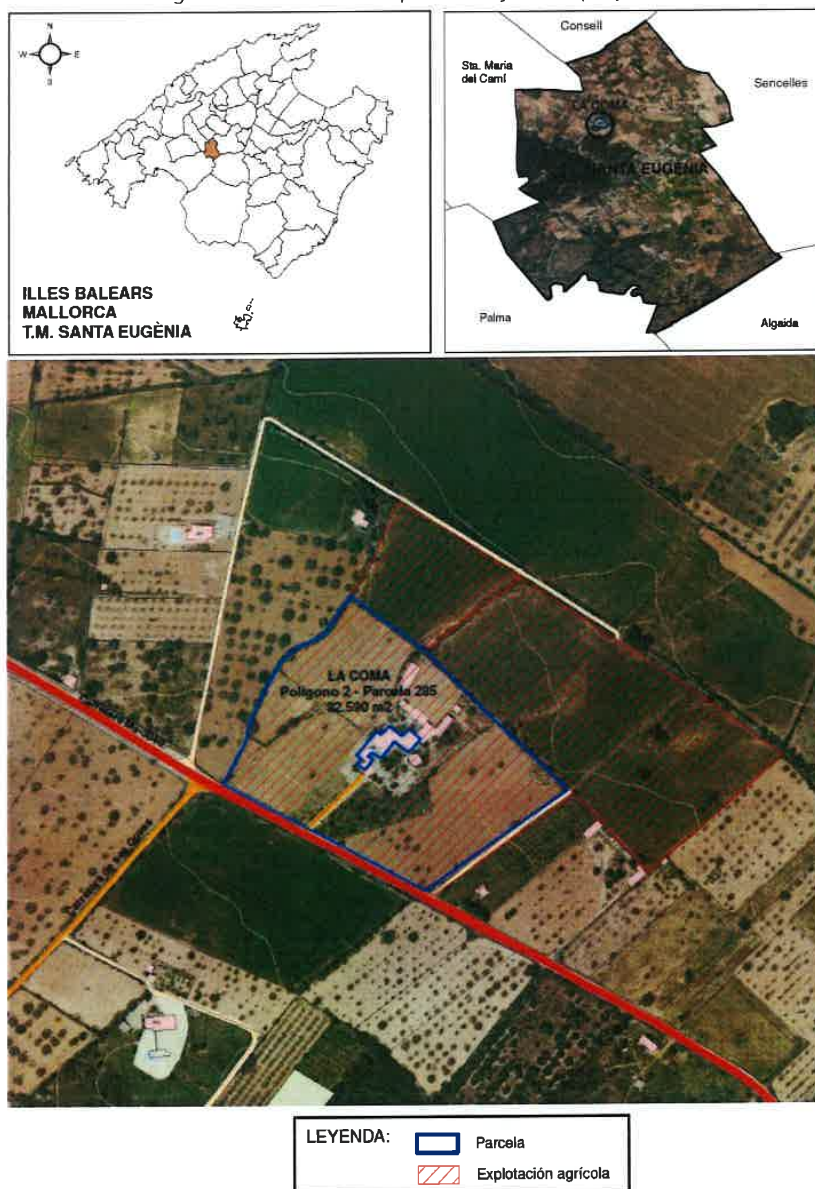
- Por el norte, con la parcela 984.
- Por el este y el sur, con la parcela 1054 y 985 (forman parte de la explotación agrícola).
- Por el oeste, con carretera de acceso (Ma-3040).

Se sitúa en el cuadrante central de la Illa de Mallorca, en el municipio de Santa Eugènia. Concretamente se encuentra a 1 km al noroeste del núcleo urbano de Santa Eugènia, en una zona de paisaje típico del



campo mallorquín. En los planos *Situación y Emplazamiento* del correspondiente *Documento de Planos*, se observa la situación de la finca y el emplazamiento de las edificaciones objeto de legalización.

Figura 1. Situación de la parcela objeto del proyecto.

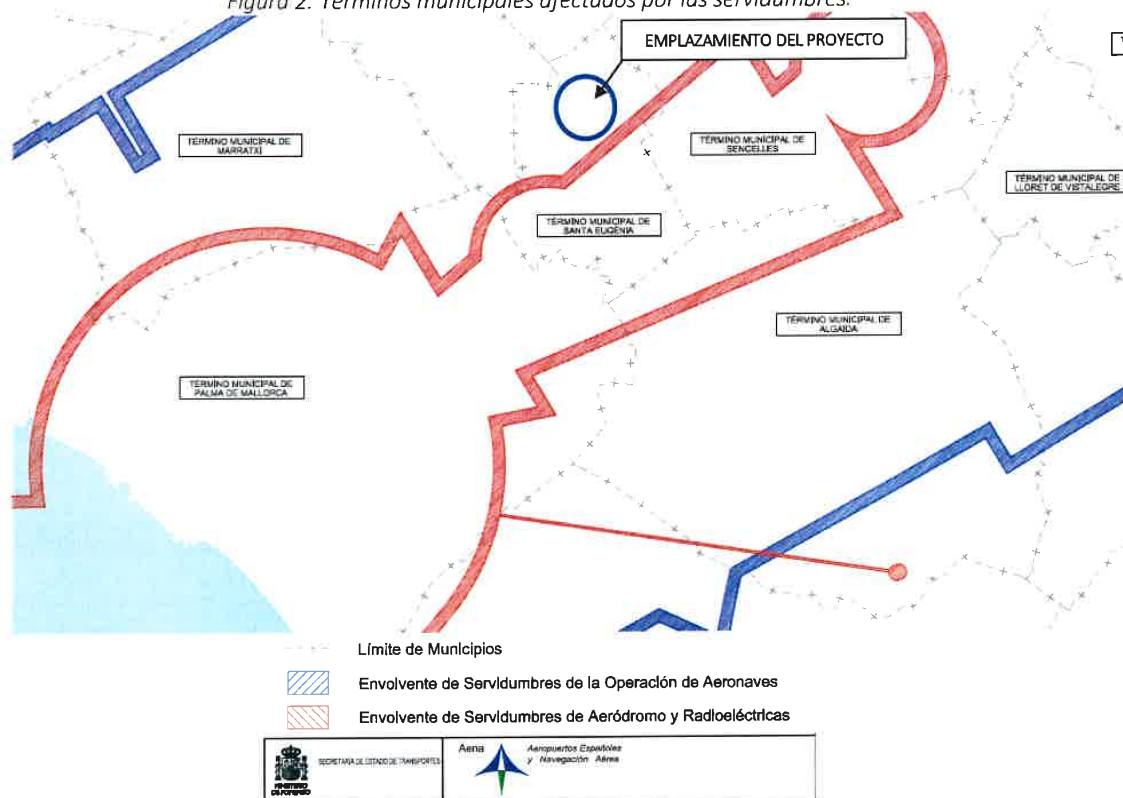


El Real Decreto 416/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Palma de Mallorca - Base Aérea de Son San Juan, incluye el municipio de Santa Eugènia en zona de Servidumbres de la Operación de Aeronaves y Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas del aeropuerto de Palma de Mallorca.

El emplazamiento del proyecto se sitúa en zona de **Servidumbres de la Operación de Aeronaves**.



Figura 2. Términos municipales afectados por las servidumbres.



Las calificaciones y categorías urbanísticas del suelo que afectan a la parcela son las siguientes:

- Según el Pla Territorial de Mallorca (PTM):

Calificación: **Suelo Rústico Común. Unidad Paisajística UP-2.**

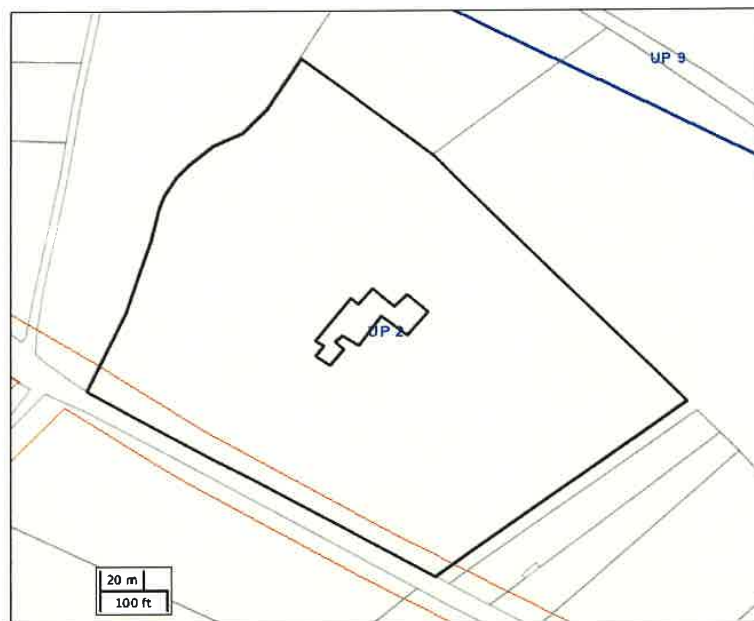
Categoría: **Suelo rústico de Régimen General (SRG)**

Área de Protección Territorial Carreteras (APT).



Figura 3. Clasificación del suelo según el PTM.

Municipi: Santa Eugènia **Adaptació al PTM:** En tramitació
Polígon: 002 **Parcel·la:** 00285
Pendent mitjà: 5,6%



Àrees de desenvolupament urbà i categories de sòl rústic					
AANP	AIA-E Vinya	AT-H	APT Carreteres	UP (Unitats paisatgístiques)	
ANEI	AIA-I	AAPI a sòl rústic	APT Costa	AIP (Àmbits d'intervenció paisatgística)	
ARIP-B	SRG-F	AAPI urbà i urbanitzable	APR Esllavissament	ART (Àrees de reconversió territorial)	
ARIP	SRG	Sòl urbà i urbanitzable	APR Erosió	Zones POOT	
AIA-E Oliverar	AT-C	Sistema general a sòl rústic	APR Inundacions		
			APR Incendis		

Pla territorial insular de Mallorca (Actualitzat a febrer de 2017):

Categoria	Superfície estimada
SRG	32.174,2 m ²
APT Carreteres	1.650,3 m ²

Unitats de paisatge (UP)	Superfície estimada
UP 2 - Xorrigo, Massís de Randa, part sud de les Serres de Llevant i Puig de Bonany	32.174,2 m ²

Font: Pla Territorial de Mallorca.

- Según la adaptación a las DOT de las Normas Subsidiarias de Santa Eugènia, Aprobación con cumplimiento de prescripciones el 20/02/2003 (BOIB núm. 61 de 01/05/2003):

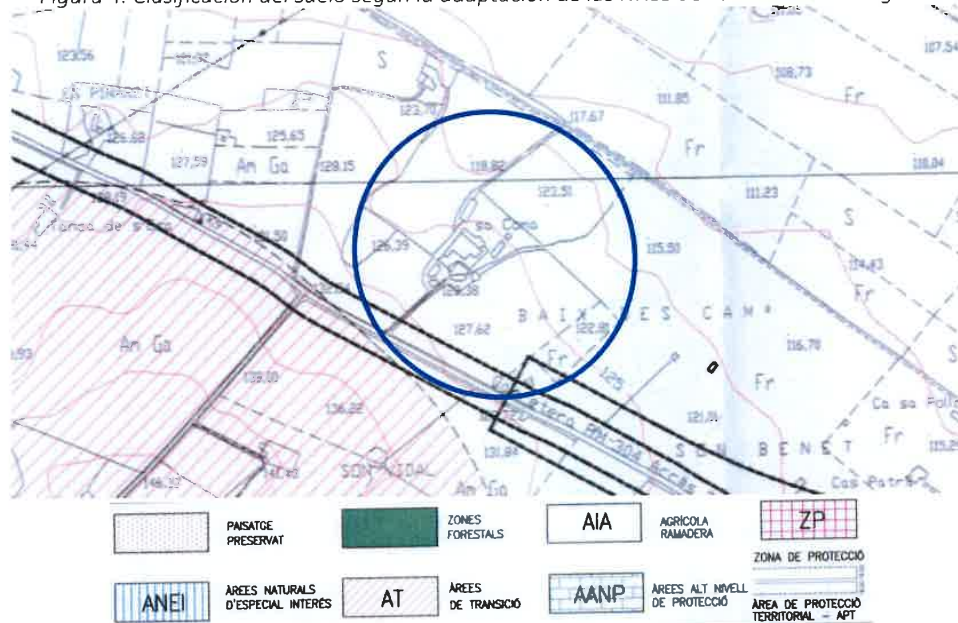
Cualificación: **Suelo Rústico Común.**

Categoría: **Zona Agrícola-Ganadera – Área de interés agrario (ZAR-AIA).**

Zona de Riesgo de Prevención de Contaminación de Acuíferos. Vulnerabilidad Baja (ZRP-CA-VB).



Figura 4. Clasificación del suelo según la adaptación de las NNSS de 1989 de Santa Eugènia.



Fuente: Adaptación de las NNSS de Santa Eugènia.

- Según el Catálogo de patrimonio de Santa Eugènia en la finca *La Coma* existen elementos catalogados:

Se trata de *les cases de sa Coma* datadas del S. XVII, tiene planta en forma de "L" i están situadas alrededor de la *claustra* abierta. El portal principal tiene arco en medio punto y adovelado. A la vivienda se encuentran dos alturas y dos vertientes y remata la construcción una torre cuadrangular. La parte posterior se comunica con la bodega. Adosada a la vivienda se encuentran las dependencias para los trabajos agrícolas y ganaderos.

1.3.3. Tramitación y clasificación de la actividad

→ De acuerdo con el subapartado h) del Apartado 2 del Artículo 2 de la Ley 6/2019, de 8 de febrer, de modificació de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades de les Illes Balears, donde se especifica que están excluidos del ámbito de aplicación de la ley de actividades:

"Les activitats relacionades amb la destinació o la naturalesa de les finques a que es refereix l'article 2 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, que es regiran per la seva normativa específica, llevat que es tracti d'activitats subjectes a una avaluació d'impacte ambiental amb la seva normativa reguladora."

La actividad que se quiere llevar a cabo es un **Agroturismo**. La legislación ambiental estatal, Ley 21/2013, de 9 de diciembre define en su Anexo VI. Parte C., punto ñ, instalación hotelera como:



ñ) *Instalación hotelera: A los efectos de esta ley, se considerarán como instalaciones hoteleras aquellos alojamientos turísticos habilitados para el público.*

Así pues, teniendo en cuenta que un agroturismo es considerado una instalación hotelera. El proyecto estaría incluido en el Anexo I, Grupo 9, punto I), de *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*:

ANEXO II

Proyectos sometidos a la evaluación ambiental simplificada regulada en el título II, capítulo II, sección 2.ª. Grupo 9. Otros proyectos.

I) Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de suelo urbanizado y construcciones asociadas.

Por otra parte, considerando la normativa de evaluación de impacto ambiental autonómico, DL 1/2020, de 28 de agosto, el proyecto queda enmarcado en el Anexo II, Grupo 7, punto 6:

ANEXO 2

Proyectos sometidos a la evaluación de impacto ambiental simplificada

6. Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de áreas urbanas y construcciones asociadas.

En conclusión, el proyecto está sometido a Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada, por tanto, le es de aplicación la ley de actividades, debiendo obtener la correspondiente Licencia de Actividad.

→ La actividad a desarrollar se clasifica como una **ACTIVIDAD PERMANENTE MAYOR**, de acuerdo con el Artículo 4 de la *Ley 6/2019, de 8 de febrer, de modificació de la Ley 7/2013, de 26 de novembre de règim jurídic de instal·lació, accés i exercici d'activitats de les Illes Balears*, que define estas actividades de acuerdo a los parámetros del conjunto de actividades de conformidad con el título I del Anexo I. La actividad de agroturismo se encuentra en el Punto 7. Las actividades definidas como tales por esta ley incluidas en los anejos I y II de la Ley 12/2016 (ley ambiental) del Anexo I del Título I.

→ Su **clasificación** según el CNAE- 2009 es:
Código 55.90. Otros alojamientos

→ Los **parámetros de la actividad** son los siguientes:

1. Se ubicará en Edificación Existente
2. Superficie total de la actividad: s.u. 413,95 m²
3. Conforme al Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, la actividad quedaría clasificada de la siguiente forma:



Tabla 1. Clasificación de la actividad – Nomenclàtor d'Activitats Molestes, Nocives, Insalubres i Perilloses

Núm.de ordre	GRUP XLI. HOSTELERIA I ALTRES USOS RESIDENCIALS	Classificació i grau de qualificació				Codi CNAE - 1993
		Molesta	Nociva	Insalubre	Perillosa	
09	Arrendament d'habitatges o habitacions per vacances, agroturisme i altres allotjaments turístics	0-2	-	-	-	55.233

Índices y grados

Molesta es la que constituye una incomodidad para los ruidos o vibraciones que produzca o por los humos, gases, olores, nieblas, polvo en suspensión o sustancia que eliminen.

- Por ruido y vibraciones
 - * Índice bajo, grado 1 = no existen focos de ruido de gran emisión, pero se adoptarán medidas para evitar molestias a los vecinos.
- Por malos olores, humos
 - * Índice bajo, grado 1 = en el cual es suficiente renovar el aire mediante sopladores u otros medios. Se adoptarán medidas, que se desarrollarán en este documento, para evitar malos olores producidos por la actividad.

Nociva e insalubre: **Nociva** es la que da lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, pecuaria o piscícola e **Insalubre** es la que puede resultar directamente o indirectamente perjudicial para la salud humana.

No constan

Peligrosas; las que tienen por objeto fabricar, manipular, expedir o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de importancia para las personas o los bienes

No constan

→ En cuanto a la **Tramitación** según la Ley de Actividad será:

Art. 37 Actividades que requieren la ejecución de obras e instalaciones

La ejecución de obras e instalaciones para una nueva actividad mayor requiere de obtención de una licencia urbanística.

Al ser necesario la redacción de un proyecto de obras, éste tiene que incorporar el contenido del proyecto preliminar de actividad de acuerdo con lo que establece el Art. 39 y el Anejo II.

Una vez finalizadas las obras e instalaciones, se tiene que presentar una Declaración Responsable de acuerdo con los artículos 43 y 44.



En funció de esto se lleva a cabo la redacció del present proyecto preliminar de actividad (PPA), el qual contine los apartados que se indican con un asterisco (*) en la tabla Contenido del proyecto del correspondiente Anexo II de la legislación vigente de actividades.

→ En cuanto a las **Normas Sectoriales aplicables** son:

- Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca:
 - Informe favorable Agricultura
 - Informe favorable Medi Ambient

1.3.4. Normativa de aplicació

En el desarrollo del presente Proyecto se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la legislación específica;

URBANÍSTICAS

- Adaptació a las DOT de las Normas Subsidiarias de Santa Eugènia, Aprobació con cumplimiento de prescripciones el 20/02/2003 (BOIB núm. 61 de 01/05/2003).
- Pla Territorial de Mallorca, de 13 de desembre de 2004.
- Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de les Illes Balears.
- *Llei 6/1997, de 8 de juliol*, de Sòl Rústic de les Illes Balears.
- *Decret 39/2015, de 22 de maig*, pel qual es fixen els principis generals de les activitats agroturístiques en explotacions agràries preferents de les Illes Balears

INSTALACIONES

Fontanería y Saneamiento

- *Reial Decret 314/2006, de 17 de març*, pel que s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE). Part II. Document Bàsic Salubritat (DB – HS). Modificat per:
 - * *Reial Decret 1371/2007, de 19 d'octubre*, del Ministeri de vivenda.
- *Reial Decret 140/2003, de 7 de febrer*, pel que s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà.
- *Reial Decret 865/2003, de 4 de juliol*, pel que s'estableixen els criteris higiènic – sanitaris per la prevenció i control de la legionel·losis.
- *Reial Decret 1027/2007, de 20 de juliol*, pel que s'aprova el Reglament de instal·lacions tèrmiques als edificis (RITE).

Eléctrica

- *Reial Decret 173/2010, de 19 de febrer*, de Document Bàsic Seguretat d'utilització i accessibilitat (DB – SUA) del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE).
 - *Reial Decret 1371/2007, de 19 d'octubre*, de Document Bàsic Protecció enfront al renou (DB – HR) del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE).
 - *Reial Decret 842/2002, de 2 d'agost*, pel que s'aprova el Reglament Electrotècnic per Baixa Tensió e Instruccions complementàries (ITC) BT 01 a BT 51.
Modificat per:
 - * *Anul·lat l'incís 4.2.C.2 de la ITC-BT-03*, sentència de 17 de febrer de 2004 de la Sala Tercera del Tribunal Suprem.
- Completat per:



* Autorització per la utilització de sistemes d'instal·lacions amb conductors aïllats sota canals protectors de material plàstic, resolució de 18 de gener de 1988, de la Direcció General de Innovació industrial

Modificat per:

* Reial Decret 560/2010, de 7 de maig, pel que es modifiquen diverses normes reglamentàries en matèria de seguretat industrial per adequar-les a la *Llei 17/2009, de 23 de novembre*, sobre lliure accés a les activitats de Servicios i el seu exercici, i a la *Llei 25/2006, de 22 de desembre*, de modificació de diverses lleis per la seva adaptació a la Llei sobre el lliure accés a les activitats de Servicios i el seu exercici.

Protección contra incendios

- Reial Decret 2060/2008, de 12 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament d'equips a pressió i les seves instruccions tècniques complementàries.
- Codi Tècnic d'Edificació, Document Bàsic de seguretat en cas d'incendi DB - SI (Art. 11 del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic d'Edificació.
- Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials.
- Reial Decret 769/1999, de 7 de maig, pel qual es dicten les disposicions d'aplicació de la Directiva del Parlament Europeu i del Consell, 97/23 / Ce, relativa als equips de pressió.
- Reial Decret 1942/1993, de 5 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions de protecció contra incendis.

1.4 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

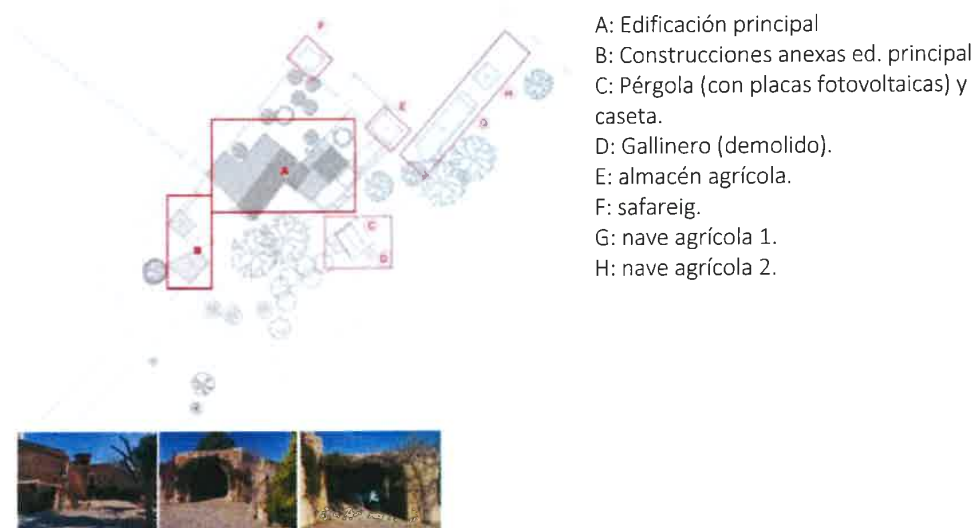
En la finca objeto del proyecto existe una edificación principal que se trata de una vivienda en forma de L con clastra abierta y que data del S.XVI-XVII. Se trata de una edificación catalogada, según la normativa vigente de 2001, recogido en la ficha 44. Se trata de una casa agrícola con la estructura organizativa típica de los cultivos de secano, gran proporción de superficie destinada a las labores agrícolas, almacenamiento de grano, en este caso un gran celler, 'estadors i porqueres'. La mayor parte de estas prestaciones están en la construcción principal, la cual, en cuanto a vivienda se accede mediante el arco de medio punto. La función de vivienda propiamente dicha ocupa una parte relativamente pequeña en toda la construcción, como es característico en todas esas casas de posesión de explotaciones medianas a partir de cuatro-cinco quarterades. Parte del espacio, además de para las labores agrícolas y ganaderas y la vivienda familiar, se destinaba a gente externa a la familia en las épocas de trabajo.

La función actual de vivienda ocupa una parte pequeña, las otras eran utilizadas para labores agrícolas y de almacenamiento. La casa cuenta con construcciones separada de almacén y cocheras. Así, la edificación principal y cocheras tienen una superficie de 867,37 m² (A: 777,91 m² y B: 89,45 m², Figura 5), estos elementos son anteriores a 1956 y son objeto de reforma y cambio de uso a agroturismo.

En la parcela encontramos también una serie de construcciones de carácter agrario y que se construyeron con posterioridad al año 1956 y son objeto de legalización en un expediente a parte, redactado por el mismo Ingeniero Agrónomo, Ferran Codina. Las construcciones agrícolas comprenden una superficie actual de 151,61 m² y son las que corresponden a las edificaciones C, D, E, F, G y H. Las construcciones A y B corresponden a la edificación principal y cocheras.



Figura 5. Principales elementos constructivos de la parcela



Fuente. Proyecto - Juan Alba, Arquitecto

Así, el total de la superficie construida actual es de 1.018,96 m², mientras que la superficie de ocupación actual es de 961,23 m².

A raíz de la reforma para uso agroturismo y raíz del proyecto agrícola, se dispondrá de una superficie construida de 1.037,67 m², de los cuales 891,12 m² corresponden a uso turístico-vivienda y 146,55 m² corresponden a uso agrario. Respecto a la superficie de ocupación será de 993,07 m², de los cuales 770,13 m² corresponden al uso agroturismo-vivienda y 222,94 m² corresponden a uso agrario.

Naturaleza de la edificación destinada a Agroturismo

Se trata de una actuación destinada a transformar una vivienda unifamiliar aislada y dos construcciones anexas, en un agroturismo, además de solicitarse la construcción de una piscina y su correspondiente terraza. Principalmente, pues se trata de una obra de reforma, no se incrementa el volumen de la construcción existente. Además, están previstas una serie de demoliciones para adaptar las construcciones a normativa.

El uso principal de la edificación una vez reformada está previsto que sea el de agroturismo. Tal como se indica en la normativa turística aplicable, se contempla en el proyecto, destinar una parte de la edificación a la vivienda familiar de los propietarios, que serán los encargados de explotar el agroturismo.

A continuación, se indican las superficies útiles:



CUADRO DE SUPERFICIES ÚTILES AGROTURISMO

VIVIENDA FAMILIAR PLANTA BAJA	Edificación / Dependencia	Sup. útil (m²)
	A ESTAR-COMEDOR	37.02 m²
	COCINA	18.68 m²
	DORMITORIO 1	13.85 m²
	ASEO	3.05 m²
	DISTRIBUIDOR	8.38 m²
	COLADURÍA	9.55 m²
	TRASTERO	1.10 m²
	Subtotal Sup. Útil edificación A PB (vivienda propietaria)	87.46 m²
	Edificación / Dependencia	Sup. útil (m²)
AGROTURISMO PLANTA BAJA	A LOBBY	35.12 m²
	COMEDOR - BODEGA	30.79 m²
	COCINA	11.78 m²
	ALOJAMIENTO 1	
	SALA DE ESTAR	20.32 m²
	DORMITORIO	15.93 m²
	BAÑO	5.83 m²
	ALOJAMIENTO 2	
	DORMITORIO	20.81 m²
	BAÑO	5.95 m²
	ALOJAMIENTO 3	
	DORMITORIO	26.03 m²
	BAÑO	9.08 m²
	ALOJAMIENTO 7	
	ACCESO A PLANTA PISO	14.00 m²
	Subtotal Sup. Útil edificación A PB (agroturismo)	195.72 m²
AGROTURISMO PLANTA SEGUNDA	Edificación / Dependencia	Sup. útil (m²)
	B ALOJAMIENTO 4	
	SALA DE ESTAR	15.45 m²
	DORMITORIO	14.47 m²
	BAÑO	4.37 m²
	ALOJAMIENTO 5	
	DORMITORIO	21.28 m²
	BAÑO	8.30 m²
	Edificación / Dependencia	Sup. útil (m²)
	A DORMITORIO 2	15.82 m²
VIVIENDA FAMILIAR PLANTA PISO	VESTIDOR	13.42 m²
	PASO	11.30 m²
	DORMITORIO 3	11.30 m²
	BAÑO 1	14.08 m²
	DISTRIBUIDOR	10.82 m²
	DORMITORIO 4	12.75 m²
	VESTIDOR	4.45 m²
	BAÑO 2	6.32 m²
	DORMITORIO 5	20.85 m²
	BAÑO 3	3.45 m²
	Subtotal Sup. Útil edificación A P1 (vivienda propietaria)	128.35 m²
AGROTURISMO PLANTA PISO	Edificación / Dependencia	Sup. útil (m²)
	A ALOJAMIENTO 6	
	SALA DE ESTAR	21.79 m²
	DORMITORIO	17.50 m²
	BAÑO	5.58 m²
	ALOJAMIENTO 7	
	ACCESO	1.80 m²
	SALA DE ESTAR	34.71 m²
	DORMITORIO	18.02 m²
	BAÑO	3.15 m²
	Subtotal Sup. Útil edificación A P1 (agroturismo)	103.58 m²
PLANTA SEGUNDA - SUPERFICIES ÚTILES	Edificación / Dependencia	Sup. útil (m²)
	A DESVAN	90.41 m²
	Total Superficie Útil Planta Segunda	90.41 m²

Fuente. Proyecto - Juan Alba, Arquitecto

Por tanto, tal y como aparece en el cuadro anterior la superficie útil destinada a Agroturismo será de **413,95m²**, con **7 habitaciones y 14 plazas**. Se distribuirá de la siguiente manera:

Edificación principal

- Planta baja
 - o Zonas comunes de loby-estar, comedor, cocina y cuatro unidades de alojamiento
- Planta piso
 - o Dos unidades de alojamiento
- Planta segunda
 - o Desván

Edificación anexa

- Planta única
 - o Dos unidades de alojamiento

En el correspondiente Proyecto Básico se presentan los planos de la distribución descrita anteriormente.



1.4.1 Justificación normativa sectorial

La actividad de agroturismo que se proyecta, se quiere llevar a cabo para complementar la actividad agrícola existente en la explotación y asegurar la continuidad de dicha actividad. Además, es una manera de conservar y mantener les Cases de possessio.

Según la *Llei 3/2019, de 31 de gener, agraria de les Illes Balears*, la actividad que se llevara a cabo corresponde a una *Actividad Complementaria agroturística*.

El *Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística*, en su Artículo segundo modifica la matriz de ordenación de usos de l'Annex I de la *Llei 6/1999, de 3 de abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributaries*. En base a esta modificación, la *Actividad Complementaria agroturística* en Sòl Rústic Comú – Àrea Interès Agrícola tiene carácter de Uso Admitido sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica.

La normativa de aplicación turística la *Llei 8/2012, de 19 de juliol de turisme de les Illes Balears* y posteriores modificaciones y el *Decret 20/2015, de 17 d'abril, de principis generals i directrius de coordinació en matèria turística; de regulació d'òrgans assessors, de coordinació i de cooperació del Govern de les Illes Balears, i de regulació i classificació de les empreses i dels establiments turístics, dictat en desplegament de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de turisme de les Illes Balears*, y que se definirá en los apartados siguientes.

La disposición adicional catorcena de la *Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears*, modifica la letra b) del punto 1 del Artículo 44 de la *Llei 8/2012, de 19 de juliol de turisme de les Illes Balears*, y queda redactado de la siguiente manera;

"b) Agroturismes: són els establiments que presten el Servicio d'allotjament turístic ubicats 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 i que constitueixin una explotació agrària, ramadera o forestal preferent"

PROYECTO

Construcción; S.XVI-XVII	CUMPLE
Ubicación; Sòl Rústic Comú / Règim General – AIA	CUMPLE
Superficie parcela; 32.590 m ²	CUMPLE
Explotación agraria; En tramitación Preferente	CUMPLES LAS CONDICIONES PARA SER PREFERENTE

1.5 PRESTACIONES DE LA ACTIVIDAD

1.5.1 Plantilla y Capacidad

Este proyecto estará dirigido y realizado por un negocio familiar, de tal manera que, serán los mismos propietarios junto con personal contratado, los encargados de llevar a cabo la actividad.



- Direcció Agroturismo: Promotores del proyecto
- Personal de Limpieza: 1
- Personal de campo y jardinería: 1 (con posibilidad de ampliar en épocas de recolección)

La capacidad del Agroturismo es de 14 plazas.

1.5.2 Servicios del Agroturismo

Este agroturismo ofrecerá los siguientes servicios y que se recogen en el *Decret 20/2015, de 17 d'abril*:

- Servicio telefónico las 24 horas del día
- Servicio de limpieza de la unidad de alojamiento al menos dos veces por semana, y si es requerida por el cliente
- Servicio cambio diario de toallas, si es solicita
- Servicio de cambio de ropa de cama una vez a la semana como mínimo
- Servicio de quejas a disposición del cliente
- Servicio de desayuno con variedad adecuada de comida y bebida
- Todas las habitaciones disponen de posibilitar oscurecer el dormitorio
- Todos los dormitorios tienen unas dimensiones iguales o superiores a 14 m² con el baño incluido
- Todas las unidades de alojamiento disponen de lavabo, inodoro y ducha o bañera
- Excepto algunos pasillos y zonas de paso, todas las salas tienen unas dimensiones iguales o superiores a 14 m²

Además, en el proyecto agrícola que se está tramitando, se prevé un Punto de Venta de los productos agrícolas de la explotación agrícola, que podrán ser adquiridos tanto por los huéspedes como por los visitantes.



2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

2.1 SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO

Según **Proyecto Básico de reforma y cambio de uso de vivienda a agroturismo y construcción de piscina**, no se modifica la sustentación del edificio existente al tratarse de una reforma. La construcción de los forjados y estructura de cubierta dentro del volumen existente se realizará mediante estructura de muros de carga de mampostería existentes, forjado de viguetas de madera y bovedilla cerámica.

En cuanto a la nueva construcción de la piscina, se ejecutará mediante zapatas corridas, muro de bloque como apoyo de gunitado del vaso de hormigón armado, según las especificaciones relativas a materiales y dimensiones detalladas en la correspondiente documentación gráfica.

Para la elaboración del proyecto de ejecución se ampliará la información geotécnica. Según las tablas 3.1 y 3.2 del apartado 3.2.1 del DB SE-C el tipo de construcción es C-1 (menos de 4 plantas y más de 300 m² construidos) y el grupo de terreno estimado es T-1 (favorable).



3. CUMPLIMIENTO DEL CTE

3.1 SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

Queda definido en el **Proyecto Básico de reforma y cambio de uso de vivienda a agroturismo y construcción de piscina.**

3.2 SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

Queda definido en el **Proyecto Básico de reforma y cambio de uso de vivienda a agroturismo y construcción de piscina.**

Pollença, 10 de maig de 2022

**CODINA
ROURA
FERRAN -
44417971A**

Firmado digitalmente
por CODINA ROURA
FERRAN - 44417971A
Fecha: 2022.05.17
17:52:27 +02'00'

Técnico redactor
Ferran Codina Roura
Ingeniero Agrónomo – COEAC 1542



DOCUMENTO II. PLANOS

PLANO 1. SITUACIÓN

PLANO 2. EMPLAZAMIENTO

PLANO 3. PLANTAS GENERALES – CORRESPONDEN A:

Plano 9, 10 y 11 del Proyecto Básico de reforma y cambio de uso de vivienda a agroturismo y construcción de piscina.

Y QUE SE ADJUNTAN

PLANO 4. CUBIERTAS – CORRESPONDEN A:

Plano 10 y 11 del Proyecto Básico de reforma y cambio de uso de vivienda a agroturismo y construcción de piscina.

Y QUE SE ADJUNTAN

PLANO 5. ALZADOS Y SECCIONES – CORRESPONDEN A:

Ver Plano 12, 13 y 14 del Proyecto Básico de reforma y cambio de uso de vivienda a agroturismo y construcción de piscina.

Y QUE SE ADJUNTAN



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=7ec2fe5f5a67e0a985390925bb7ec3c533f1aa104c78caeaafa0b5e01351fe8f>

CSV: 7ec2fe5f5a67e0a985390925bb7ec3c533f1aa104c78caeaafa0b5e01351fe8f

Pàgina 21/32



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=7ec2fe5f5a67e0a985390925bb7ec3c533f1aa104c78caeaafa0b5e01351fe8f>

CSV: 7ec2fe5f5a67e0a985390925bb7ec3c533f1aa104c78caeaafa0b5e01351fe8f



PROYECTO:
PLANTA SEGUNDA

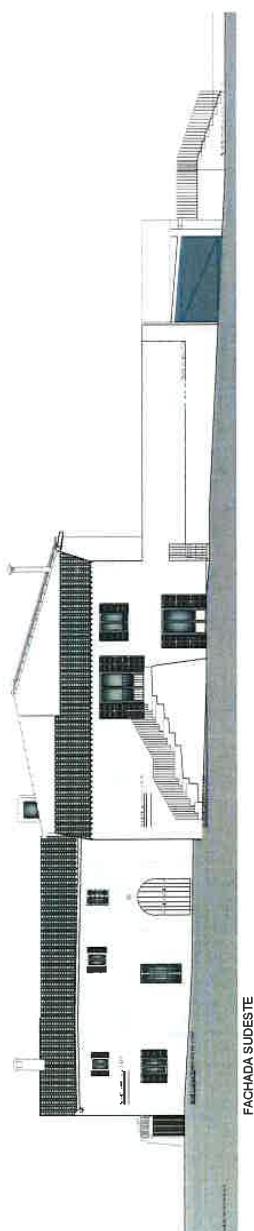
[illegible]

1. 姓名	2. 性别	3. 年龄	4. 职业	5. 住址	6. 电话	7. 邮编	8. 电子邮箱	9. 身份证号	10. 其他
11. 姓名	12. 性别	13. 年龄	14. 职业	15. 住址	16. 电话	17. 邮编	18. 电子邮箱	19. 身份证号	20. 其他
21. 姓名	22. 性别	23. 年龄	24. 职业	25. 住址	26. 电话	27. 邮编	28. 电子邮箱	29. 身份证号	30. 其他
31. 姓名	32. 性别	33. 年龄	34. 职业	35. 住址	36. 电话	37. 邮编	38. 电子邮箱	39. 身份证号	40. 其他
41. 姓名	42. 性别	43. 年龄	44. 职业	45. 住址	46. 电话	47. 邮编	48. 电子邮箱	49. 身份证号	50. 其他
51. 姓名	52. 性别	53. 年龄	54. 职业	55. 住址	56. 电话	57. 邮编	58. 电子邮箱	59. 身份证号	60. 其他
61. 姓名	62. 性别	63. 年龄	64. 职业	65. 住址	66. 电话	67. 邮编	68. 电子邮箱	69. 身份证号	70. 其他
71. 姓名	72. 性别	73. 年龄	74. 职业	75. 住址	76. 电话	77. 邮编	78. 电子邮箱	79. 身份证号	80. 其他
81. 姓名	82. 性别	83. 年龄	84. 职业	85. 住址	86. 电话	87. 邮编	88. 电子邮箱	89. 身份证号	90. 其他
91. 姓名	92. 性别	93. 年龄	94. 职业	95. 住址	96. 电话	97. 邮编	98. 电子邮箱	99. 身份证号	100. 其他

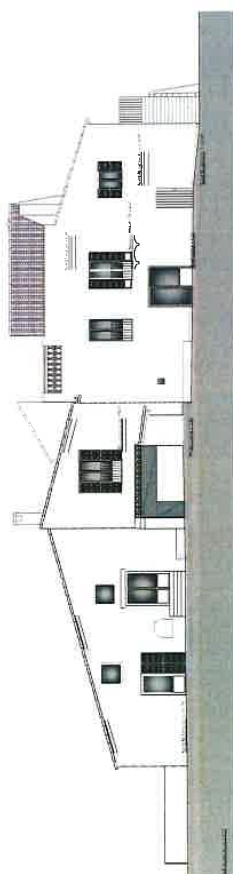
[illegible]

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=7ec2fe5f5a67e0a985390925bb7ec3c533f1aa104c78caeaafa0b5e01351fe8f>

Pàgina 26/32



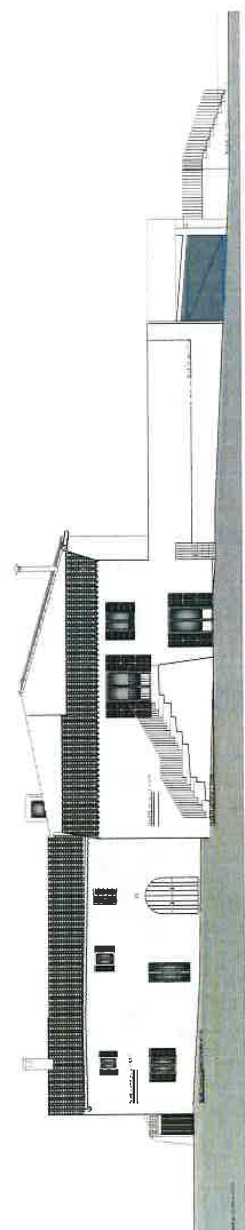
FACHADA SUDOESTE



FACHADA SUDOESTE



FACHADA NOROESTE (PATIO)



FACHADA SUDOESTE



12

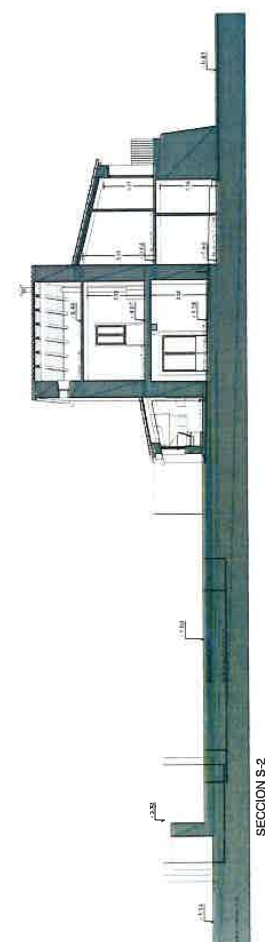
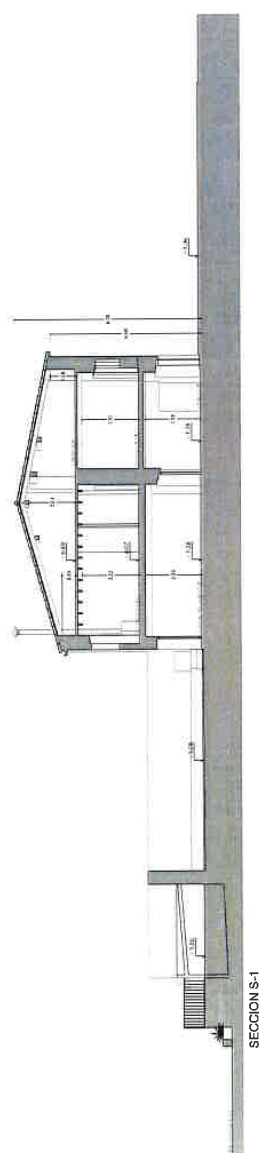
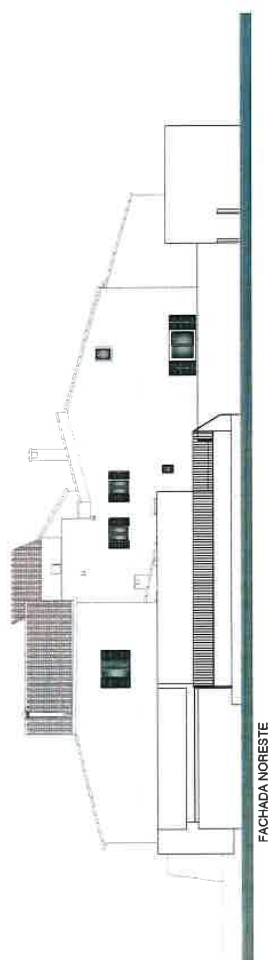
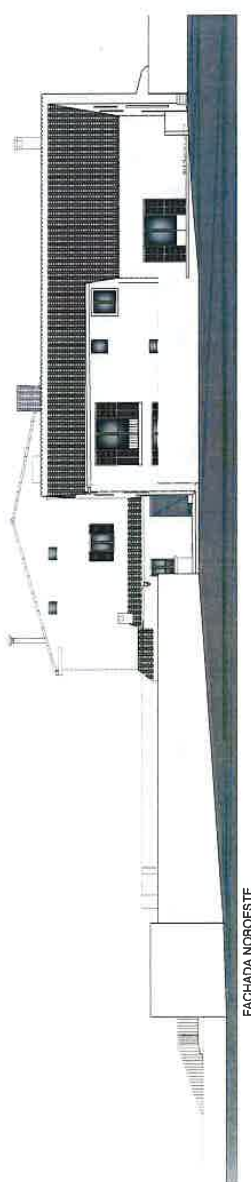
PROYECTO DE REFORMA Y CLASIFICACIÓN DE UNO DE LOS EDIFICIOS DE LA ZONA DE INTERÉS HISTÓRICO DEL BARRIO DE LA VILA DE LLEIDA. PROYECTO DE REFORMA Y CLASIFICACIÓN DE UNO DE LOS EDIFICIOS DE LA ZONA DE INTERÉS HISTÓRICO DEL BARRIO DE LA VILA DE LLEIDA. PROYECTO DE REFORMA Y CLASIFICACIÓN DE UNO DE LOS EDIFICIOS DE LA ZONA DE INTERÉS HISTÓRICO DEL BARRIO DE LA VILA DE LLEIDA.



Adreça de validació:

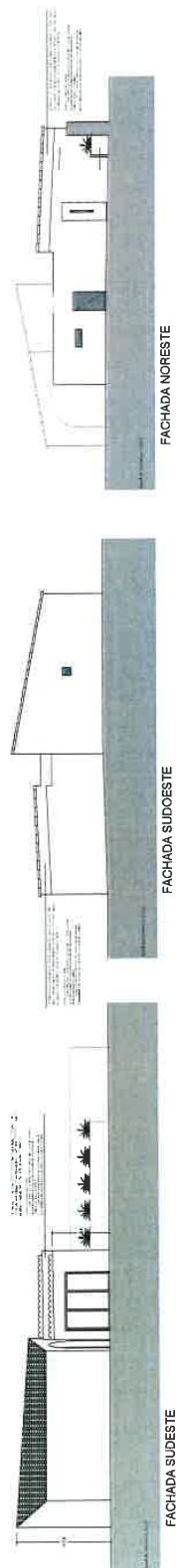
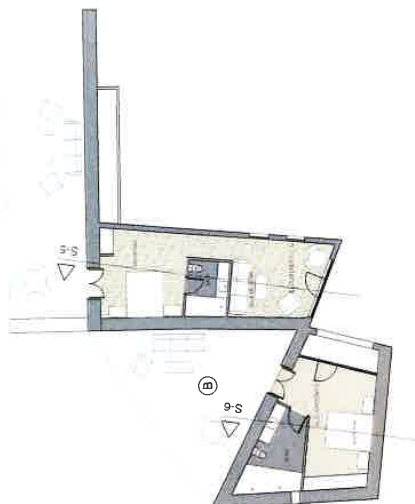
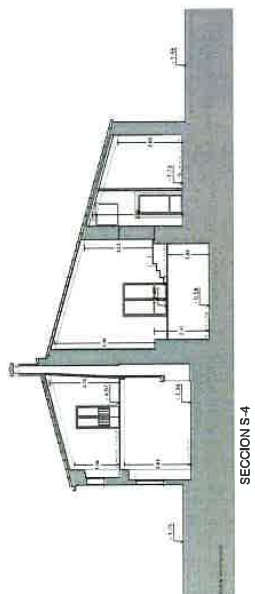
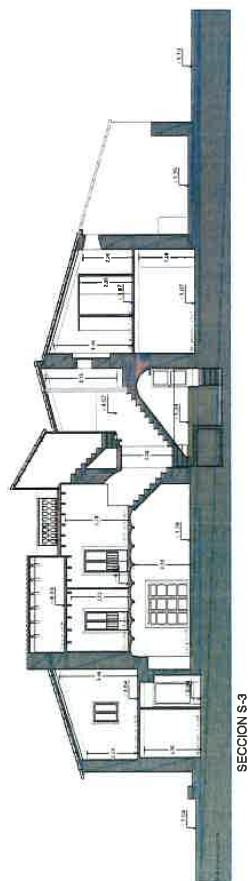
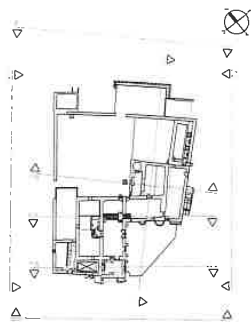
<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=7ec2fe5f5a67e0a985390925bb7ec3c533f1aa104c78caeaafa0b5e01351fe8f>

CSV: 7ec2fe5f5a67e0a985390925bb7ec3c533f1aa104c78caeaafa0b5e01351fe8f



<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=7ec2fe5f5a67e0a985390925bb7ec3c533f1aa104c78caeaafa0b5e01351fe8f>

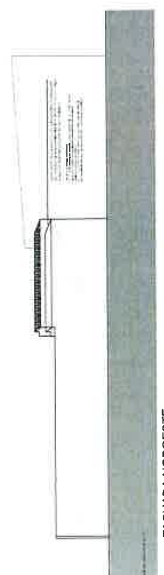
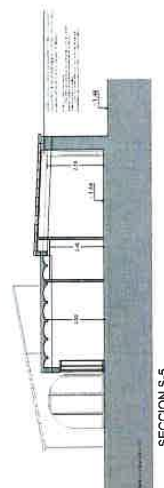
Pàgina 28/32



FACHADA NORESTE

FACHADA SUDOESTE

FACHADA SUDESTE



SECCION S-6

SECCION S-5

FACHADA NOROESTE



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=7ec2fe5f5a67e0a985390925bb7ec3c533f1aa104c78caeaafa0b5e01351fe8f>

CSV: 7ec2fe5f5a67e0a985390925bb7ec3c533f1aa104c78caeaafa0b5e01351fe8f

DOCUMENTO III. PRESUPUESTO



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=7ec2fe5f5a67e0a985390925bb7ec3c533f1aa104c78caeaafa0b5e01351fe8f>

CSV: 7ec2fe5f5a67e0a985390925bb7ec3c533f1aa104c78caeaafa0b5e01351fe8f

Según Proyecto Básico de reforma y cambio de uso de vivienda a agroturismo y construcción de piscina asciende el presupuesto de ejecución material a TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL EUROS (346.000,00 €)

CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	IMPORTE
01	ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO	8.650,00 €
02	DEMOLICIONES Y ACTUACIONES PREVIAS	20.760,00 €
03	RED DE SANEAMIENTO	11.418,00 €
04	CIMENTACIONES	9.688,00 €
05	ESTRUCTURA	41.520,00 €
06	FACHADAS Y CANTERÍA	34.600,00 €
07	PARTICIONES	27.680,00 €
08	CUBIERTAS	10.380,00 €
09	REVESTIMIENTOS	38.060,00 €
10	CARPINTERÍA INTERIOR	20.760,00 €
11	CARPINTERÍA EXTERIOR Y CERRAJERÍA	34.600,00 €
12	ELECTRICIDAD, TELECOM Y DOMÓTICA	32.870,00 €
13	FONTANERÍA	31.140,00 €
14	PISCINA	13.494,00 €
15	GESTIÓN DE RESIDUOS	3.460,00 €
16	CONTROL DE CALIDAD	6.920,00 €
PEM		346.000,00 €

Fuente. Proyecto - Juan Alba, Arquitecto





GOVERN
ILLES
BALEARS

DOCUMENT ELECTRÒNIC

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

7ec2fe5f5a67e0a985390925bb7ec3c533f1aa104c78caeaafa0b5e01351fe8f

ADREÇA DE VALIDACIÓ DEL DOCUMENT

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=7ec2fe5f5a67e0a985390925bb7ec3c533f1aa104c78caeaafa0b5e01351fe8f>

INFORMACIÓ DELS SIGNANTS

Signant

ARXIU ELECTRÒNIC DEL GOVERN DE LES ILLES BALEARS

COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES ILLES BALEARS

Firma amb segell de temps: 22-Sep-2023 09:01:29 AM GMT+0200

METADADES ENI DEL DOCUMENT

Identificador: ES_A04003003_2023_6dc1da9nurop0a4p5d6t1lbrg2lp4d

Nom del document: 3_Projecte_preliminar_activitat_11_2022.pdf

Versió NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

Tipus de document: Altres

Estat elaboració: Còpia electrònica autèntica de document paper

Òrgan: A04003003

Data captura: 22-Sep-2023 08:38:45 AM GMT+0200

Origen: Administració

Tipus de signatura: Pades

Pàgines: 32



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=7ec2fe5f5a67e0a985390925bb7ec3c533f1aa104c78caeaafa0b5e01351fe8f>

CSV: 7ec2fe5f5a67e0a985390925bb7ec3c533f1aa104c78caeaafa0b5e01351fe8f